



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 închirierii prin licitație publică a 3 spații cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Oradea

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07.2024;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a 3 spații cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Oradea;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 279588/1 din data de 19.07.2024;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul sub numărul 279588/2 din data de 22.07.2024 întocmit de către Serviciul Locuințe, Spații Comerciale din cadrul Direcției Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al Municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Având în vedere:

- propunerile Comisiei de analiză a solicitărilor privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Oradea (conform Proceselor verbale nr. 484734/ 11.12.2023, 80043/ 15.02.2024 și 417896/ 30.10.2023);
 - Rapoartele de evaluare întocmite de evaluator – membru ANEVAR, prin societatea Evalmob SRL, pentru spațiile situate în municipiul Oradea, str. Republicii nr. 12, ap. 1, str. Ioan Budai Deleanu nr. 1 și str. Clujului nr. 70;
 - spațiile sunt libere de sarcini, nefiind grevate de niciun contract de închiriere/ de comodat;
- Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local;

În baza prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (3) lit.g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 332-346, art. 362 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 aprobă închirierea, prin licitație publică, a 3 spații cu altă destinație decât aceea de locuință, respectiv:

- spațiul în suprafață utilă de 93,05 mp, situat în municipiul Oradea, str. Republicii nr. 12, ap. 1;
- spațiul în suprafață utilă de 181,50 mp, situat în municipiul Oradea, str. Ioan Budai Deleanu nr. 1;
- spațiul în suprafață utilă de 109,20 mp, situat în municipiul Oradea, str. Clujului nr. 70;

astfel cum sunt descrise în Anexa 1, parte integrantă a prezentei Hotărâri.

Art. 2. (1) Se însușesc Rapoartele de evaluare (anexate în sinteză la prezenta), întocmite de evaluator - membru ANEVAR prin societatea Evalmob S.R.L., pentru spațiile menționate la pct. 1, conform Anexei 2, parte integrantă a prezentei Hotărâri.

(2) Se aprobă prețurile minime de pornire a licitației pentru spațiile menționate la pct. 1, astfel:

- pentru spațiul situat în municipiul Oradea, str. Republicii nr. 12, ap. 1 - 3.221 lei / lună;
- pentru spațiul situat în municipiul Oradea, str. Ioan Budai Deleanu nr. 1 - 3.160 lei / lună;
- pentru spațiul situat în municipiul Oradea, str. Clujului nr. 70 - 1.231 lei / lună.

Art. 3. Se aprobă Documentația de atribuire, conform Anexei 3, parte integrantă a prezentei Hotărâri.

Art. 4. Termenul de închiriere va fi de 5 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.

Art. 5. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniului Imobiliar.

Art. 6. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului Județului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Filimon Teofil-Laviniu



Oradea, 31 iulie 2024
Nr. 573

Hotărârea a fost adoptată cu 26 de voturi „pentru” și un vot „abținere”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



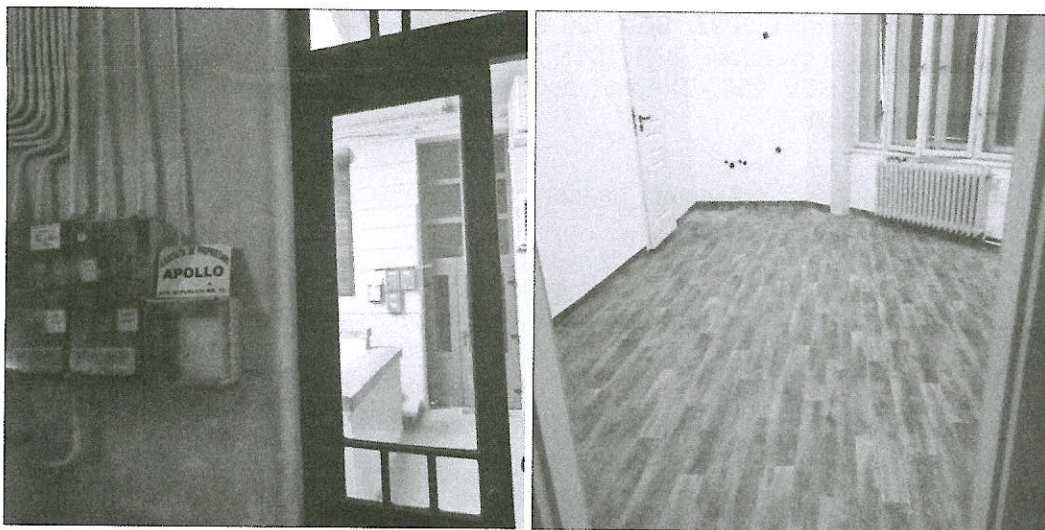
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.573 din 31.07.2024

Nr. crt.	Datele de identificare ale bunului de închiriat	Destinația bunului	Durata închirierii	Prețul minim de închiriere
1.	Spațiul situat în mun. Oradea, str. Republicii nr. 12, ap. 1 având SU = 93,05 mp, SC= 123 mp + boxă subsol cu SU = 20,55 mp, SC = 30 mp și cota de teren de 37 mp (înscris în CF nr. 165544 – C1- U8 Oradea)	Spațiu comercial	5 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților	3.221 lei / lună
2.	Spațiul situat în mun. Oradea, str. Ioan Budai Deleanu nr. 1 având SU = 181,50 mp, SC = 217,50 mp + terasă comună cu SU = 9.3 mp și teren aferent (conform CF nr. 175900 și 175901 Oradea)	Spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință	5 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților	3.160 lei / lună
3.	Spațiul situat în mun. Oradea, str. Clujului nr. 70 având SU = 109,20 mp, SC= 136,30 mp + două garaje cu SC = 34,40 mp și cota de teren de 419 mp (conform CF nr. 154943 – C1 Oradea)	Spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință	5 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților	1.231 lei / lună

Nr. Iesire 418 PMO2/11.07.2024

RAPORT DE EVALUARE

SPATIU CU ALTA DESTINATIE SI TEREN, SITUAT IN ORADEA,
STR. REPUBLICII NR. 12, AP.1,
CF 165544-C1-U8 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

IULIE 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Ref: întocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliară- spațiu cu altă destinație și teren, situate în Oradea, str. Republicii nr. 12, ap. 1, Jud. Bihor, în vederea demarării procedurii de închiriere/vanzare.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF 165544-C1-U8 Oradea – nr cad. 165544-C1-U8 – Su totală = 113.60 mp mp Sc totală= 153 mp, (compus din Spațiu cu altă destinație Su = 93.05 mp, Sc = 123 mp și boxa la subsol Su = 20.55 mp, Sc = 30 mp) și teren aferent în cota de 37/1889 mp, înscris în CF 165544 Oradea, nr. cad. 165544, spațiu cu acces direct din domeniul public – strada pietonală, cu locuri de parcare publice în imediată apropiere, situată în Oradea, str. Republicii nr. 12, ap.1.

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea de piață** a proprietății, respectiv **chiria de piață**, în vederea utilizării acestora pentru **o vânzare/inchiriere**.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022: SEV 100** Cadrul general (IVS - Cadru general), **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), **SEV 102** - Implementare (IVS 102), **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 230** – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), **GEV 630**- Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării metodei de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață a chiriei și valoarea de piață a proprietății imobiliare** evaluate la data de referință a evaluării: 10.07.2024 (curs BNR 4.9736), estimate în scopul menționat mai sus, sunt de:

Chirie proprietate evaluata	Valoare estimata chirie EUR	Valoare estimata chirie LEI
Chirie lunara/mp	5.70	28.35
Chirie lunara/spatiu	647.52	3,221
Valoare proprietate evaluata	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
Spatiu cu alta destinatie	139.510	693.867
Teren cota 37/1889 mp	19.610	97.532
Total valoare proprietate	159,120	791,399

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

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 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 au fost inspectate personal de către evaluator, iar comparabilele folosite au fost verificate telefonic de către evaluator.

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

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

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

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul si utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Locuinte, Spatii Comerciale in baza contractului de servicii nr 229898/07.06.2024, din data de 03.07.2024.

1.3. Activul supus evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :
CF 165544-C1-U8 Oradea – nr cad. 165544-C1-U8 – Su totala = 113.60 mp mp Sc totala= 153 mp,
(compus din Spatiu cu alta destinatie Su = 93.05 mp, Sc = 123 mp si boxa la subsol Su = 20.55 mp,
Sc = 30 mp) si teren aferent in cota de 37/1889 mp, inregistrat in CF 165544 Oradea, nr. cad. 165544,
spatiu cu acces direct din domeniul public – strada pietonala, cu locuri de parcare publice in
imediate apropiere, situata in Oradea, str. Republicii nr. 12, ap.1.

1.4. Moneda evaluării

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

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.9736 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.).

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea de piață** a proprietății, respectiv **chiria de piață**, in vederea utilizării acestora pentru **o vanzare/inchiriere**.

1.5. Tipul valorii

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

- (a) **Valoarea de piață** – 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;
- (b) **Chiria de piață** – 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. Pe de alta

parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obținabil sau suportat de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

- (d) **Valoarea de investiție/subiectivă** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investiție este un tip al valorii specific entității. Deși valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest tip al valorii reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investiție reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției.
- (e) **Valoarea sinergiei** – reprezintă rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător, atunci valoarea sinergiei este diferită de valoarea de piață, deoarece valoarea sinergiei reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumpărător. Valoarea care depășește suma valorilor individuale este cunoscută și sub numele de „valoarea de comasare”.
- (f) **Valoarea de lichidare** – reprezintă suma care s-ar realiza prin vânzarea unui activ sau grup de active în mod individual (element cu element). Valoarea de lichidare trebuie să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două ipoteze de evaluare diferite:
 - a) **Vanzarea ordonată**, în urma unei activități adecvate de marketing sau
 - b) **Vanzarea forțată** cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

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

Valoarea de piață – suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un 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 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, pentru evaluarea terenului aferent proprietății în cauză,

respectiv,

Chiria de piață – este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere, pentru evaluarea clădirilor aferente proprietății în cauză.

1.6. Data evaluării

Data evaluării și inspectia proprietății este 10.07.2024, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate și la care a avut loc inspectia bunurilor.

1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

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

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

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

Documentele și informațiile referitoare la bunurile evaluate în cadrul prezentului raport au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții autorizați ai Clientului, care poartă întreaga

responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către Client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

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

1.9. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Aspecte juridice

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

Aspecte fizico- dimensionale:

- ✓ Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator;
- ✓ Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică, sau alte documente) puse la dispoziție de către banca și 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 piața.

Ipoteze speciale: 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. Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de**

Standarde Generale:

- SEV100 - Cadrul general;**
- SEV101 - Termenii de referinta ai evaluarii**
- SEV102 – Documentare si conformare**
- SEV103 - Raportare;**
- SEV 104 - Tipuri ale valorii**
- SEV 105- Abordari si metode de evaluare**

Standarde pentru active:

- SEV230 - Drepturi asupra proprietatii imob**
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile**

Standarde pentru utilizari specifice :

- SEV 400 – Verificarea evaluarii**

II.1. Identificarea activelor subiect. Descrierea juridica

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :
CF 165544-C1-U8 Oradea – nr cad. 165544-C1-U8 – Su totală = 113.60 mp mp Sc totală= 153 mp,
(compus din Spațiu cu altă destinație Su = 93.05 mp, Sc = 123 mp și boxă la subsol Su = 20.55 mp,
Sc = 30 mp) și teren aferent în cota de 37/1889 mp, înscris în CF 165544 Oradea, nr. cad. 165544,
spațiu cu acces direct din domeniul public – strada pietonală, cu locuri de parcare publice în
imediată apropiere, situată în Oradea, str. Republicii nr. 12, ap.1.

19.04.2019
 15.08.2019
 17.08.2019
 18.08.2019
 19.08.2019
 20.08.2019
 21.08.2019
 22.08.2019
 23.08.2019
 24.08.2019
 25.08.2019
 26.08.2019
 27.08.2019
 28.08.2019
 29.08.2019
 30.08.2019
 31.08.2019
 01.09.2019
 02.09.2019
 03.09.2019
 04.09.2019
 05.09.2019
 06.09.2019
 07.09.2019
 08.09.2019
 09.09.2019
 10.09.2019
 11.09.2019
 12.09.2019
 13.09.2019
 14.09.2019
 15.09.2019
 16.09.2019
 17.09.2019
 18.09.2019
 19.09.2019
 20.09.2019
 21.09.2019
 22.09.2019
 23.09.2019
 24.09.2019
 25.09.2019
 26.09.2019
 27.09.2019
 28.09.2019
 29.09.2019
 30.09.2019
 01.10.2019
 02.10.2019
 03.10.2019
 04.10.2019
 05.10.2019
 06.10.2019
 07.10.2019
 08.10.2019
 09.10.2019
 10.10.2019
 11.10.2019
 12.10.2019
 13.10.2019
 14.10.2019
 15.10.2019
 16.10.2019
 17.10.2019
 18.10.2019
 19.10.2019
 20.10.2019
 21.10.2019
 22.10.2019
 23.10.2019
 24.10.2019
 25.10.2019
 26.10.2019
 27.10.2019
 28.10.2019
 29.10.2019
 30.10.2019
 31.10.2019
 01.11.2019
 02.11.2019
 03.11.2019
 04.11.2019
 05.11.2019
 06.11.2019
 07.11.2019
 08.11.2019
 09.11.2019
 10.11.2019
 11.11.2019
 12.11.2019
 13.11.2019
 14.11.2019
 15.11.2019
 16.11.2019
 17.11.2019
 18.11.2019
 19.11.2019
 20.11.2019
 21.11.2019
 22.11.2019
 23.11.2019
 24.11.2019
 25.11.2019
 26.11.2019
 27.11.2019
 28.11.2019
 29.11.2019
 30.11.2019
 01.12.2019
 02.12.2019
 03.12.2019
 04.12.2019
 05.12.2019
 06.12.2019
 07.12.2019
 08.12.2019
 09.12.2019
 10.12.2019
 11.12.2019
 12.12.2019
 13.12.2019
 14.12.2019
 15.12.2019
 16.12.2019
 17.12.2019
 18.12.2019
 19.12.2019
 20.12.2019
 21.12.2019
 22.12.2019
 23.12.2019
 24.12.2019
 25.12.2019
 26.12.2019
 27.12.2019
 28.12.2019
 29.12.2019
 30.12.2019
 31.12.2019
 01.01.2020
 02.01.2020
 03.01.2020
 04.01.2020
 05.01.2020
 06.01.2020
 07.01.2020
 08.01.2020
 09.01.2020
 10.01.2020
 11.01.2020
 12.01.2020
 13.01.2020
 14.01.2020
 15.01.2020
 16.01.2020
 17.01.2020
 18.01.2020
 19.01.2020
 20.01.2020
 21.01.2020
 22.01.2020
 23.01.2020
 24.01.2020
 25.01.2020
 26.01.2020
 27.01.2020
 28.01.2020
 29.01.2020
 30.01.2020
 31.01.2020
 01.02.2020
 02.02.2020
 03.02.2020
 04.02.2020
 05.02.2020
 06.02.2020
 07.02.2020
 08.02.2020
 09.02.2020
 10.02.2020
 11.02.2020
 12.02.2020
 13.02.2020
 14.02.2020
 15.02.2020
 16.02.2020
 17.02.2020
 18.02.2020
 19.02.2020
 20.02.2020
 21.02.2020
 22.02.2020
 23.02.2020
 24.02.2020
 25.02.2020
 26.02.2020
 27.02.2020
 28.02.2020
 29.02.2020
 01.03.2020
 02.03.2020
 03.03.2020
 04.03.2020
 05.03.2020
 06.03.2020
 07.03.2020
 08.03.2020
 09.03.2020
 10.03.2020
 11.03.2020
 12.03.2020
 13.03.2020
 14.03.2020
 15.03.2020
 16.03.2020
 17.03.2020
 18.03.2020
 19.03.2020
 20.03.2020
 21.03.2020
 22.03.2020
 23.03.2020
 24.03.2020
 25.03.2020
 26.03.2020
 27.03.2020
 28.03.2020
 29.03.2020
 30.03.2020
 31.03.2020
 01.04.2020
 02.04.2020
 03.04.2020
 04.04.2020
 05.04.2020
 06.04.2020
 07.04.2020
 08.04.2020
 09.04.2020
 10.04.2020
 11.04.2020
 12.04.2020
 13.04.2020
 14.04.2020
 15.04.2020
 16.04.2020
 17.04.2020
 18.04.2020
 19.04.2020
 20.04.2020
 21.04.2020
 22.04.2020
 23.04.2020
 24.04.2020
 25.04.2020
 26.04.2020
 27.04.2020
 28.04.2020
 29.04.2020
 30.04.2020
 01.05.2020
 02.05.2020
 03.05.2020
 04.05.2020
 05.05.2020
 06.05.2020
 07.05.2020
 08.05.2020
 09.05.2020
 10.05.2020
 11.05.2020

[illegible]

8

II.2. Descrierea despre amplasare

Proprietatea evaluată se afla pe str. Republicii nr. 12, ap.1, cu acces din curtea interioara a cladirii, curte cu acces direct din strada pietonala, zona ultracentrala, intens circulata, la parterul unei cladiri monument istoric, Palatul Apollo, cladire recent renovata, situata in zona rezidentiala, de birouri si comerciala.

<https://www.oradeaheritage.ro/palatul-apollo/>

Arhitectul Kalman Rimanoczy junior, reprezentant al eclectismului oradean, a construit, intre anii 1912 si 1914, Palatul Apollo pe principala artera comerciala a orasului, la intersectia a doua strazi: strada Republicii nr.10, colt cu strada Mihai Eminescu (Szaniszló utca). Zona este marcata de trei cladiri de mari dimensiuni, ridicate in perioada 1900-1914 in stilul secesion: Palatul Stern, Palatul Moskovits Miksa si Palatul Apollo.

In secolul al XIX-lea exista, pe amplasamentul actualului Palat Apollo, un han cu numele Apollo. In anul 1910, Consiliul Orasenesc a dorit sa valorifice terenul si a hotarat ca pe acel amplasament sa fie ridicat un nou imobil. Acesta a fost singurul imobil de raport ridicat la initiativa publica, toate celelalte imobile de raport construite la inceputul secolului al XX-lea fiind proprietati private.

In primavara anului 1911 Kalman Rimanoczy junior a prezentat proiectul, iar serviciul tehnic si comisiile au propus municipalitatii sa faca o licitatie pentru ridicarea cladirii. In martie 1912 s-a tinut licitatie, iar Kalman Rimanoczy junior a si castigat-o, avand cea mai buna oferta. Din pacate, el a decedat in 12 iulie 1912. Vaduva arhitectului a cerut Consiliului Municipal sa-l insarcineze pe inginerul-arhitect Tivadar Krausze cu coordonarea lucrarilor la noua cladire, deoarece acesta a fost colaboratorul arhitectului defunct. In septembrie 1913 presa oradeana scria ca lucrarile se vor finaliza in primavara anului 1914, dar imobilul a fost finalizat mai tarziu, in acelasi an.

Pentru a realiza venituri, municipalitatea a oferit spre inchiriere spatiile din imobil. In anul 1914, chiria cafenelei a fost stabilita in suma de 20.000 de coroane. In conditiile izbucnirii razboiului a fost dificil de gasit chiriasi pentru toate spatiile, pentru cafeneaua de la parter, pentru trei dintre apartamentele de lux si atelierile de la etajul al treilea. In 14 mai 1914 a aparut o stire care sustinea ca la Palatul Apollo toate apartamentele au fost vandute. Totusi, pe parcursul lunii septembrie si dupa mai multe licitatii, cafeneaua si-a gasit chiriasul: oradeanul Ernő Bürger s-a prezentat cu o oferta favorabila, luand spatiul in chirie pentru 12 ani.

Decoratiunile fatadelor prezinta o imbinare de stiluri intre elementele Empire berlinez cu elementele decorative ale anilor 1900.

II.3. Descrierea terenului

Terenul aferent este in cota indiviza de 37/1889 mp.

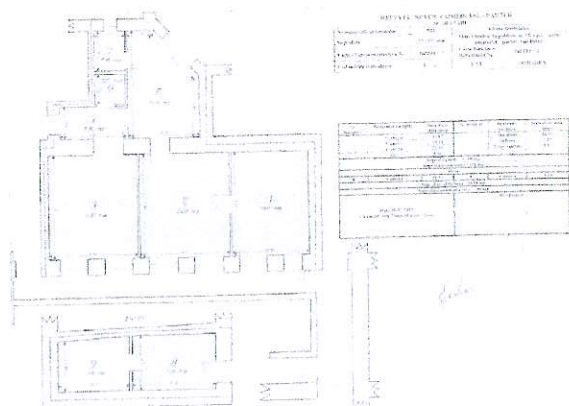
II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Proprietatea evaluată este de tip spatiu cu alta destinatie, spatiu aflat in curtea interioara a cladirii, curte cu acces direct din domeniul public - strada pietonala, ce poate fi folosit ca si spatiu de birouri, fiind accesibil si cu locuri de parcare publice in imediata apropiere.

Spatiul cu alta destinatie este compus din 3 camere, hol, bucatarie, debara si grup sanitar si grup sanitar, cu finisaje medii, prevazut cu usa de intrare si ferestre din lemn si sticla tip vechi, linoleum si parchet lemn tip vechi, gresie si faianta in baie, necesita renovare.

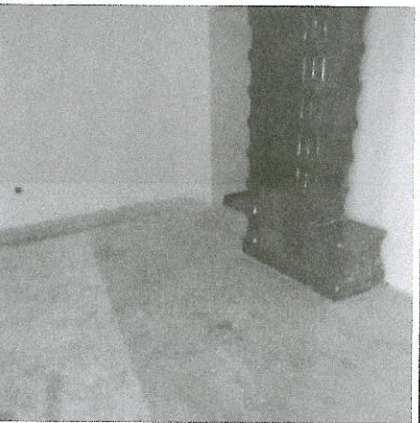
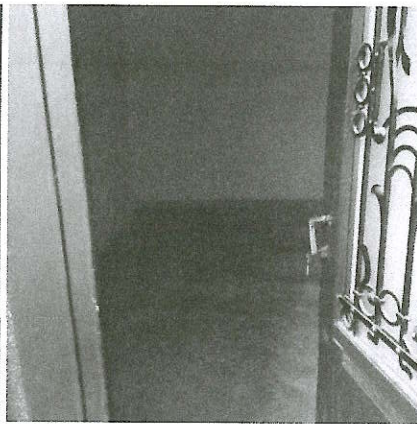
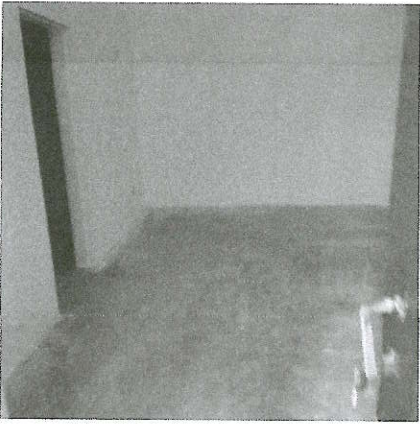
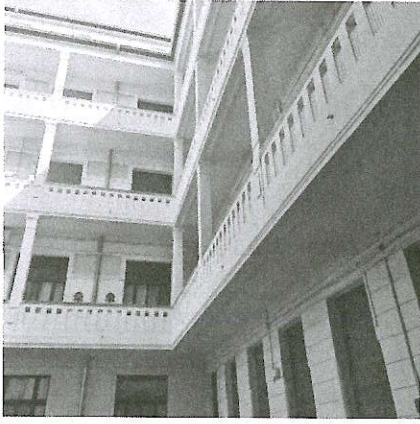
Boxa de la subsol este compusa din doua camere, semidecomandate, care necesita renovare.

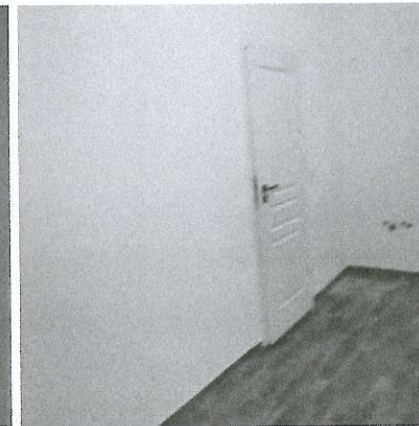
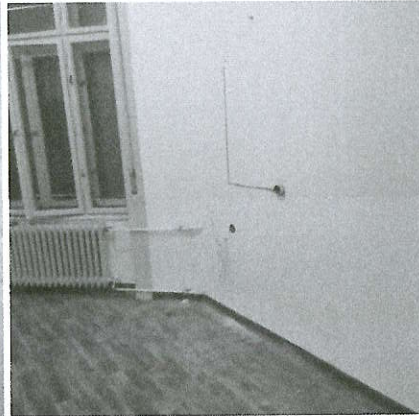
Utilitatile din zona sunt: electricitate, apa, canalizare, termoficare, gaz, telefonie/internet.

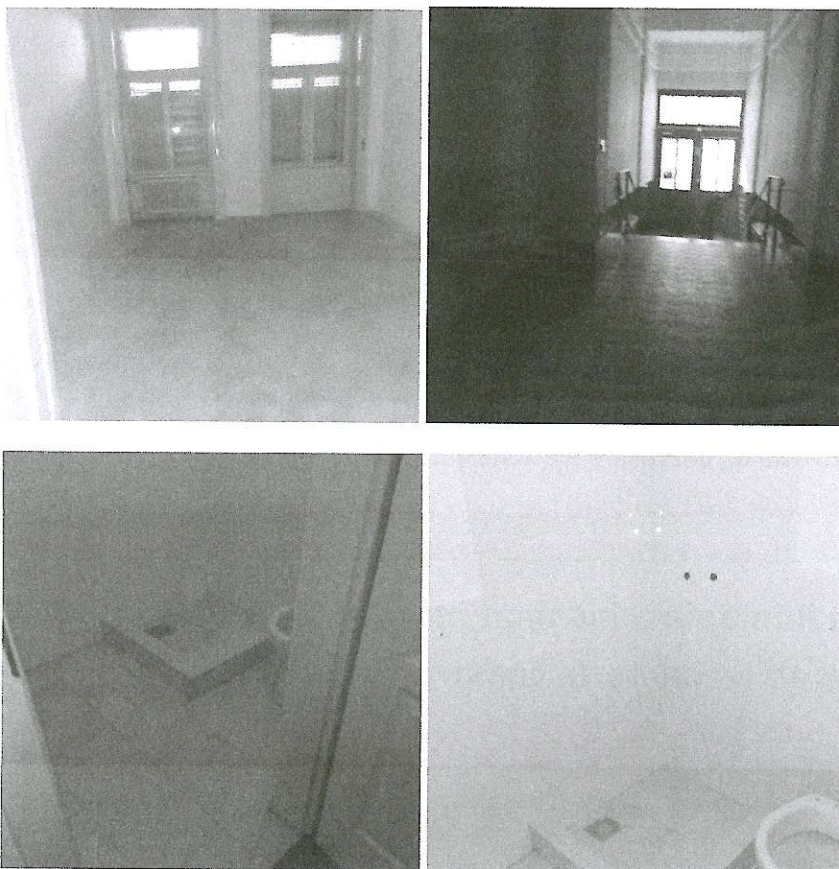


Poze proprietate:

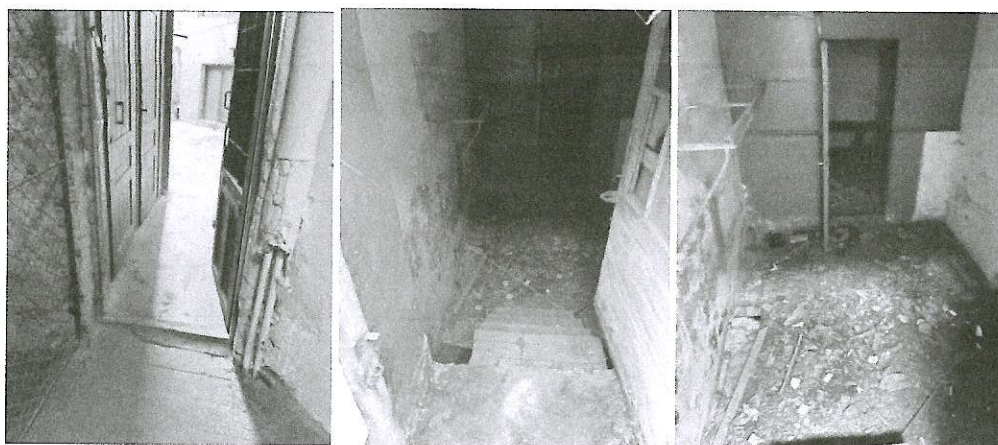








Boxa:



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 (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, gaz – 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, rata de somaj 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.

<https://www.agerpres.ro/economic-intern/2024/07/11/piata-imobiliara-din-romania-a-incheiat-prima-jumatate-a-anului-cu-perspective-favorabile-sectorul-construcțiilor-la-maxime-istorice--1326062>

Piața imobiliară din România a încheiat prima jumătate a anului cu perspective favorabile; sectorul construcțiilor, la maxime istorice (analiză)

Primul semestru din 2024 s-a încheiat cu tranzacții imobiliare de 419 milioane de euro în România, de peste două ori mai mult decât în aceeași perioadă a anului trecut, iar sectorul construcțiilor a atins maxime istorice, stimulat de investițiile masive din fonduri UE și de o piață privată foarte activă, potrivit unei analize realizate de o companie de consultanță imobiliară.

"Investițiile mari în infrastructură, creșterea salariilor mult peste inflație, contextul economic extern decent și succesul băncilor centrale în combaterea inflației ajută piața imobiliară din România să aibă în continuare perspective favorabile, deși rezultatele sunt, în general, mixte. Primul semestru din 2024 s-a încheiat cu tranzacții imobiliare de 419 milioane de euro în România, de peste două ori mai mult decât în aceeași perioadă a anului trecut, iar sectorul construcțiilor a atins maxime istorice, stimulat de investițiile masive din fonduri UE și de o piață privată foarte activă", indică experții Colliers România în raportul de piață pentru prima jumătate a anului, care va fi lansat la sfârșitul acestei luni.

Potrivit unui comunicat al companiei de profil, și piața spațiilor logistice și industriale oferă rezultate promițătoare, pe fondul migrației închirierilor în alte destinații decât Capitala, iar sectorul de retail își continuă dezvoltarea accelerată. Stocul modern de spații a ajuns la 7,3 milioane de metri pătrați iar Bucureștiul reprezintă puțin sub jumătate din total. Dezvoltatorii au în construcție încă aproximativ 800.000 de metri pătrați de spații moderne, cu termen de livrare în 2024 și 2025.

Cererea de închiriere pentru spații logistice și de producție s-a redus cu aproximativ 29% în primul semestru, la 342.000 de metri pătrați. Totuși, consultanții imobiliari subliniază că acest lucru nu indică neapărat o scădere dramatică a activității pieței, ci reflectă mai degrabă lipsa unor contracte foarte mari.

Pe piața office, cererea nouă a fost moderată în primul semestru al acestui an, iar livrările au fost inexistente. Aproximativ 160.000 de metri pătrați de spații de birouri moderne au fost închiriate în București în primele șase luni ale anului, în ușoară scădere comparativ cu aceeași perioadă din 2023. Totuși, cererea nouă a atins circa 64.000 de metri pătrați, în creștere cu 7% față de 2023, dar rămâne sub nivelurile de vârf din trecut. Sectorul IT&C rămâne dominant, însă cererea este acum mai diversificată, incluzând și alte sectoare. De asemenea, consultanții Colliers observă un decalaj tot mai mare între clădirile de top și cele vechi.

Și sectorul de retail rămâne atractiv, având în vedere efervescența tranzacțiilor, apariția de branduri noi și reparația schemelor mari post-2026. Consultanții anticipează că pragul de 5 milioane de metri pătrați de spații comerciale moderne va fi depășit în 2026-2027, de la un stoc de 4,6 milioane de metri pătrați în prezent. Salariile cresc cu aproximativ 14-15% anual, comparativ cu o inflație de 5%, oferind perspective bune pentru consum pe termen mediu, se arată în comunicat.

Pe piața terenurilor, 2024 se dovedește a fi un an foarte bun pentru achiziții strategice, în zonele unde investitorii sunt deja prezenți. Deși numărul tranzacțiilor nou-începute este în scădere, cele demarate anterior se închid în număr mare, inclusiv tranzacții semnificative, ceea ce sugerează că 2024 va fi un an bun când se va trage linie la final. Altfel, proprietarii nu sunt prea dispuși să ofere oportunități cumpărătorilor, având încredere în perspectivele pieței post-2025, susținute de consolidările din jurul proiectelor mari, oferta generoasă de terenuri pentru proiecte mixte și interesul ridicat din partea clienților rezidențiali și de retail.

Un alt capitol important al pieței imobiliare, sectorul rezidențial, se află într-o situație delicată, având în vedere creșterea apetitului de cumpărare și scăderea ofertei. Pe de o parte, intențiile de cumpărare sunt aproape de maxime istorice, potrivit sondajelor Eurostat, în timp ce majorarea puterii de cumpărare și scăderea dobânzilor ar trebui să stimuleze cererea. Pe de altă parte, experții Colliers atrag atenția că autorizațiile și livrările au înregistrat o scădere semnificativă în prima parte a anului, ceea ce creează premisele pentru o creștere accelerată a prețurilor locuințelor pe termen mediu.

"Economia transmite semnale mixte. Întârzierile din zona PNRR, incertitudinea geopolitică și nesiguranțele generate de alegerile din SUA, alături de perspectiva unei înăspriri majore a fiscalității în România din 2025, temperează optimismul. Totuși, există motive pentru o abordare ușor pozitivă, provenite în special din zona consumatorului și din investițiile mari - private sau publice - care se desfășoară în România. Piața imobiliară locală este influențată de aceste evoluții, dar impactul variază pentru fiecare sector în parte. Perspectivele rămân destul de solide în regiune, criteriile de mediu, sociale și de guvernanță (ESG) devenind tot mai relevante pentru investitorii imobiliari, bănci și chiriași în procesul decizional", a subliniat Silviu Pop, director CEE & Romania Research la Colliers, potrivit comunicatului citat.

Anul acesta, România a înregistrat cea mai bună performanță la nivel de investiții imobiliare comparativ cu celelalte cinci economii majore din Europa Centrală și de Est (Bulgaria, Cehia, Ungaria, Polonia și Slovacia), iar această realizare vine într-un context în care activitatea pe piața regională a fost redusă și volumul tranzacțiilor a atins unul dintre cele mai scăzute niveluri din ultimul deceniu, subliniază documentul.

Colliers este unul dintre liderii globali în servicii de consultanță imobiliară și de management al investițiilor, cu operațiuni în 66 de țări

Sursa: agerpres.ro

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 utilizari.

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 2018, standarde ce încorporează *Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)*-editia 2013, *Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul General)*, prevede ca 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 deterministic 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 *cele 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 – inadecvata
- utilizare comercială – inadecvata
- utilizare birouri: - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- utilizare rezidentiala – nu
- utilizare comercială – nu
- utilizare birouri – da

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 bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliara de birouri.**

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 exploatării, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. De mentionat ca venitul din exploatare considerat in calcul este totusi un venit obtinut de la un fost operator al rețelor care a obtinut veniturile prin management propriu si in anumite conditii limitative de piata. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Dintre cele trei abordari am utilizat abordarea prin venit pentru stabilirea valorii cladirilor aferente proprietatii, intrucat capitalizarea directa este metoda folosita pentru a transforma nivelul estimat al venitului net intr-un indicator de reevaluare a proprietatii si abordarea prin piata pentru stabilirea chiriei si a valorii terenului, intrucat exista suficiente oferte/ date din piata.

Abordarea prin piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Piata specifica. Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat:

Pentru identificarea pietei specifice, in cazul proprietatii evaluate, tinand cont de specificul zonei (amplasare ultracentrala) si de tipul proprietatii, piata specifica este cea a spatiilor cu alta destinatie decat cea rezidentiala, din zona centrala din Oradea, pe piata fiind foarte numeroase ofertele de inchiriere a unor spatii similare si oferte de vanzare.

Pentru stabilirea valorii chiriei, evaluatorul a avut in vedere oferte de inchiriere ale unor spatii situate in zone similare si de tipul proprietatii inchiriabile, adica spatiu cu alta destinatie.

Comparabile chirii:

COMPARABILA A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-birouri-cu-4-camere-de-inchiriat-in-zona-ultracentrala-IDzbGO.html>



Spatiu de birouri cu 4 camere de inchiriat in zona Ultracentrala

Universitatii, Oradea, Bihor

700 €

7 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	100 m²	Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Liber de la	Cere informații

Descriere

Prestige Imobiliare va propune spre inchiriere:

Spatiu de birouri cu 4 camere pe str.Aurel Lazar ,Ultracentral- Oradea

- Suprafata Construita: 125 mp
- Suprafata Utila: 100 mp
- Nr. Camere: 4
- Nr. bai: 2 (1 cu cada si o baie de servici)
- Utilitati: apa, canalizare, curent, racord la rețeaua de termoficare.
- Incalzire: racordat la rețeaua de termoficare a orasului prin calorifere cu repartitoare(incalzirea pe timp de iarna fiind maxim 800 de lei intr-o luna friguroasa).

Compartimentare:

Imobilul este decomandat fiind compartimentat astfel:

-hol , 4 camere ,baie cu cada si geam de aerisire ,baie de servici ,o incapere care poate fi transformata in chichineta si un spatiu de depozitare/arhiva la subsol.

Acesta este situat la curte comuna cu intrare proprie, separata si se inchiriaza nemobilat si neutilat.

Spatiul este pretabil pentru birouri cu diverse activitati,cabinet de avocatura .

Pretul propus pentru inchiriere este de 700 Euro/luna. La semnarea contractului de inchiriere se percepe echivalentul unei luni de chirie ca garantie (700 Euro) iar comisionul aferent inchirierii este de 50% din prima luna de chirie (350 de Euro).

Suna acum pentru a stabili o vizionare !

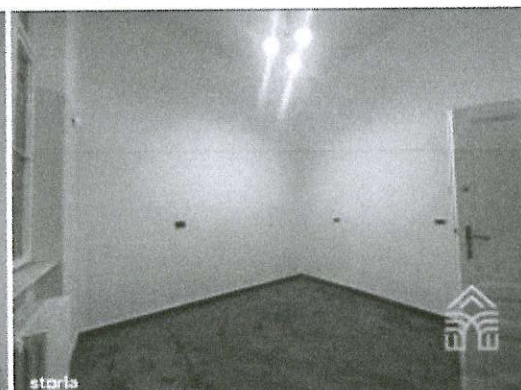
Particularități

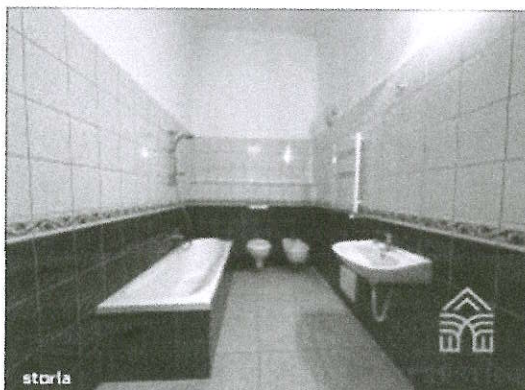
Anul construcției

1907

Media

canalizare, apă curentă





COMPARABILA B:

<https://www.olx.ro/d/oferta/birouri-de-inchiriat-republicii-pietonala-in-oradea-IDikUEm.html>

Birouri de închiriat, Republicii pietonală în Oradea

650 €

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Spatiu de inchiriat situat în Zona Q, acces Republicii pietonală, în renovare capitală, cu poziționarea chinapala de a solicita modificări, în suprafața utilă de 85mp, 3 camere, 2 băi, bucatărie, hol, subsol 30mp, încălzire termoficare de la oraș și loc de parcare. Bun pentru sediu de firmă, profesii liberale, avocați, notari, medici, consultanță. Împreună cu apropiere de parcuri, publice, institut (Tribunal Bihor), restaurante, magazine școlare etc.

VANZĂTOR

Popovici
Pe OLX din ianuarie 2019

Trimite mesaj

072 239 3730

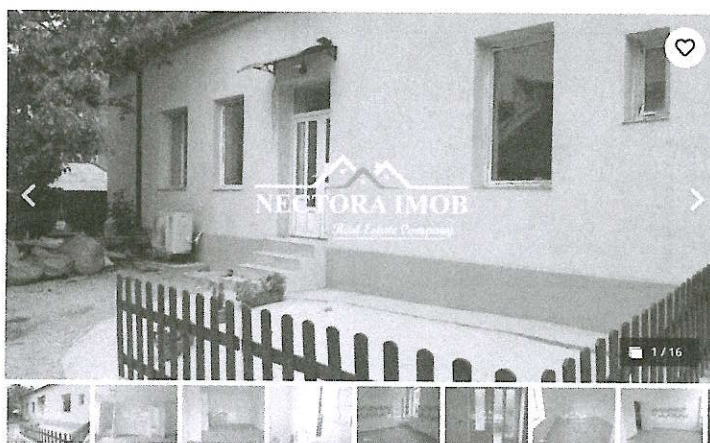
Ma multe anunțuri ale acestor vânzători >

LOCALITATE

Oradea,
Bihor

COMPARABILA C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-ultracentral-moscovei-3-camere-82mp-renovat-recent-IDAM15.html>



Spatiu comercial ULTRACENTRAL Moscovei 3 camere 82mp Renovat recent

Oradea, Bihor

500 €
6 €/m²

Kajcz Anamaria Alina
Agenție
0766 189 787

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Prezentare generală

 Suprafață utilă	82 m ²	 Destinația proprietatii	Cere informații
 Etaj	parter	 Tip clădire	Cere informații
 Stare	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Județul Bihor

!! Nectora Imob vă oferă spre un inchiriere un spațiu comercial într-o zonă ULTRACENTRALĂ pe Strada MOSCOVEI din Oradea.

Spațiul comercial are următoarele caracteristici:

Suprafață utilă: 82 mp

RENOVAT RECENT

3 camere

1 baie

1 bucatărie

1 beci

Acces cu mașina în curte

Prețul de inchiriere propus este de 500 Euro pe lună.

Particularități

Anul construcției

fără informații

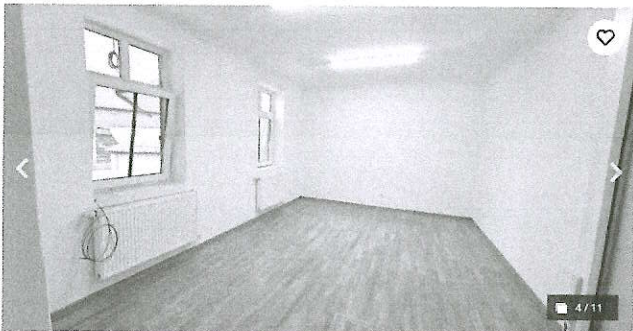
Media

apă curentă, gaz, electricitate, canalizare



ALTA COMPARABILA:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-birouri-de-ncchiriati-ultracentral-IDzSxL.html>



Spațiu comercial/birouri de închiriat, ULTRACENTRAL

350 €
7 €/m²

Gabriela
Agentie
0740 805 802

Am nevoie de mai multe info...

Sunt interesat(a) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrativ, servicii de birou S.C. CLM Online Servicii S.R.L. (Cămin: [mai multe](#))

131 / 2009

Trimit mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă	50 m²	Destinația proprietății	birouri, magazin, ser...
Etaj	parter	Tip clădire	casa particulară
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție

Descriere

Spațiu comercial/birou de închiriat, ULTRACENTRAL ORADEA, la 100 metri de Piața Unirii. Spațiul are acces din strada și este dispus pe o suprafață utilă de 50 mp, structurat pe 2 nivele Parter înalt + Demisol, cu acces separat și curte proprie. Imobilul este compus din 3 încăperi de comandate (una la parter și celelalte 2 la demisol) + recepție, 2 grupuri sanitare, Curte proprie de aproximativ 50 mp. Utilități complete, confortul termic este dat de centrala de gaz, încălzire prin calorifere. Spațiul a fost recent igienizat, curat și amenajat. Se pretează atât pentru birou, magazin, salon, etc. Pretul de închiriere este de 350 EUR/lună+garanția. Pentru mai multe informații va rog să mă contactați la numărul de telefon: 0740.805.802

Particularități

Anul construcției	fără informații
Media	cablu tv, electricitate, gaz, internet, telefon, canalizare, apă curentă
Siguranță	zona împrejmuită
Informații suplimentare	vitrină



Anexa A	Anexa A			
	DATA EVALUĂRII	10.07.2024	CURS EURO=	4.9736
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de tranzacție/ofertare /INCHIRIERE	Euro	7.00	7.64	6.00
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ NEGOCIAȚ		6.37	5.35	5.70
*NOTĂ: Aceasta diminuare nu este considerată o ajustare(nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață, vânzătorii și cumpărătorii).				
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Caracteristici specifice tranzacției				
PREȚ NEGOCIAȚ		6.37	5.35	5.70
Dreptul de proprietate transmis	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere
Ajustare pt dr de propr. Transmis %		0	0	0
Ajustare pt dr de propr. transmis		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		6	5	6
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Ajustare pt. condițiile de finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		6.37	5.35	5.7
Condiții de piață	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare pt. condițiile de piață %		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0.00	0
PREȚ AJUSTAT		6.37	5.35	5.70
Condiții de localizare	Oradea, str. Republicii nr. 12, ap. 1	Str. Aurel Lazar, Oradea	Oradea, str. Republicii pietonale	str. Moscovei, Oradea
Ajustare %		5	0	5
Ajustare		0.35	0.00	0.29
PREȚ AJUSTAT		6.72	5.35	5.99
Caracteristici fizice				
Data PIF	1911-1912	similar	similar	similar
Ajustare %		0.0	0.0	0.0
Ajustare		0	0	0
Regim de înălțime	D-P-3E	D-P-3E	D-P-3E	D-P
Etaj	D-P	D-P	D-P	D-P
Ajustare (%)		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0.00
Suprafata utila (mp)	113.6	100	85	82
diferenta suprafata mp		13.60	28.60	31.60
Ajustare		0.91	1.80	2.31
Tip spatiu	semidecomandat	semidecomandat	semidecomandat	decomandat
Ajustare %		0	0	-5
Ajustare		0.00	0.00	-0.29
Finisaje	finisaje medii, ferestre si usa intrare lemn cu sticla tip vechi, linoleum si parchet lemn tip vechi, gresie si falanta in baie, zugraveli simple, necesita renovare	finisaje mai bune, mai bine intretinute	finisaje mai putin bune, necesita reparatii	finisaje superioare, renovat recent
Ajustare %		-30	-20	-30
Ajustare		-1.94	-1.07	-1.71
Sistem incalzire	termoficare si sobe	termoficare	termoficare	gaz
Ajustare %		0	0	-5
Ajustare		0.00	0.00	-0.29
Parcare	parcare publica	parcare publica	parcare publica	parcare interioara
Ajustare %		0	0	-5
Ajustare		0.00	0.00	-0.29
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-1.02	0.73	-0.26
PREȚ AJUSTAT		5.70	6.08	5.73
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT		5.70	6.08	5.73
Nr ajustari aplicate		1	2	2
Ajustare totală brută		3	3	5
Ajustare totală brută în procente		50.24%	53.65%	90.46%
Numar corectii		3	5	5
Corectii minime efectuate	3			
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in procente)	COMPARABILĂ A	ajustare minima	50.24%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro/mp	5.70			
Valoare rotunjită lei/mp	28.34			
VALOAREA PROPUȘĂ euro/spatiu	647.52			
Valoare rotunjită lei/spatiu	3221			

Explicatii asupra ajustarilor aplicate	
Elemente de comparatii	Ajustari:
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la niciuna dintre comparabile.
Condiții de finanțare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele.
Condiții de piață	nu se fac ajustari, comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de data evaluarii
Condiții de localizare	s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si C, deoarece accesul in spatiul de evaluat se face direct din strada Republicii.
Regim de înălțime	nu s-au aplicat ajustari, regimul de inaltime este similar
Suprafata utila (mp)	s-au aplicat ajustari tuturor comparabilelor, in functie de suprafata inchiriabila (produsul pretului ajustat dupa caracteristici specifice tranzactiei si diferenta de suprafata utila impartit la suprafata utila a comparabilei)
Tip de spatiu	s-a aplicat ajustare negativa comparabilei C care este de comandata.
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, deoarece au finisaje noi sau mai bine intretinute decat proprietatea subiect.
Sistem incalzire	s-a aplicat ajustare negativa comparabilei C care detine centrala pe gaz.
Parcare	s-a aplicat ajustare negativa comparabilei C care are parcare interioara.
Componente nonimobiliare	nu s-au aplicat ajustari niciuneia dintre comparabile, acestea se inchiriaza nemobilate/neutilate.

Pentru valoarea terenului, evaluatorul a avut in vedere oferte de vanzare ale terenurilor aflate in zona centrala, cum e cazul proprietatii evaluate.

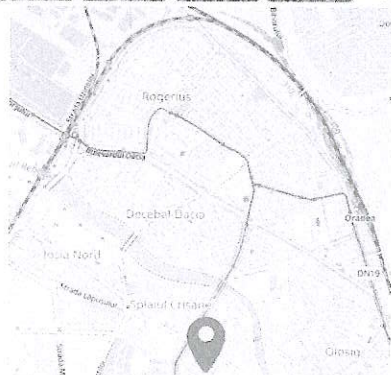
Comparabile terenuri:

COMPARABILA A:

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/oradea/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-X17L1327O?lista=2355759&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4149448514>

Vanzare teren 5880mp intravilan zona Primariei 3.000.000 € - TVA

Trasatura zona ultracentral - Vezi harta



George Ceoranu
GALAXY IMOB
0752 275 999
Apelarea agentului
Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

GLX8204175. Teren situat excelent in apropiere de punctele de interes ale orasului. Pe teren se afla o cladire principala p-3 si anexe ce pot fi demolate. Deschiderea la strada este de 42m. Terenul se preteaza pentru o dezvoltare rezidentiala sau activitati cu publicul. Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB. CONTACT NON-STOP
Informatii eficienta energetica

Specificatii

ID Anunt: X17LI3270

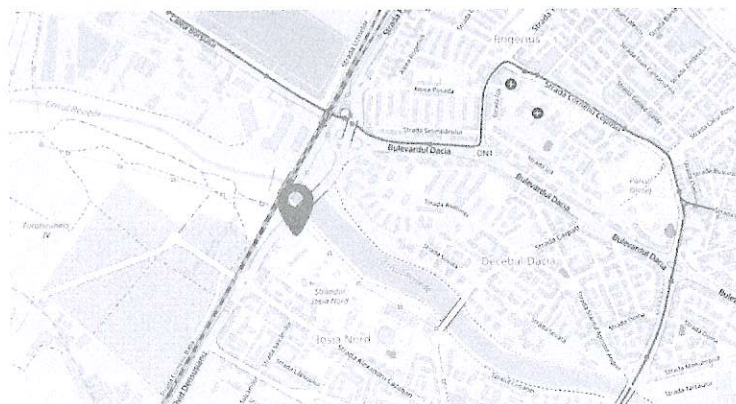
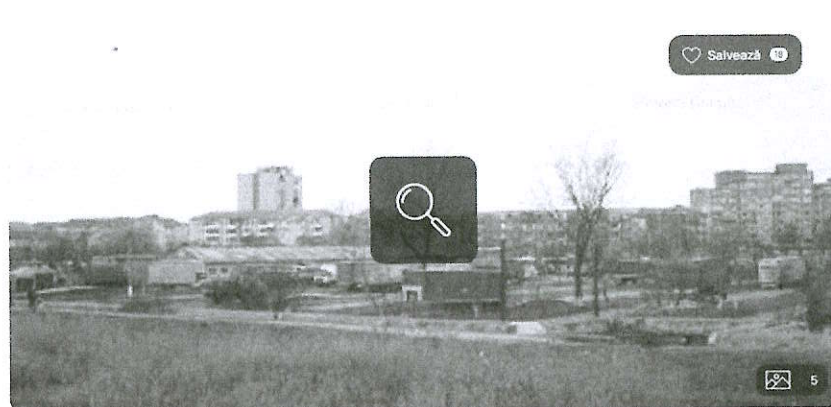
Suprafata teren:	5880 mp
Tip teren:	constructii
Clasificare teren:	intravilan
Suprafata construita:	6.800 mp
Front stradal:	42 m
Nr. fronturi:	1

COMPARABILA B:

<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

Oradea, zona Iosia-Nord - Vezi harta



1 €/mp **350 €**

Rate de la 10 Ron/lună Simulează credit

Salvează

Simona Ghimis

Consultant imobiliare
SIMONA GHIMIS

0749 081 377
Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copiază

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 pentru dezvoltarea unui cartier rezidential sau a unui centru comercial.

Specificatii

ID Anunt: KE2825000

Suprafata teren: 18856 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

UTILITATI

Apa

Canalizare

Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate, betonate

ALTE CARACTERISTICI

Constructie demolabila

Parcelabil

La sosea

Acces auto

Teren imprejmuit

DESTINAȚIE

rezidential

comercial

VECINĂȚĂȚI

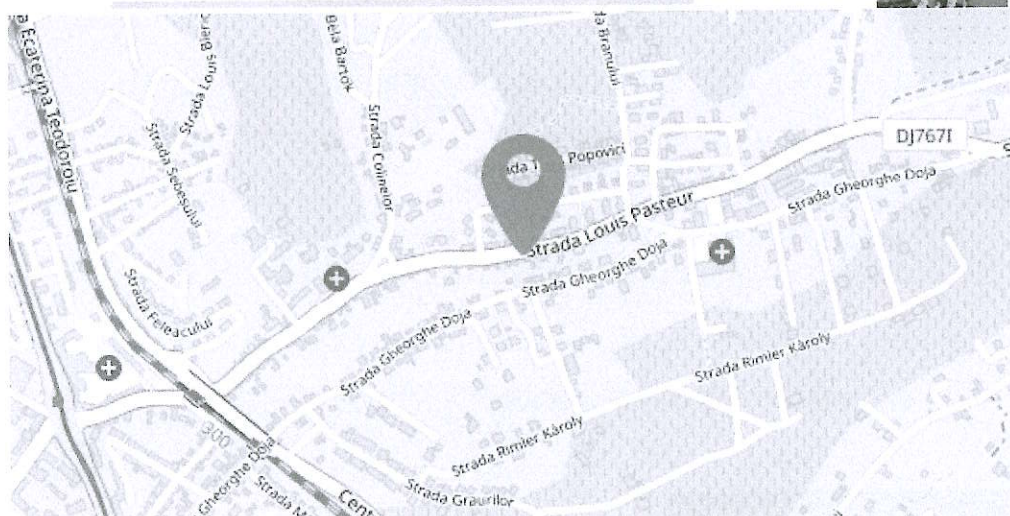
Crisul Repede, Mega image, Statia OMV, Strandul Iosia, soseaua de centura a orasului.



<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/oradea/central/teren-constructii-de-vanzare-XDII1305R?lista=309182605&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4149448514>

487 26 € + TVA Amp **1.300.000 € + TVA**

(C) Orașul zona Centru - Vezi hartă



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 și un regim de înălțime 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...

Sorina Anton
Sales Assistant
REMAX PRIME CAPITAL

0371 780 454
0728 454 548

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



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

D Anunt: XDLL1306R	
Suprafata teren	2668 mp
Tip teren	constructii
Clasificare 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!

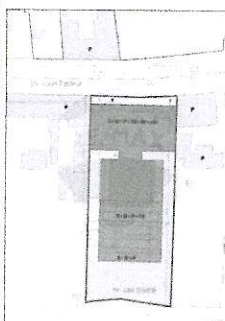
Pentru detalii si informatii suplimentare, va stau la dispozitie!

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Constructie demolabila
Acces auto
Teren imprejmuit



ALTA COMPARABILA:

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



Teren 1444 mp Ultracentral Oradea, Strada Primăriei 52, front 20 m
Pentru detalii: 0771 788 502

675 000 €

Particularități

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

Către dezvoltatorii imobiliari vizionari din orașul Oradea.

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

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

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

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

Acum să trecem la partea interesantă: Randamentul Investiției.

Situat strategic în zona ultracentrală, acest proiect promițător își propune să ofere locuințe și spații comerciale într-o zonă cu cerere ridicată. Indicii urbanistici de principiu (POT 60%, CUT 1.6%, înălțime P+2+R/M sau P+3+R/M) vă oferă flexibilitatea de a contura un proiect cu un mix optim între funcțiunea rezidențială și spații comerciale, pentru un randament financiar sănătos.

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

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

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

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



Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		510.00	350.00	487.00
ajustare pentru ofertă, tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-10%	-5%	-10%
Pret ajustat (Euro / mp)		459.00	332.50	438.30
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		459.00	332.50	438.30
Restricții legale	Nu	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		459.00	332.50	438.30
Condiții de piață (data vanzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (Euro / mp)		459.00	332.50	438.30
Localizare	Oradea, str. Republicii nr. 12	Oradea, Zona str. Primariei	Oradea, str. Ovid Densușanu, Iosia Nord	Oradea, str. Louis Pasteur
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5%	20%	20%
Pret ajustat (Euro / mp)		479.66	399.00	525.96
Caracteristici fizice teren - suprafață	37	5880	18856	2668
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 1889	5%	15%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		502.68	458.85	525.96
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canalizare, energie electrica, conducta gaz	apa, canalizare, energie electrica, conducta gaz	apa, canalizare, energie electrică, conducta gaz	apa, canalizare, energie electrică, conducta gaz
Corecție		0%	0%	0%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro / mp)		502.68	458.85	525.96
Stare teren	plan, considerat liber de construcții	plan, construcții demolabile	plan, construcții demolabile	plan, construcții demolabile
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		5%	5%	5%
Pret ajustat (Euro / mp)		528.28	481.79	549.63
Acces teren	acces la drum asfaltat	acces la drum asfaltat	acces la drum asfaltat	acces la drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		528.28	481.79	549.63
Zonare	birouri	birouri	birouri	birouri
ajustare pentru cea mai bună utilizare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		528.28	481.79	549.63
ajustare totală netă		20.28	131.79	62.63
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		3.98%	37.7%	12.86%
ajustare totală brută		71.28	149.29	111.33
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		13.98%	42.66%	22.66%
Pret ajustat (Euro / mp)	530.00	530.28	481.79	549.63

Suprafața teren intravilan = 37.00 mp

Curs Euro = 4.9736 10.07.2024

Valoare teren intravilan = 19,610 EURO

Valoare teren intravilan = 97,532 LEI

2,636 LEI/MP

530 EURO/MP

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

Drept de proprietate: nu s-au ajustat comparabilele, dreptul de proprietate fiind deplin.

Restricții legale: nu au fost aplicate ajustări.

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 în zona ultracentrală, cu acces din strada pietonală.

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor A și B pentru suprafața mai mare, deoarece prețul pe mp al terenului este invers proporțional cu suprafața acestuia, ținându-se cont de faptul că proprietatea subiect este cota parte din 1889 mp.

Utilități: nu s-au aplicat ajustări.

Stare teren: s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor care au clădiri demolabile pe suprafață.

Acces teren: nu s-au aplicat ajustări, accesul din drum pietonal al proprietății subiect a fost ajustat împreună cu localizarea.

Zonare: nu s-au aplicat ajustări.

Abordarea prin venit

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat constituie o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Capitalizarea directă este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de reevaluare a proprietății.

Valoarea chiriei obtenabila pentru imobilul evaluat este de 5.70 eur/mp, obținută prin metoda comparațiilor directe din baza de date deținută de evaluator și din informațiile preluate de la agențiile imobiliare.

Chirile utilizate se incadreaza in intervalul recomandat de studiile de piata realizate de firme specializate(Colliers International ,DTZ Echinox si Jones Lang LaSalle).

Gradul de neocupare a fost preluat din studiile de piata Colliers International ,DTZ Echinox si Jones Lang LaSalle, resp rata medie de neocupare 5-20%, tinand cont de localizarea imobilului. Se alege o rata de neocupare de 5%. Rata de capitalizare utilizata este 4.0% conform grilei de calcul.

În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor și impozitelor și taxa pentru asigurare (date publice obtinute de evaluator).

In Anexa A este estimata valoare de piata a imobilului prin abordarea prin venit.

ANEXA B			
ABORDAREA PRIN VENIT - Metoda capitalizării venitului			
ELEMENTE DE CALCUL	UM	CANT.	VALOARE
Suprafata utila de calcul	mp	113.60	-
Chirie	euro /mp /luna	5.70	
Suprafata utila	mp	113.60	647.52
Venit brut anual (VBP)	EURO		7,770
Grad de neocupare	% din VBP	5%	389
Venit Brut Efectiv (VBE)	EURO		7,382
CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
Cheltuieli FIXE			
CIN Constructii	Eur		68,160
Taxe proprietate % * CIN constructii	Eur	1.150%	784
Asigurare % * CIN constructii	Eur	0.20%	136
Altele - Chirie teren	Eur	0.0%	-
Cheltuieli Variabile			
Venit Net Efectiv (VNE)	EURO		6,462
Rata de capitalizare		4.00%	
Multiplicator		25.00	
Curs de schimb la data de referinta	LEI/1EURO	4.9736	
Valoarea proprietatii(VNE/C)	EURO		161,539
Cheltuieli -alte		2%	2423
Valoarea proprietatii inclusiv teren (VNE/C)	EURO		159,120
S totala teren	mp		530
Valoare teren	Eur/mp	37	19,610
Valoare teren	Lei		97,530
Valoare constructii analizate	Euro		139,510
Valoare constructii analizate	Lei		693,870
Valoarea proprietatii inclusiv teren	LEI		791,399
Curs BNR		4.9736	

Calcul rata de capitalizare:

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara negociata	418	480	520
Venit Brut Potential (EUR/an)	5,016	5,760	6,240
Grad de neocupare (15% din VBP)	752.4	864	936
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	4,264	4,896	5,304
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	426.36	489.6	530.4
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	3,837	4,406	4,774
Valoarea proprietatii (EUR) negociata (5%)	95,000	88,000	119,000
Rata de capitalizare (%)	4.0	5.0	4.0

Rata de capitalizare = VNE / V

Se alege rata de capitalizare 4.0%

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-de-birou-cu-2-ncperi-de-vnzare-ultracentral-IDAcD2.html>



Alexandra Lazar
Agentie
0371 788 666

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

120 / 2000

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

Spațiu de birou cu 2 încăperi de vânzare, Ultracentral

Strada Iuliu Maniu, Orașul Nou, Drănicea, Bihor

95 000 €

2 159 €/m²

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă	44 m²	Destinația proprietatii	birouri
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip proprietate	proprietate utilizata

Descriere

Cu o locație ideală în inima vibrantă a orașului Oradea, pe strada Iuliu Maniu nr. 36-38, vă propunem spre vânzare un spațiu de birou, optim compartimentat, cu o suprafață utilă de 44 mp, acesta dispune și de o boxă pentru depozitare.

Un aspect esențial este prezența unui loc de parcare în curtea interioară, asigurând comoditate și accesibilitate. Acest detaliu valoros elimină preocupările legate de găsirea unui loc de parcare într-o zonă aglomerată.

Încălzirea este asigurată prin sistem de aer condiționat, oferind confort termic pe tot parcursul anului.

În ansamblu, acest spațiu de birou oferă o combinație ideală de funcționalitate, confort și accesibilitate într-o locație centrală și modernizată, perfect adaptată pentru a susține succesul și creșterea afacerii tale.

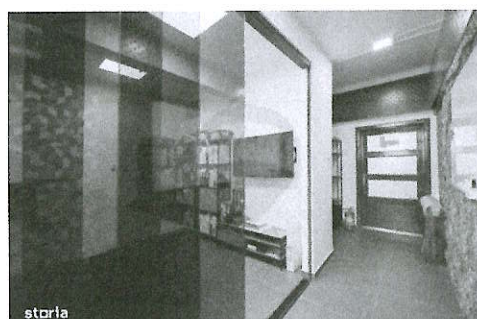
Pentru mai multe informații sau pentru a programa o vizionare, vă stau cu drag la dispoziție.

Particularități

1910

Anul construcției

1910





Spațiu comercial ultracentral Oradea, de vânzare!

Oradea, Oradea, 6100

88 000 €

1 100 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	80 m²	Destinația proprietății	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip proprietate	proprietate nouă

Descriere

Spațiu comercial ultracentral spre vânzare, situat la demisolul unei clădiri istorice, cu acces direct.

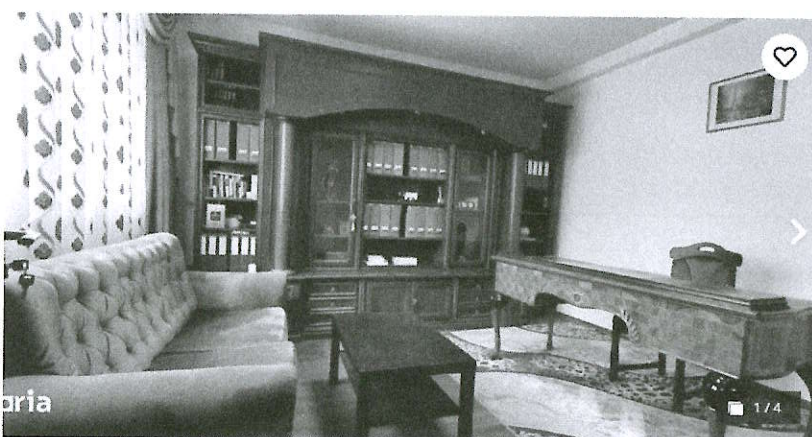
Spațiul se prezintă astfel:

- O locație superba ultracentrală la aproximativ 150 m de la Piața Unirii, într-o clădire renovată și predată în 2023 (5 ani scutit de impozit), cu o fațadă cu o arhitectură frumoasă.
- Are o suprafață utilă de 80mp, fiind compartimentat în 4 încăperi și o baie mare.
- Înălțimea spațiului este de 2,4m.
- Intrarea este direct din strada având în față un mic platou
- Datorită faptului că acest spațiu este demisol este răcoros și în cele mai fierbinti zile și călduros în zilele reci fără încălzire suplimentară.
- Spațiul este dotat cu curent trifazic.
- Usa și geam termopan.
- Recent renovat modern.
- Costul de întreținere al spațiului este foarte mic, datorită faptului că termoficarea de la oraș este gratuită.

Preț de vânzare: 88.000 €. Contact 0740.805.802 Gabriela



<https://www.storia.ro/ro/oferta/birou-p-m-ultracentral-oradea-IDAUK.html>



Birou P+M, Ultracentral, Oradea

Oradea, Oradea, Birou

119 000 €
1 831 €/m²



IBMob Concept
Agentie
0746 316 845

Am nevoie de mai multe infor...

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

120 / 2000

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

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă

65 m²

Etaj

Cere informații

Stare

gata de utilizare

Vizionare la distanță

Cere informații

Destinația proprietatii

Cere informații

Tip clădire

Cere informații

Tip vânzător

agenție

Tip proprietate

proprietate noua

Descriere

Spatiu birouri P+M,de vanzare,ultracentral,Oradea.

Situat pe strada Deltel, in apropiere de Colegiul National Mihai Eminescu si Calea Republicii(zona pietonala).

Biroul are intrare individuala si geam la strada.

Compus din: 2 birouri, 1 anticamera, 1 grup sanitar.

Dispus astfel: birou, anticamera si grup sanitar la parter, iar al doilea birou la mansarda.

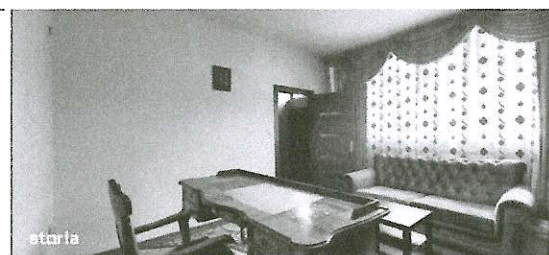
Suprafata construita: 100 mp

Suprafata utila: 65 mp

Spatiul este imediat ocupabil si se poate achizitiona cu sau fara mobilier.

Pret: 119.000 euro negociabil 0% COMISION

Telefon: 0746 316 845



PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constatat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-au obtinut *chiria de piata si valoarea de piata a bunului evaluat estimate de către evaluator în scopul menționat*, valabile la data evaluării: 10.07.2024, curs BNR 4.9736 lei/eur, **valori fara TVA:**

Chirie proprietate evaluata	Valoare estimata chirie EUR	Valoare estimata chirie LEI
Chirie lunara/mp	5.70	28.35
Chirie lunara/spatiu	647.52	3,221
Valoare proprietate evaluata	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
Spatiu cu alta destinatie	139.510	693.867
Teren cota 37/1889 mp	19.610	97.532
Total valoare proprietate	159,120	791,399

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica

SC EVALMOB SRL

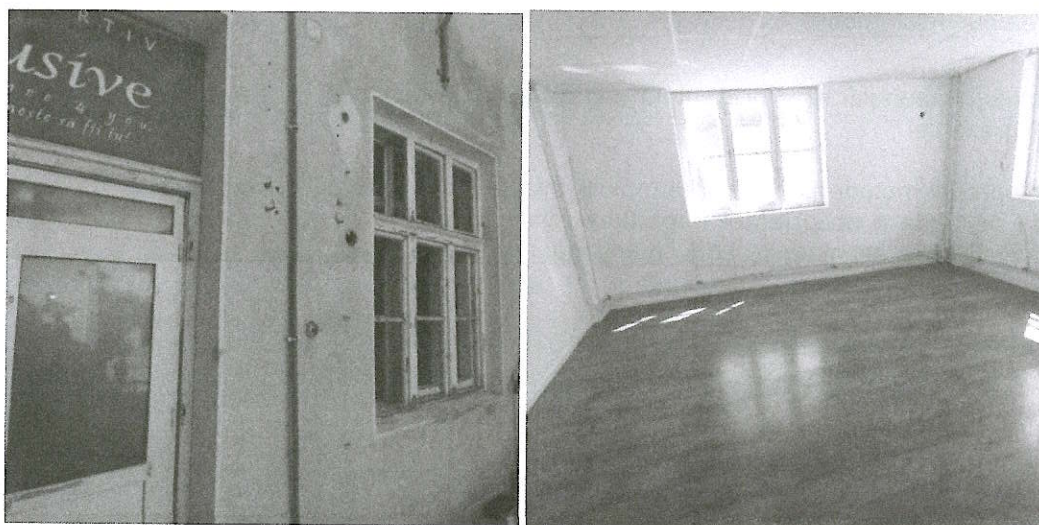
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



Nr. Iesire 419_1 PMO2/16.07.2024

RAPORT DE EVALUARE

SPATIU CU ALTA DESTINATIE SI TEREN, SITUAT IN ORADEA,
STR.ION BUDAI DELEANU NR. 1,
CF 175901-C1 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

IULIE 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Ref: întocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliară- spațiu cu altă destinație și teren, situate în Oradea, str. Ion Budai Deleanu nr. 1, Jud. Bihor, în vederea demarării procedurii de închiriere/vanzare.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF 175901-C1 Oradea – nr top. 8827 – Su = 181.5 mp mp Sc = 217.5 mp și teren în suprafața totală de 878 mp, înscris în CF 175901 Oradea și CF 175900 Oradea, nr. top. 8817, 8827, situată în Oradea, str. Ion Budai Deleanu nr. 1.

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea de piață** a proprietății, respectiv **chiria de piață**, în vederea utilizării acestora pentru **o vânzare/inchiriere**.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor edifica 2022: SEV 100** Cadrul general (IVS - Cadru general), **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), **SEV 102** - Implementare (IVS 102), **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), **GEV 630**- Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării metodei de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață a chiriei și valoarea de piață a proprietății imobiliare** evaluate la data de referință a evaluării: 12.07.2024 (curs BNR 4.9737), estimate în scopul menționat mai sus, sunt de:

Chirie proprietate evaluata	Valoare estimata chirie EUR	Valoare estimata chirie LEI
Chirie lunara/mp	3.50	17.41
Chirie lunara/spatiu	635.25	3,160
Valoare globala proprietate evaluata	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
Spatiu cu alta destinatie	151,780	754,908

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

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, deținând 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 au fost inspectate personal de către evaluator, iar comparabilele folosite au fost verificate telefonic de către evaluator.

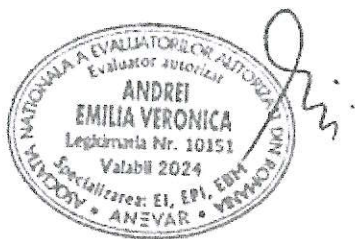
La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul semnat al raportului.

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 si utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Locuinte, Spatii Comerciale in baza contractului de servicii nr 229898/07.06.2024, nr. 266725/09.07.2024.

1.3. Activul supus evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF 175901-C1 Oradea – nr top. 8827 – Su = 181.5 mp mp Sc = 217.5 mp si teren in suprafata totala de 878 mp, inregistrat in CF 175901 Oradea si CF 175900 Oradea, nr. top. 8817, 8827, situata in Oradea, str. Ion Budai Deleanu nr. 1.

1.4. Moneda evaluării

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

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.9737 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 imobiliara specifica etc.).

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea de piață** a proprietății, respectiv **chiria de piata**, in vederea utilizării acestora pentru **o vanzare/inchiriere**.

1.5. 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;
- (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. 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.
- (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 s-ar realiza prin vanzarea unui activ sau grup de active in mod individual (element cu element). Valoarea de lichidare trebuie 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 ipoteze 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 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, pentru evaluarea terenului aferent proprietatii în cauza,

respectiv,

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, pentru evaluarea cladirilor aferente proprietatii in cauza.

1.6. Data evaluarii

Data evaluării si inspectia proprietatii este 12.07.2024, 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 si 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 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 banca și 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: 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. 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;

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 :
CF 175901-C1 Oradea – nr top. 8827 – Su = 181.5 mp mp Sc = 217.5 mp și teren în suprafața totală de 878 mp, înscris în CF 175901 Oradea și CF 175900 Oradea, nr. top. 8817, 8827, situată în Oradea, str. Ion Budai Deleanu nr. 1.

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

CARTE FUNCIONAR NR. 175901
COPIE
Carte Funcionară Nr. 175901 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului Nr. CF vechi 4057

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	Top. 8827 Oradea	424	

Construcții

Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top. 8827 Oradea	Loc. Oradea, Jud. Bihor	Casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9033 / 01/12/1926 Contract de Vânzare-Cumpărare nr. 0, din 30/11/1926; încheiere, drept de PROPRIETATE în titlu de vânzare, dobândit prin Convenție-cota-actuale (3/1) - cota indivizibilă (3/1) 1) METALOGLOBUS SA CU SEULUL ÎN BUCUREȘTI OBSERVAȚII: încheierea din 04/05/2012	A1.1.1.1
57623 / 06/09/2012 Hotărâre Judecătorească nr. sent. civ. nr. 833/C, din 21/05/2012 emisă de TRIBUNAL BIHOR (dos. nr. 8564/11/2011); încheiere, drept de PROPRIETATE în titlu de vânzare, dobândit prin HOTĂRÂRE JUDICĂTOREASCĂ, cota actuală 1/1, cota indivizibilă 1/1 1) STATUL ROMÂN, prin Consiliul Local al Municipiului Oradea	A1.1.1.2
57623 / 06/09/2012 Hotărâre Judecătorească nr. sent. civ. nr. 833/C, din 21/05/2012 emisă de TRIBUNAL BIHOR (dos. nr. 8564/11/2011); încheiere, drept de PROPRIETATE în titlu de vânzare, dobândit prin HOTĂRÂRE JUDICĂTOREASCĂ, cota actuală 1/1, cota indivizibilă 1/1 1) STATUL ROMÂN, prin Consiliul Local al Municipiului Oradea	A1.1.1.3

C. Partea III. SARCINI

Inscrierile privind dezmembrăminte de drepturi de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2003

Page 1 din 2

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

CARTE FUNCIONAR NR. 175900
COPIE
Carte Funcionară Nr. 175900 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului Nr. CF vechi 4057

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
A1	Top. 8817 Oradea	454	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
9033 / 01/12/1926 Contract de Vânzare-Cumpărare nr. 0, din 30/11/1926; încheiere, drept de PROPRIETATE în titlu de vânzare, dobândit prin Convenție-cota-actuale (3/1) - cota indivizibilă (3/1) 1) METALOGLOBUS SA CU SEULUL ÎN BUCUREȘTI OBSERVAȚII: încheierea din 04/05/2012	A1.1.1.1
57623 / 06/09/2012 Hotărâre Judecătorească nr. sent. civ. nr. 833/C, din 21/05/2012 emisă de TRIBUNAL BIHOR (dos. nr. 8564/11/2011); încheiere, drept de PROPRIETATE în titlu de vânzare, dobândit prin HOTĂRÂRE JUDICĂTOREASCĂ, cota actuală 1/1, cota indivizibilă 1/1 1) STATUL ROMÂN, prin Consiliul Local al Municipiului Oradea	A1.1.1.2

C. Partea III. SARCINI

Inscrierile privind dezmembrăminte de drepturi de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2003

Page 1 din 2

Drept de proprietate: Deplin
Sarcini: fara sarcini

II.2. Descrierea despre amplasare

Proprietatea evaluată se afla la parterul unei cladiri situata pe str. Ion Budai Deleanu nr. 1, cu acces din curtea interioara a cladirii, strada slab circulata, zona rezidentiala si de servicii.

II.3. Descrierea terenului

Terenul aferent este in suprafata totala 878 de mp, cota indiviza necunoscuta.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Proprietatea evaluată este de tip spatiu cu alta destinatie, aflat la parterul cladirii, cu acces din curtea interioara.

Spatiul cu alta destinatie este compus din 2 sali, 2 vestiare si grup sanitar. Finisajele sunt medii, spatiul este prevazut cu usa de intrare si ferestre din lemn si sticla tip vechi, parchet laminat, gresie si faianta in baie, necesita renovare.

Utilitatile din zona sunt: electricitate, apa, canalizare, termoficare, gaz, telefonie/internet.

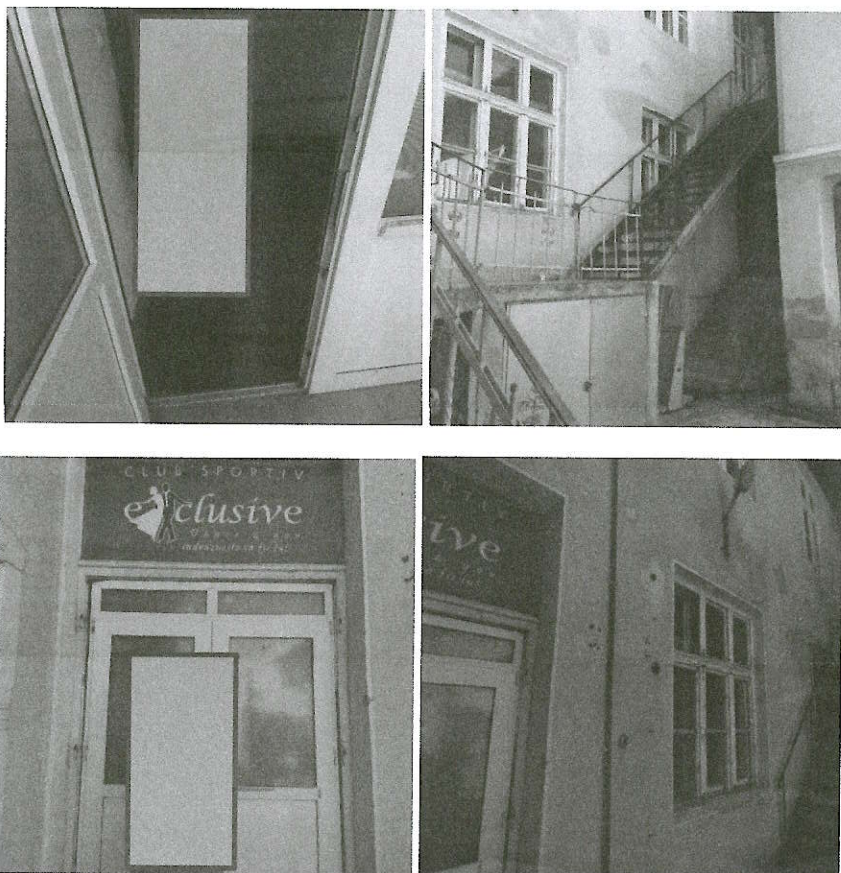
RELEVUL APARTAMENT

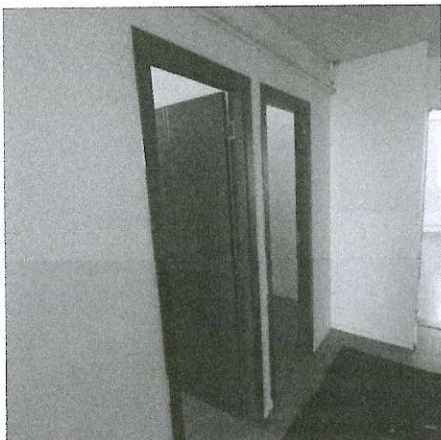
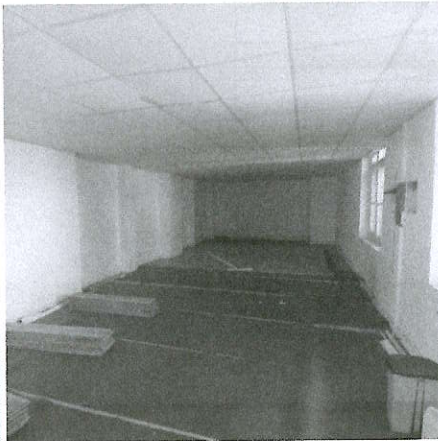
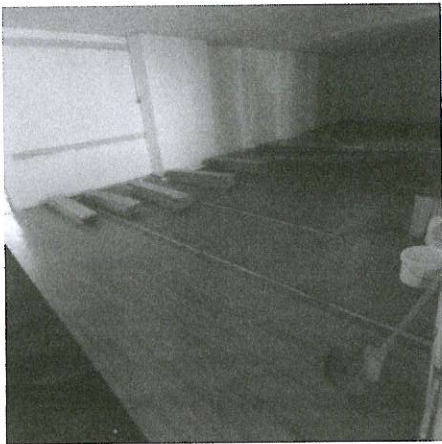
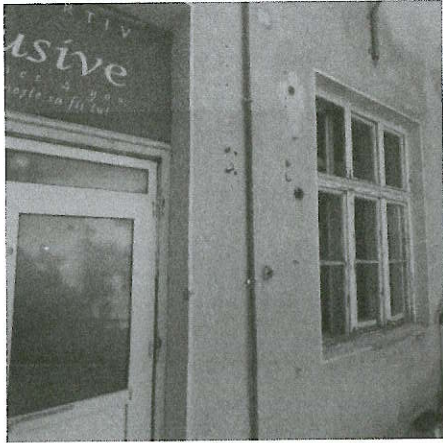
Nr. topografic al terenului:	8017.8425	Adresa imobilului:	SCARAI 100
Suprafata teren:	878 mp	Mun. Oradea, Str. Ion Bradu Delenau, Nr. 1.	
Carta Funciara	175004-C1	Spatie cu alta destinatie:	Jed. Ribor
Cod unitate individuala	U...	Carta Funciara Individuala Nr.	175004-C1.1...
		UAT	ORADEA

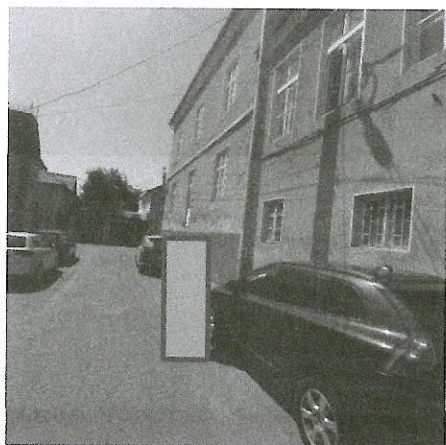
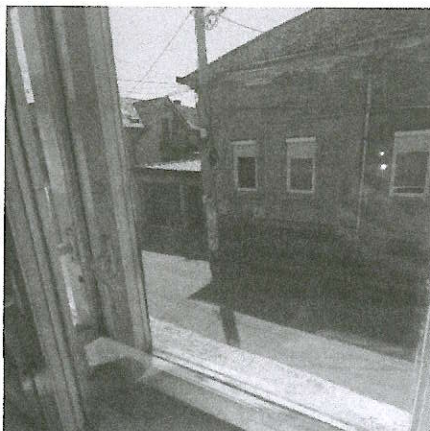
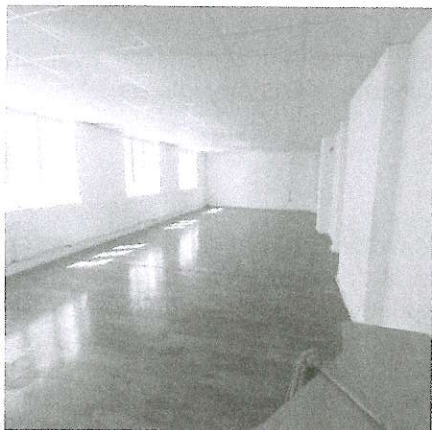
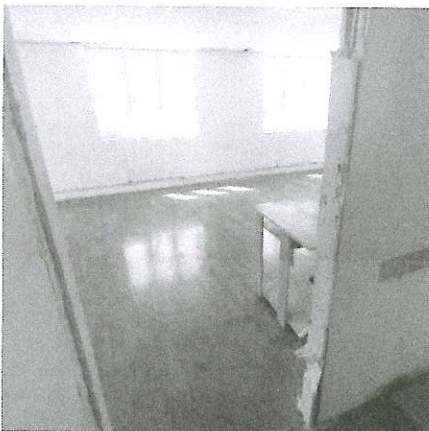
Nr. incalzire	Denominare incalzire	Suprafata utila (mp)	Nr. incalzire	Denominare incalzire	Suprafata utila (mp)
1	Sala	72.8	1	Vestiar	6.5
2	Sala	87.8	2	Vestiar	6.4
3	Grup sanitar	6.3			
Suprafata utila= 181.5 mp					
Suprafata constructie= 217.5 mp					
4	Terasa acoperita	9.8			

Data: 06 IUL. 2024
 Executat: Ing. DORASIT ANSHVIE FLORIN
 Nr. 0213, seria 60-BH-F

Poze proprietate:







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 (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, gaz – 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, rata de somaj 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.

<https://www.agerpres.ro/economic-intern/2024/07/11/piata-imobiliara-din-romania-a-incheiat-prima-jumatate-a-anului-cu-perspective-favorabile-sectorul-construcțiilor-la-maxime-istorice-analiza--1326062>

Piața imobiliară din România a încheiat prima jumătate a anului cu perspective favorabile; sectorul construcțiilor, la maxime istorice (analiză)

Primul semestru din 2024 s-a încheiat cu tranzacții imobiliare de 419 milioane de euro în România, de peste două ori mai mult decât în aceeași perioadă a anului trecut, iar sectorul construcțiilor a atins maxime istorice, stimulat de investițiile masive din fonduri UE și de o piață privată foarte activă, potrivit unei analize realizate de o companie de consultanță imobiliară.

"Investițiile mari în infrastructură, creșterea salariilor mult peste inflație, contextul economic extern decent și succesul băncilor centrale în combaterea inflației ajută piața imobiliară din România să aibă în continuare perspective favorabile, deși rezultatele sunt, în general, mixte. Primul semestru din 2024 s-a încheiat cu tranzacții imobiliare de 419 milioane de euro în România, de peste două ori mai mult decât în aceeași perioadă a anului trecut, iar sectorul construcțiilor a atins maxime istorice, stimulat de investițiile masive din fonduri UE și de o piață privată foarte activă", indică experții Colliers România în raportul de piață pentru prima jumătate a anului, care va fi lansat la sfârșitul acestei luni.

Potrivit unui comunicat al companiei de profil, și piața spațiilor logistice și industriale oferă rezultate promițătoare, pe fondul migrației închirierilor în alte destinații decât Capitala, iar sectorul de retail își continuă dezvoltarea accelerată. Stocul modern de spații a ajuns la 7,3 milioane de metri pătrați iar Bucureștiul reprezintă puțin sub jumătate din total. Dezvoltatorii au în construcție încă aproximativ 800.000 de metri pătrați de spații moderne, cu termen de livrare în 2024 și 2025.

Cererea de închiriere pentru spații logistice și de producție s-a redus cu aproximativ 29% în primul semestru, la 342.000 de metri pătrați. Totuși, consultanții imobiliari subliniază că acest lucru nu indică neapărat o scădere dramatică a activității pieței, ci reflectă mai degrabă lipsa unor contracte foarte mari.

Pe piața office, cererea nouă a fost moderată în primul semestru al acestui an, iar livrările au fost inexistente. Aproximativ 160.000 de metri pătrați de spații de birouri moderne au fost închiriate în București în primele șase luni ale anului, în ușoară scădere comparativ cu aceeași perioadă din 2023. Totuși, cererea nouă a atins circa 64.000 de metri pătrați, în creștere cu 7% față de 2023, dar rămâne sub nivelurile de vârf din trecut. Sectorul IT&C rămâne dominant, însă cererea este acum mai diversificată, incluzând și alte sectoare. De asemenea, consultanții Colliers observă un decalaj tot mai mare între clădirile de top și cele vechi.

Și sectorul de retail rămâne atractiv, având în vedere efervescența tranzacțiilor, apariția de branduri noi și reaparitia schemelor mari post-2026. Consultanții anticipează că pragul de 5 milioane de metri pătrați de spații comerciale moderne va fi depășit în 2026-2027, de la un stoc de 4,6 milioane de metri pătrați în prezent. Salariile cresc cu aproximativ 14-15% anual, comparativ cu o inflație de 5%, oferind perspective bune pentru consum pe termen mediu, se arată în comunicat.

Pe piața terenurilor, 2024 se dovedește a fi un an foarte bun pentru achiziții strategice, în zonele unde investitorii sunt deja prezenți. Deși numărul tranzacțiilor nou-incepute este în scădere, cele demarate anterior se închid în număr mare, inclusiv tranzacții semnificative, ceea ce sugerează că 2024 va fi un an bun când se va trage linie la final. Altfel, proprietarii nu sunt prea dispuși să ofere oportunități cumpărătorilor, având încredere în perspectivele pieței post-2025, susținute de consolidările din jurul proiectelor mari, oferta generoasă de terenuri pentru proiecte mixte și interesul ridicat din partea clienților rezidențiali și de retail.

Un alt capitol important al pieței imobiliare, sectorul rezidențial, se află într-o situație delicată, având în vedere creșterea apetitului de cumpărare și scăderea ofertei. Pe de o parte, intențiile de cumpărare sunt aproape de maxime istorice, potrivit sondajelor Eurostat, în timp ce majorarea puterii de cumpărare și scăderea dobânzilor ar trebui să stimuleze cererea. Pe de altă parte, experții Colliers atrag atenția că autorizațiile și livrările au înregistrat o scădere semnificativă în prima parte a anului, ceea ce creează premisele pentru o creștere accelerată a prețurilor locuințelor pe termen mediu.

"Economia transmite semnale mixte. Întârzierile din zona PNRR, incertitudinea geopolitică și nesiguranțele generate de alegerile din SUA, alături de perspectiva unei înăspriri majore a fiscalității în România din 2025, temperează optimismul. Totuși, există motive pentru o abordare ușor pozitivă, provenite în special din zona consumatorului și din investițiile mari - private sau publice - care se desfășoară în România. Piața imobiliară locală este influențată de aceste evoluții, dar impactul variază pentru fiecare sector în parte. Perspectivele rămân destul de solide în regiune, criteriile de mediu, sociale și de guvernare (ESG) devenind tot mai relevante pentru investitorii imobiliari, bănci și chiriași în procesul decizional", a subliniat Silviu Pop, director CEE & Romania Research la Colliers, potrivit comunicatului citat.

Anul acesta, România a înregistrat cea mai bună performanță la nivel de investiții imobiliare comparativ cu celelalte cinci economii majore din Europa Centrală și de Est (Bulgaria, Cehia, Ungaria, Polonia și Slovacia), iar această realizare vine într-un context în care activitatea pe piața regională a fost redusă și volumul tranzacțiilor a atins unul dintre cele mai scăzute niveluri din ultimul deceniu, subliniază documentul.

Colliers este unul dintre liderii globali în servicii de consultanță imobiliară și de management al investițiilor, cu operațiuni în 66 de țări

Sursa: agerpres.ro

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 – inadecvată
- utilizare comercială – adecvată
- utilizare de servicii: - adecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

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

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 de servicii publice și comerciale**.

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 abordarea prin venit pentru stabilirea valorii clădirilor aferente proprietății, întrucât capitalizarea directă este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de reevaluare a proprietății și abordarea prin piață pentru stabilirea chiriei și a valorii terenului, întrucât există suficiente oferte/ date din piață.

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 zona.

Piața specifică. Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat:

Pentru identificarea pieței specifice, în cazul proprietății evaluate, ținând cont de specificul zonei (amplasare ultracentrală) și de tipul proprietății, piața specifică este cea a spațiilor cu altă destinație decât cea rezidențială, din zona centrală din Oradea, pe piață fiind foarte numeroase ofertele de închiriere a unor spații similare și oferte de vânzare.

Pentru stabilirea valorii chiriei, evaluatorul a avut în vedere oferte de închiriere ale unor spații situate în zone similare și de tipul proprietății închiriable, adică spațiu cu altă destinație.

Comparabile chirii:

COMPARABILA A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-130-mp-de-inchiriat-zona-decebal-IDvbCP.html>









Spatiu comercial 130 mp de inchiriat zona Decebal

Strada Constantin Brancoveanu, Satele Crisanei, Oradea, Bihor

540 €
4 €/m²
[Propune un preț](#)

[Trimite mesajul](#)

Nicolae Manci
Agenție
0725 095 233

[Am nevoie de mai multe infor...](#)

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

131 / 2030

Administrarea acestor date este S.C. DEX Online Services S.R.L. (Sronia) [mai mult](#)

Prezentare generală

	Suprafață utilă	130 m²		Destinatia proprietatii	birouri, servicii, mag...
	Etaj	Cere informații		Tip clădire	Cere informații
	Stare	gata de utilizare		Tip vânzător	agenție
	Vizionare la distanță	Cere informații		Liber de la	Cere informații

Descriere

Agentia imobiliara D'Art Imob va ofera un spatiu comercial 130 mp de inchiriat in zona Decebal din Oradea.

Spatiuul se afla la subsolul unei cladiri in apropiere de Bulevardul Decebal, cu acces direct din strada. Masoara o suprafata utila de 130 mp, are destinatia de spatiu comercial si dispune de multiple locuri de parcare in fata.

Se compune din 2 incaperi generoase, birou si grup sanitar.

Este dotat cu sistem de aerisire, gresie si faianta in baie, usa de acces si geam din termopan in birou.

Utilitati: curent, apa si canalizare de la retea.

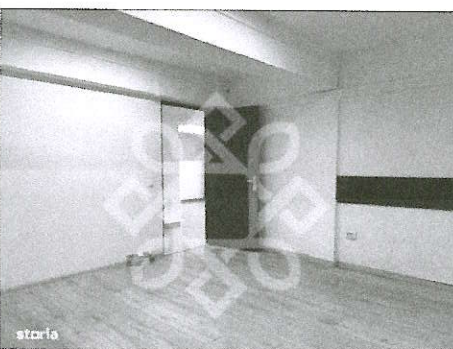
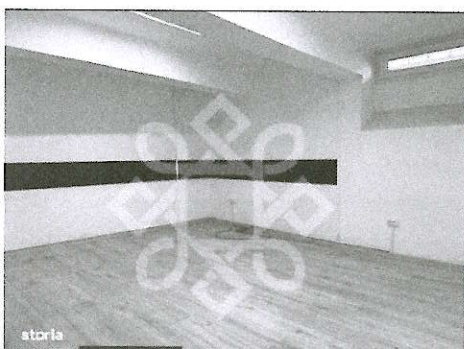
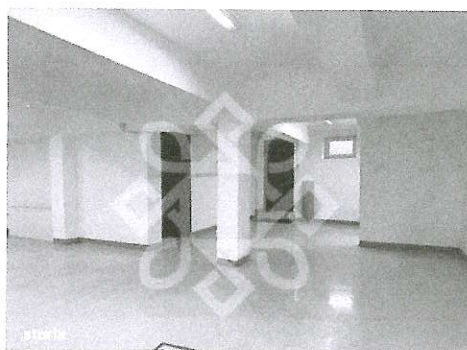
Este amplasat intr-o zona rezidentiala, cu acces facil la statii ale mijloacelor de transport in comun.

Datorita compartimentarii, este pretabil si pentru diferite activitati comerciale cum ar fi: depozitare, spatiu comercial, sala de sport etc.

Pretul pentru acest spatiu comercial 130 mp de inchiriat in zona Decebal este de 540 euro/luna sau 4 euro/mp.

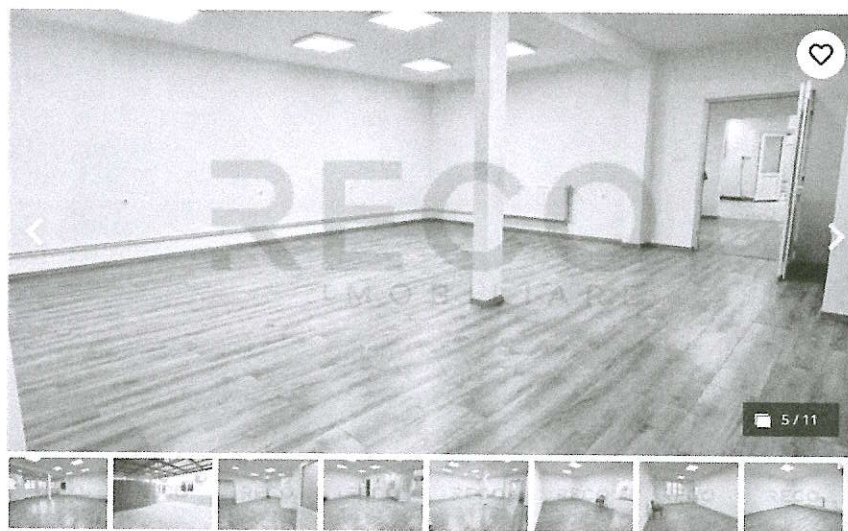
Pentru detalii suplimentare, informatii si vizite, ne puteti contacta la:

Nr. Tel.: 0725 095 233 – Manci Nicolae



COMPARABILA B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-spatiu-comercial-de-inchiriat-cantemir-IDA7IT.html>



Novac Ioana
Agentie
0376 443 701

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(a) de acest spatiu comercial de inchiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

131 / 2000

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

RECO Spatiu Comercial de Inchiriat, Cantemir

Strada Muzzele Căina, Dintilie Cantemir, Orașea Băilor

1 250 €
8 €/m²

Trimite mesajul

Prezentare generală

 Suprafață utilă	150 m ²	 Destinația proprietății	Cere informații
 Etaj	parter	 Tip clădire	Cere informații
 Stare	gata de utilizare	 Tip vânzător	agenție

Descriere

RECO Imobiliare va propune pentru inchiriere in exclusivitate:

#BB7 Spatiu comercial 4 camere situat pe str. Muntele Gaina in apropiere de zona Centrala, aceasta fiind o strada foarte circulata, atat rutier cat si pietonal, reprezinta un mare avantaj in ceea ce priveste vadul comercial.

Situat la parterul unei case cu intrare directa in curte din strada principala

Compus din: 4 camere, 1 spatiu de depozitare, 2 bai plus o terasa exterioara acoperita.

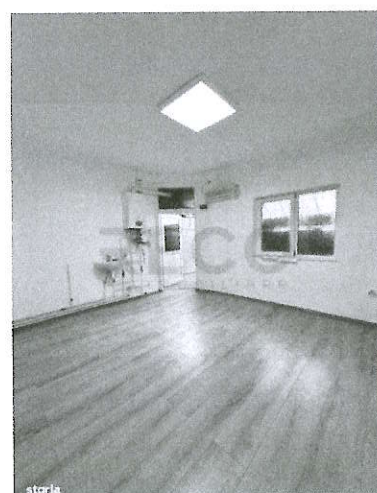
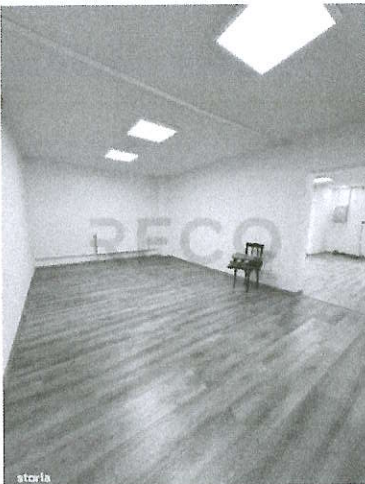
Spatiul este pretabil pentru: salon beauty, spatiu de birouri, agentie de turism, sali de fitness dar si pentru alte domenii de activitate avand o suprafata generoasa. Spatiul este recent renovat, instalatia electrica schimbata in totalitate plus curent trifazic. Incalzirea se face pe centrala proprie pe gaz, dispune si de 1 aer conditionat.

Suprafata construita: 188 mp

Suprafata utila: 150 mp

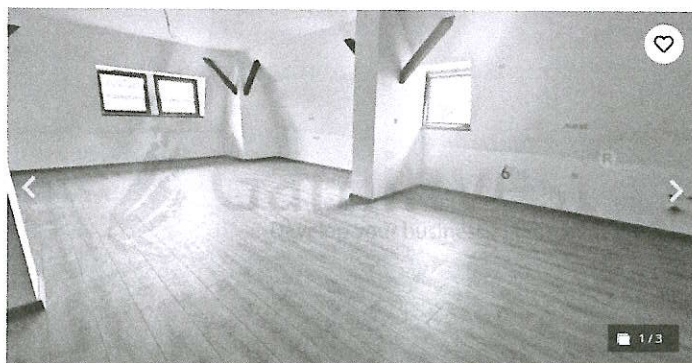
Pret: 1.250 euro negociabil

Telefon: 0376 443 700



COMPARABILA C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-spatiu-pentru-birouri-de-inchiriat-central-oradea-a1992c-IDAPar.html>



Gaminvest-Spatiu pentru birouri de inchiriat,central,Oradea A1992C
Oradea, Oradea, Birouri

700 €
5 €/m²

Ioana Gaminvest
Agentie
0746 214 938

Sunt interesat(a) de acest spatiu comercial de inchiriat si as vrea sa fac o vizionare. Astept cu interes raspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea proprietatii este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă	130 m²	Destinatia proprietatii	birouri, hotel, magaz...
Etaaj	mansardă	Tip clădire	cladire istorica
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Liber de la	Cere informații

Descriere

Gaminvest are plăcerea să vă prezinte un spatiu pentru birouri, situat central, în zona strazii Evreilor Deportati.

Cu un teren generos de 913 metri pătrați, această proprietate este ideală pentru diferite tipuri de activități, având posibilitate de parcare. Proprietatea include o construcție impresionantă care se întinde pe mai multe niveluri, oferind un spațiu generos și versatil pentru diverse întreprinderi.

Spatiul disponibil spre inchiriere se afla la mansarda cladirii, masoara o suprafata de 130 mp, compartimentat in 3 incaperi si baie.

Spatiul este pretabil atat pentru birou de avocatura, notariat, de contabilitate, arhitectura, salon de infrumusetare sau pentru sala de dans, 2 incaperi fiind openspace si generoase ca spatiu.

Exista posibilitatea suplimentarii spatiului, suprafata totala disponibila spre inchiriere a cladirii este de aproximativ 600 mp.

Accesul în incintă este facilitat de o poartă cu telecomandă, asigurând astfel securitatea și confortul utilizatorilor. Curtea este pavată, iar spațiile de parcare oferă o soluție practică pentru a satisface cerințele de parcare ale viitorilor utilizatori ai proprietății.

Încălzirea centrală pe gaz asigură un mediu confortabil în orice anotimp, oferind eficiență energetică și un nivel ridicat de confort.

Datorită versatilității sale, această proprietate este pregătită pentru a susține diverse activități comerciale.

Nu ezitați să ne contactați pentru mai multe detalii sau pentru a stabili o vizionare a acestei proprietăți.

Preț de inchiriere propus de proprietar: 700 euro+TVA, negociabil

Particularități

Anul construcției

fără informații

Media

electricitate, gaz, canalizare, apă curentă

Siguranță

fără informații

Informații suplimentare

acces asfaltat, încălzire, parcare



Alte comparabile:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-camera-de-inchiriat-in-zona-decebal-oradea-IDAL4s.html>



Alexia Nagy
Agentie
0729 360 000

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesată de acest spatiu comercial de inchiriat și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

131 / 2003

Administrarea acestui site este S.C. OLM Online Services & R.L. (Storia) [mai mult](#)

[Trimite mesajul](#)

Spatiu comercial /camera de inchiriat in zona Decebal - Oradea

9 Respectul, Oradea Biserica

500 €
13 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă

40 m²

Destinația proprietății

Cere informații

Etaaj

Cere informații

Tip clădire

centru comercial

Stare

Cere informații

Tip vânzător

agenție

Descriere

Prestige Imobiliare va propune spre inchiriere :

Spatiu /camera intr-o sala de fitness in zona Decebal-Oradea

Imobilul cu vad comercial este dispus pe o suprafata utila de 40 mp, iar suprafata construita este de 45 mp .

Este situat la etajul 1 din 1 intr-o sala aflata intr-un centru comercial fara lift .

Camera se inchiriaza neutilata cu aparatura .Spatiu dispune de oglinzi,geamuri termopan,sonorizare ,incalzire in pardoseala,sistem de racire prin pereti,climatronic .

Incalzirea se realizeaza de la centrala proprie a salii cu pompa de caldura .

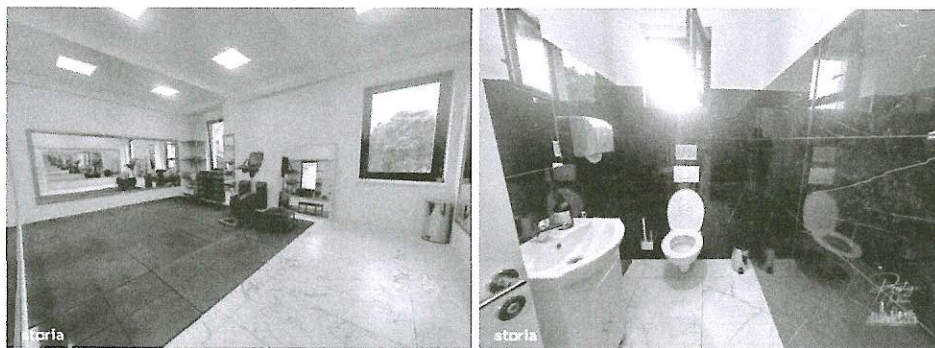
Imobilul nu dispune de loc de parcare privat dar exista numeroase locuri de parcare gratuite in proximitatea cladirii sau chiar in fata centrului comercial.

Imobilul se afla in apropiere de :supermarket,magazine alimentare,zone comerciale,banci,mijloace de transport in comun,restaurante,cafenele,scoli.

Pretul propus pentru inchiriere este de 500 de Euro negociabil cu acces la o baie comuna cu restul spatiilor din sala+ o garantie cu valoarea unei luni de chirie (500 de Euro) iar comisionul aferent inchirierii este 50% din prima luna de chirie (250 de Euro).

Disponibilitatea este imediata.

Suna acum pentru a programa o vizionare!



<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-sala-sport-workshop-evenimente-IDgDD2u.html>



VANZATOR



Neodynamix

Pe OLX din octombrie 2018

Trimite mesaj

072 832 2193

Ma' multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Oradea,
Bihar



Închiriez sala sport, workshop evenimente

500 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

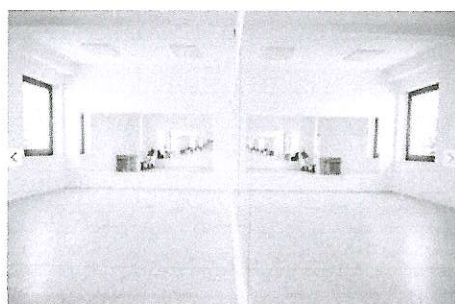
Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 40 m²

DESCRIERE

Sala are 35 mp, dispune de sonorizare.

Incalzire in pardoseala, racire prin pereți, climatronic.



Anexa A	Anexa A			
	DATA EVALUARII	12.07.2024	CURS EURO=	4.9737
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de tranzacție/ofertare /INCHIRIERE	Euro	4.00	8.00	5.00
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ NEGOCIAȚ		3.84	6.80	4.95
*NOTĂ: Apeasta diminuare nu este considerata o ajustare(nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatori si cumparatori).				
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Caracteristici specifice tranzacției				
PREȚ NEGOCIAȚ		3.84	6.80	4.95
Dreptul de proprietate transmis	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere
Ajustare pt.dr.de propr. Transmis %		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr. transmis		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		4	7	5
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Ajustare pt. condițiile de finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		3.84	6.80	4.95
Condiții de piață	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare pt. condițiile de piață %		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0.00	0
PREȚ AJUSTAT		3.84	6.80	4.95
Condiții de localizare	Oradea, str. Ion Budai Deleanu nr. 1	Oradea, str. Constantin Brancoveanu, Splaiul Crisanei	Oradea, str. Muntele Gaiu, strada intens circulata, cu vad comercial	Oradea, zona str. Evreilor Deportati
Ajustare %		-5	-5	-5
Ajustare		-0.17	-0.37	-0.25
PREȚ AJUSTAT		3.67	6.43	4.70
Caracteristici fizice				
Data PIF	1950	similar	similar	similar
Ajustare %		0.0	0.0	0.0
Ajustare		0	0	0
Regim de înălțime	D-P-I-E	S-P-E	D-P-E	S-P-M
Etaj	Parter inalt	S	P	M
Ajustare (%)		10	0	5
Ajustare		0.35	0.00	0.24
Suprafata utila (mp)	181.5	130.00	150.00	130.00
Ajustare (%)		-52	-32	-52
Ajustare		-0.35	-0.56	-0.44
Tip spatiu	decomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0.00
Finisaje	finisaje medii, ferestre si usa intrare lemn cu sticla tip vechi, parchet tip vechi, gresie si faienta in baie, zugraveli simple, necesita renovare	finisaje mai bune, mai bine intretinute	finisaje recent renovate, instalatie electrica schimbata in totalitate	finisaje superioare, renovat recent
Ajustare %		-5	-15	-10
Ajustare		-0.17	-1.02	-0.50
Sistem incalzire	termoficare	termoficare	gaz si aer conditionat	gaz
Ajustare %		0	-20	-10
Ajustare		0.00	-1.36	-0.50
Parcare	parcare publica	parcare publica	parcare publica	posibilitate parcare
Ajustare %		0	0	-5
Ajustare		0.00	0.00	-0.25
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-0.17	-2.94	-1.45
PREȚ AJUSTAT		3.50	3.49	3.26
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT		3.50	3.49	3.26
Nr ajustari aplicate		1	2	2
Ajustare totală brută		1	3	2
Ajustare totală brută în procente		27.11%	48.69%	43.74%
Numar corectii		3	5	5
Corectii minime efectuate	3			
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in procente)	COMPARABILĂ A	ajustare minima	27.11%	
VALOAREA PROPUȘA euro/mp	3.50			
Valoare rotunjită lei/mp	17.41			
VALOAREA PROPUȘA euro/spatiu	635.35			
Valoare rotunjită lei/spatiu	3160			

Elemente de comparatii	Ajustari:
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la niciuna dintre comparabile.
Condiții de finanțare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele.
Condiții de piață	nu se fac ajustari, comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de data evaluarii
Condiții de localizare	s-au aplicat ajustari negative comparabilelor A si C, deoarece accesul se face direct din strada intens circulata, comparabilele fiind mai bine localizate.
Data PIF	nu s-au aplicat ajustari
Regim de înălțime	s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si C, regimul de inaltime al proprietatii subiect fiind parter inalt.
Suprafata utila (mp)	s-a aplicat ajustare negativa comparabilei B, deoarece chiria pe mp este invers proportionala cu suprafata inchirabila.
Tip de spatiu	nu s-au aplicat ajustari.
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, deoarece au finisaje noi sau mai bine intretinute decat proprietatea subiect.
Sistem incalzire	s-au aplicat ajustari negative comparabilelor B si C care detin incalzire in podea, racire in pereti si sistem de aer conditionat, respectiv centrala pe gaz. centrala pe gaz.
Parcare	s-a aplicat ajustare negativa comparabilei C care are parcare interioara.
Componente imobiliare	nu s-au aplicat ajustari niciuneia dintre comparabile, acestea se inchiriaza nemobilate/neutilate.

Pentru valoarea totala a terenului, evaluatorul a avut in vedere oferte de vanzare ale terenurilor aflate in zona centrala, cum e cazul proprietatii evaluate.

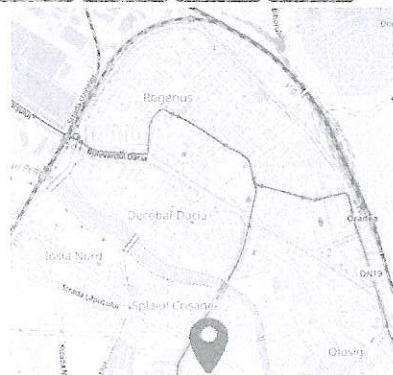
Comparabile terenuri:

COMPARABILA A:

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/oradea/ultracentral/teren-constructii-de-vanzare-X17L1327O?lista=2355759&listing=1&pagina=lista&imoidviz=4149448514>

Vanzare teren 5880mp intravilan zona Primariei

3.000.000 € - TVA



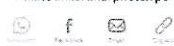
George Ceoranu
GALAXY IMOB

0752 275 999

Trimiteti mesaj

Trimiteti mesaj

Trimiteti linkul unui prieten pe:



Descriere

GLX8204175 Teren situat excelent in apropiere de punctele de interes ale orasului. Pe teren se afla o cladire principala p+3 si anexe ce pot fi demolate. Deschiderea la strada este de 42m. Terenul se preteaza pentru o dezvoltare rezidentiala sau activitati cu publicul. Aceasta oferta apartine companiei GALAXY IMOB CONTACT NON-STOP

Informatii eficienta energetica:

Specificatii

ID Anunt: X17L13270

Suprafata teren: 5880 mp

Tip teren: constructii

Clasificare teren: intravilan

Suprafata construita: 6.800 mp

Front stradal: 42 m

Nr fronturi: 1

COMPARABILA B:

<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

Oradea, zona Iosia-Nord - Vezi harta

1 €/mp **350 €**

Rate de la 10 Ron/lună Simulează credit



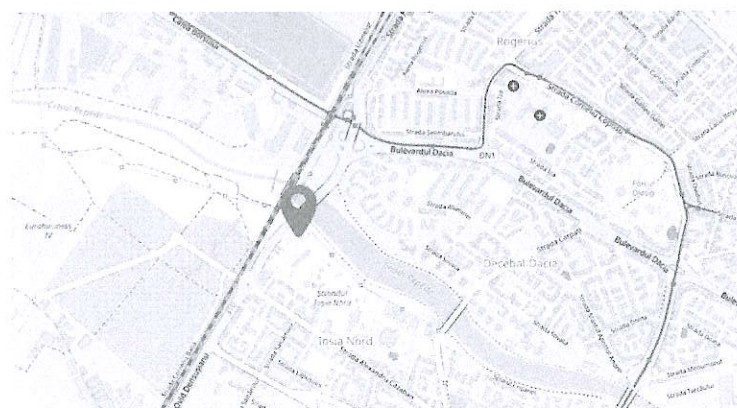
Salvează

Simona Ghimis
Consultant imobiliare
SIMONA GHIMIS (PRO)

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

ID Anunt: XE2925000

Suprafata teren	18856 mp
Tip teren	constructii
Clasificare teren	intravilan

UTILITATI

Apa
Canalizare
Curent

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate, betonate

ALTE CARACTERISTICI

Constructie demolabila
Parcelabil
La sosea
Acces auto
Teren imprejmuit

DESTINAȚIE

rezidential
comercial

VECINĂȚĂȚI

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



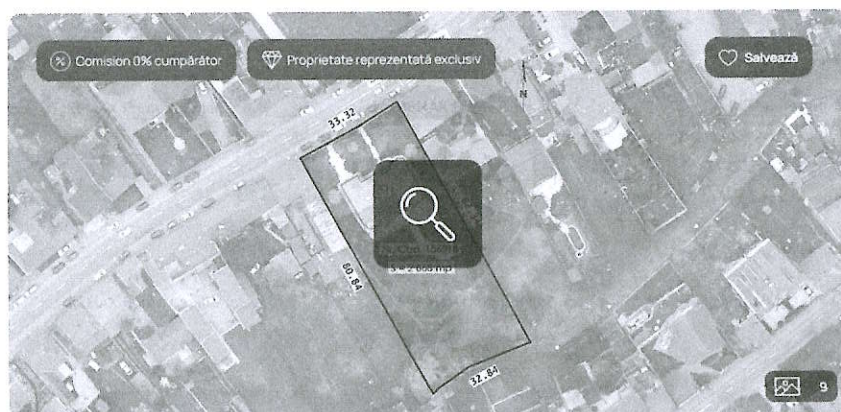
COMPARABILA C:

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

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

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

Oradea, zona Centrală - Vezi hartă



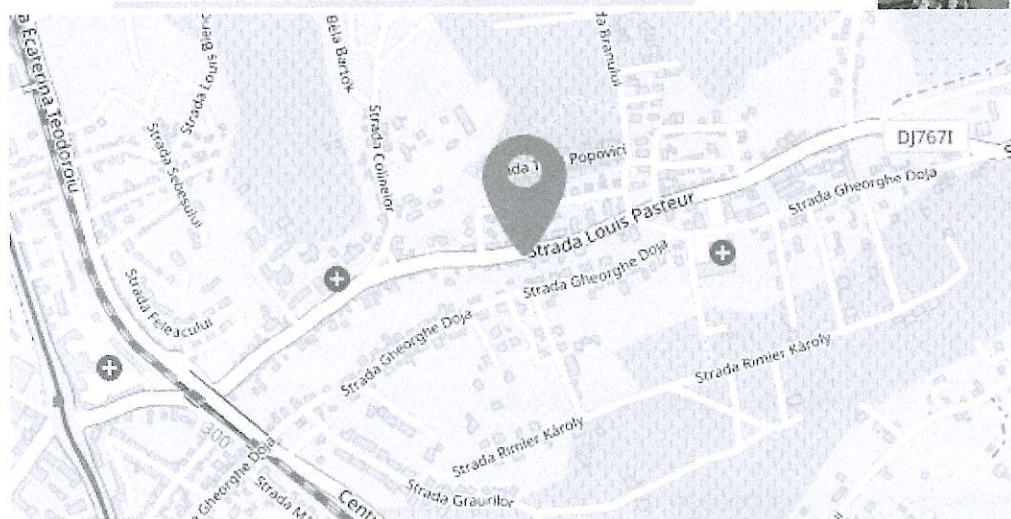
Sorina Anton
Sales Associate
REMAX PRIME CAPITAL

0371 780 454
0729 464 646

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Email Copy



Descriere

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

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

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

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

Detalii despre proiectul propus:

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

Specificatii

© Anunt ADL1305R	
Suprafata teren	2668 mp
Tip teren	constructii
Clasificare 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 investitori vizionari.

Agentia nu percepe comision de la cumparator!

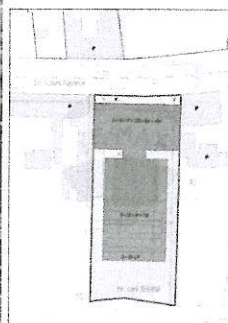
Pentru detalii si informatii suplimentare, va stau la dispozitie!

ALTE DETALII ZONĂ

Amenajare strazi: asfaltate
Mijloace de transport
Iluminat stradal

ALTE CARACTERISTICI

Constructie demolabila
Acces auto
Teren imprejmuit



ALTA COMPARABILA:

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



Teren 1444 mp Ultracentral Oradea, Strada Primăriei 52, front 20 m

675 000 €



Particularități

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

Către dezvoltatorii imobiliari vizionari din orașul Oradea.

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

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

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

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

Acum să trecem la partea interesantă: Randamentul Investiției.

Situat strategic în zona ultracentrală, acest proiect promițător își propune să ofere locuințe și spații comerciale într-o zonă cu cerere ridicată. Indicii urbanistici de principiu (POT 60%, CUT 1.6%, înălțime P+2+R/M sau P+3+R/M) vă oferă flexibilitatea de a contura un proiect cu un mix optim între funcțiunea rezidențială și spații comerciale, pentru un randament financiar sănătos.

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

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

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

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



Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		510.00	350.00	487.00
ajustare pentru ofertă - tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-10%	-5%	-10%
Pret ajustat (Euro / mp)		459.00	332.50	438.30
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		459.00	332.50	438.30
Restricții legale	Nu	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		459.00	332.50	438.30
Condiții de piață (data vanzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (Euro / mp)		459.00	332.50	438.30
Localizare	Oradea, str. Ion Budai Deleanu nr. 1	Oradea, Zona str. Primariei	Oradea, str. Ovid Densusianu, Iosia Nord, zona cu vad comercial	Oradea, str. Loius Pasteur
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-20%	-20%	-20%
Pret ajustat (Euro / mp)		367.20	266.00	350.64
Caracteristici fizice teren - suprafata	878	598	1956	2668
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		5%	15%	2%
Pret ajustat (Euro / mp)		379.30	303.00	353.56
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canalizare, energie electrica, conducta gaz	apa, canalizare, energie electrica, conducta gaz	apa, canalizare, energie electrica, conducta gaz	apa, canalizare, energie electrica, conducta gaz
Corectie		0%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro / mp)		379.30	303.00	353.56
Stare teren	plan, considerat liber de constructii	plan, constructii demolabile	plan, liber de constructii	plan, constructii demolabile
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		5%	5%	5%
Pret ajustat (Euro / mp)		396.37	316.63	369.89
Acces teren	acces la drum asfaltat	acces la drum asfaltat	acces la drum asfaltat	acces la drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		396.37	316.63	369.89
Zonare	de servicii rezidential	de servicii rezidential	de servicii rezidential	de servicii rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		396.37	316.63	369.89
ajustare totală netă		-113.63	-33.37	-117.11
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-22.28%	-9.5%	-24.05%
ajustare totală brută		126.94	118.16	108.34
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		24.69%	33.76%	22.25%
Pret ajustat (Euro / mp)	370.00	396.37	316.63	369.89

Suprafata teren intravilan = 878.00 mp

Curs Euro = 4.9737 12.07.2024

Valoare teren intravilan = 324,860 EURO

Valoare teren intravilan = 1,615,756 LEI

1,840 LEI/MP

370 EUROMP

NOTA*: Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie ci o transformare a valorii de tranzactie in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de reducere a pretului real al tranzactiei din considerente impozabile la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Drept de proprietate: nu s-au ajustat comparabilele, dreptul de proprietate fiind deplin.

Restricții legale: nu au fost aplicate ajustari, comparabilele au fost ajustate impreuna cu dreptul de proprietate.

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

Localizare: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, datorate fie pozitionarii mai centrale, fie cu acces la drum intens circulat.

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

Utilitati: nu s-au aplicat ajustari.

Stare teren: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor care au cladiri demolabile pe suprafata.

Acces teren: nu s-au aplicat ajustari, acestea au fost aplicate impreuna cu localizarea.

Zonare: nu s-au aplicat ajustari

Abordarea prin venit

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat constituie o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Capitalizarea directă este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de reevaluare a proprietății.

Valoarea chiriei obtenabila pentru imobilul evaluat este de 3.50 eur/mp, obținută prin metoda comparațiilor directe din baza de date deținută de evaluator și din informațiile preluate de la agențiile imobiliare.

Chirile utilizate se incadreaza in intervalul recomandat de studiile de piata realizate de firme specializate(Colliers International ,DTZ Echinox si Jones Lang LaSalle).

Gradul de neocupare a fost preluat din studiile de piata Colliers International ,DTZ Echinox si Jones Lang LaSalle, resp rata medie de neocupare 10-20%, tinand cont de localizarea imobilului. Se alege o rata de neocupare de 10%. Rata de capitalizare utilizata este 4.0% conform grilei de calcul.

În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor și impozitelor și taxa pentru asigurare (date publice obtinute de evaluator).

In Anexa A este estimata valoarea de piata a imobilului prin abordarea prin venit, valoare globala, intrucat pe spatiul respectiv nu s-a facut alocarea suprafetei de teren.

ANEXA B			
ABORDAREA PRIN VENIT - Metoda capitalizarii venitului			
ELEMENTE DE CALCUL	UM	CANT.	VALOARE
Suprafata utila de calcul	mp	181.50	-
Chirie	euro/mp/luna	3.50	
Suprafata utila	mp	181.50	635.25
Venit brut anual (VBP)	EURO		7,623
Grad de neocupare	% din VBP	10%	724
Venit Brut Efectiv (VBE)	EURO		6,899
CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
Cheltuieli FIXE			
CIN Constructii	Eur		54,450
Taxe proprietate % * CIN constructii	Eur	1.150%	626
Asigurare % * CIN constructii	Eur	0.20%	109
Altele - Chirie teren	Eur	0.0%	-
Cheltuieli Variabile			
Venit Net Efectiv (VNE)	EURO		6,164
Rata de capitalizare		4.00%	
Multipliator		25.00	
Curs de schimb la data de referinta	LEI/IEURO	4.9737	
Valoarea proprietatii(VNE/C)	EURO		154,094
Cheltuieli -alte		2%	2311
Valoarea proprietatii inclusiv teren (VNE/C)	EURO		151,780
Curs BNR		4.9737	

Calcul rata de capitalizare:

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara negociata	3290	509.6	617.5
Venit Brut Potential (EUR/an)	39,480	6,115	7,410
<i>Grad de neocupare (15% din VBP)</i>	<i>5922</i>	<i>917.28</i>	<i>1111.5</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	33,558	5,198	6,299
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)</i>	<i>3355.8</i>	<i>519.792</i>	<i>629.85</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	30,202	4,678	5,669
Valoarea proprietatii (EUR) negociata (5%)	750,500	116,750	145,500
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>4.0</i>	<i>4.0</i>	<i>3.9</i>

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare 4.0%

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza 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-au obtinut *chiria de piata si valoarea de piata globala a bunului evaluat estimate de către evaluator în scopul menționat*, valabile la data evaluării: 12.07.2024, curs BNR 4.9737 lei/eur, **valori fara TVA:**

Chirie proprietate evaluata	Valoare estimata chirie EUR	Valoare estimata chirie LEI
Chirie lunara/mp	3.50	17.41
Chirie lunara/spatiu	635.25	3,160
Valoare globala proprietate evaluata	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
Spatiu cu alta destinatie	151,780	754,908

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

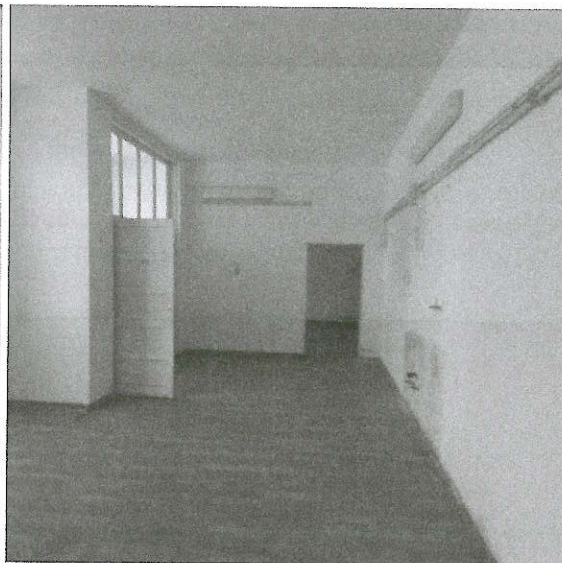
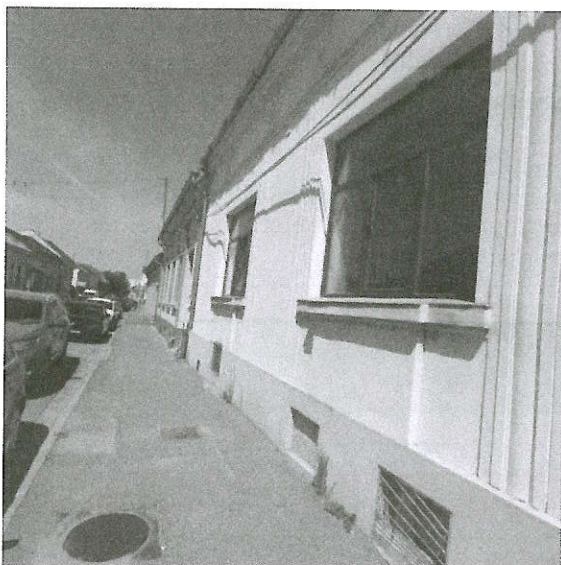
SC EVALMOB SRL



Nr. Iesire 419_2 PMO2/16.07.2024

RAPORT DE EVALUARE

SPATIU CU ALTA DESTINATIE SI TEREN, SITUAT IN ORADEA,
STR. CLUJULUI NR. 70, CF 154943-C1 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

IULIE 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII
Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: intocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliara- spatiu cu alta destinatie si teren, situate in Oradea, Str. Clujului nr. 70, Jud. Bihor, in vederea demararii procedurii de inchiriere/vanzare.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :
CF 154943-C1 Oradea, Su = 109,2 mp mp Sc = 136,3 mp, anexe (garaje) SC = 2*17,2 = 34,4 mp si teren in cota de 419/753 mp, inregistrat in CF 154943 Oradea, nr. top. 3655/1, 3655/3, situata in Oradea, str. Clujului nr. 70.

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea de piață** a proprietății, respectiv **chiria de piata**, in vederea utilizării acestora pentru **o vanzare/inchiriere**.

Având în vedere scopul si utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022: SEV 100** Cadrul general (IVS - Cadru general), **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), **SEV 102** - Implementare (IVS 102), **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 230** – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230), **GEV 630**- Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării metodei de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață a chiriei si valoarea de piata a proprietatii imobiliare** evaluate la data de referinta a evaluarii: 12.07.2024 (curs BNR 4.9737), estimate in scopul mentionat mai sus, sunt de:

Chirie proprietate evaluata	Valoare estimata chirie EUR	Valoare estimata chirie LEI
Chirie lunara/mp spatiu	2.82	7.95
Chirie lunara/mp garaje	0.92	2.59
Chirie lunara /garaje	31.59	89.09
Chirie lunara/spatiu	404.95	1.142
Chirie lunara/spatiu+garaje	436.54	1,231
Valoare globala proprietate evaluata	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
Spatiu cu alta destinatie	135.000	380700.00
Teren cota 419/753 mp	0	0.00
Valoare estimata cladire+garaje + teren	135,000	380,700

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

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 au fost inspectate personal de către evaluator, iar comparabilele folosite au fost verificate telefonic de către evaluator.

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

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

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



1.2. Clientul si utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Locuinte, Spatii Comerciale in baza contractului de servicii nr 229898/07.06.2024, nr. 266725/09.07.2024.

1.3. Activul supus evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF 154943-C1 Oradea, Su = 109,2 mp mp Sc = 136,3 mp, anexe (garaje) SC = 2*17,2 = 34,4 mp si teren in cota de 419/753 mp, inregistrat in CF 154943 Oradea, nr. top. 3655/1, 3655/3, situata in Oradea, str. Clujului nr. 70.

1.4. Moneda evaluării

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

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.9737 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.).

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea de piață** a proprietății, respectiv **chiria de piata**, in vederea utilizării acestora pentru **o vanzare/inchiriere**.

1.5. 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;
- (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. 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.

- (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 s-ar realiza prin vanzarea unui activ sau grup de active in mod individual (element cu element). Valoarea de lichidare trebuie 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 ipoteze 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 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 piata nu reflecta caracteristicile unui *activ* care au *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumparator si care nu sunt disponibile altor cumparatori din piata. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natura economica sau juridica ale unui *activ*. Valoarea de piata impune sa nu fie luat in considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela ca exista un cumparator hotarat, si nu un anumit cumparator hotarat, pentru evaluarea terenului aferent proprietatii in cauza,

respectiv,

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, pentru evaluarea cladirilor aferente proprietatii in cauza.

1.6. Data evaluarii

Data evaluării si inspectia proprietatii este 12.07.2024, data la care se considera valabila 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 precizeaza ca bunurile care fac obiectul evaluarii 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 dispozitie de client privind:
- starea fizica a bunurilor evaluate – observate la fata locului,
- situatia juridica a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.

Documentele si informatiile referitoare la bunurile evaluate in cadrul prezentului raport au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre reprezentanti autorizati ai Clientului, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de raspundere

pentru datele puse la dispoziție de către Client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

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

1.9. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Aspecte juridice

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

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Mediu

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

Metodologie

- ✓ Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;

- ✓ Evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii, de informațiile disponibile și de limitele fiecăreia dintre ele;

Alte date

- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- ✓ O evaluare este inherent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării. Ele țin cont de starea la care se află această proprietate la data inspecției.
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- ✓ Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Evaluatorul consideră rezonabile corecțiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabilă în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimată în prezentul raport nu poate să fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării (perioada limitată pentru vânzare de ex.) pot fi diferite de cele luate în considerare în estimarea valorii.
- ✓ Se considera 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 piața.

Ipoteze speciale: 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 referinta ai evaluarii

SEV102 - Documentare si conformare

SEV103 - Raportare;

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordari si metode de evaluare

Standarde pentru active:

SEV230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizari specifice :

SEV 400 - Verificarea evaluarii

PARTEA II.PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea activelor subiect. Descrierea juridica

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF 154943-C1 Oradea, Su = 109,2 mp mp Sc = 136,3 mp, anexe (garaje) SC = $2 \times 17,2 = 34,4$ mp
si teren în cota de 419/753 mp, înscris în CF 154943 Oradea, nr. top. 3655/1, 3655/3, situată în
Oradea, str. Clujului nr. 70.

413 mp

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BUCUREȘTI
București, Piața Pieței Imobiliare Oradea

ANCIPI

CARTE FUNCIONAR NR. 154943
COPIE
Carte Funcionară Nr. 154943 Oradea

TEREN înscris în: **A. Partea I. Descrierea imobilului** Nr. CF sect. 4551

Adresa: Loc. Oradea, Str. Clujului Nr. 70, jud. Bihor

Nr. cartea nr. topografică	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
Al: 3655/1, 3655/3	753	Contribuția Cl. înscrisă în CF 154943 C1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrierile privitoare la drepturi de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2745 / 10/09/1998 Decret nr. 89/1998 a) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin lege, cota acțiunii 1/1000, cota în 199/251 b) STATUL ROMÂN cota 1/1000, proveniență din cota 1/1000	A1
62638 / 19/09/2007 Certificat de înregistrare nr. 133/2007 emis de Biroul Național de cadastru și publicitate imobiliară din data 19/09/2007. a) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin achiziție, cota 1/1000, cota în 199/251 b) [redacted] cota 1/1000, proveniență din cota 1/1000	A1
106824 / 24/09/2019 Contract de vânzare-cumpărare nr. 166 din 23/09/2019 emis de Gabriel Daniela a) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 b) [redacted] cota 1/1000, proveniență din cota 1/1000 c) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 d) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 e) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 f) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 g) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 h) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 i) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 j) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 k) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 l) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 m) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 n) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 o) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 p) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 q) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 r) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 s) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 t) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 u) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 v) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 w) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 x) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 y) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 z) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrierile privind dezmembrăminte de drepturi de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
106824 / 24/09/2019 Act funcionar nr. 166 din 23/09/2019 emis de Gabriel Daniela a) Inscrisură, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota 1/1000, cota în 199/251 b) BANCA TRANSILVANIA S.A. C1-6050203 cota 1/1000, proveniență din cota 1/1000	A1

Document funcionar nr. 154943 C1 Oradea, nr. top. 3655/1, 3655/3, situată în Oradea, str. Clujului nr. 70. Pagina 1 din 2

Document funcionar nr. 154943 C1 Oradea, nr. top. 3655/1, 3655/3, situată în Oradea, str. Clujului nr. 70. Pagina 2 din 2

Drept de proprietate: Deplin
Sarcini: fara sarcini

II.2. Descrierea despre amplasare

Proprietatea evaluată se afla pe strada Clujului, strada intens circulată, zona rezidențială și comercială.

II.3. Descrierea terenului

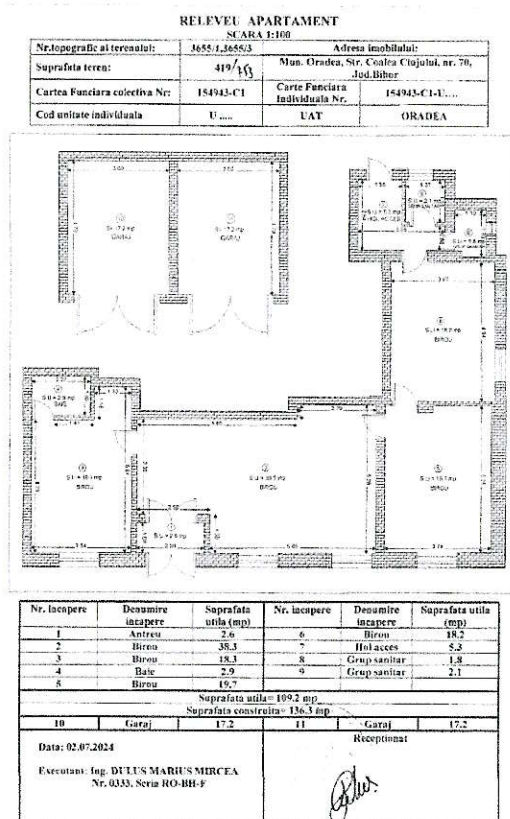
Terenul aferent este în cota de 419/753 de mp.

II.4. Descrierea construcțiilor și amenajărilor

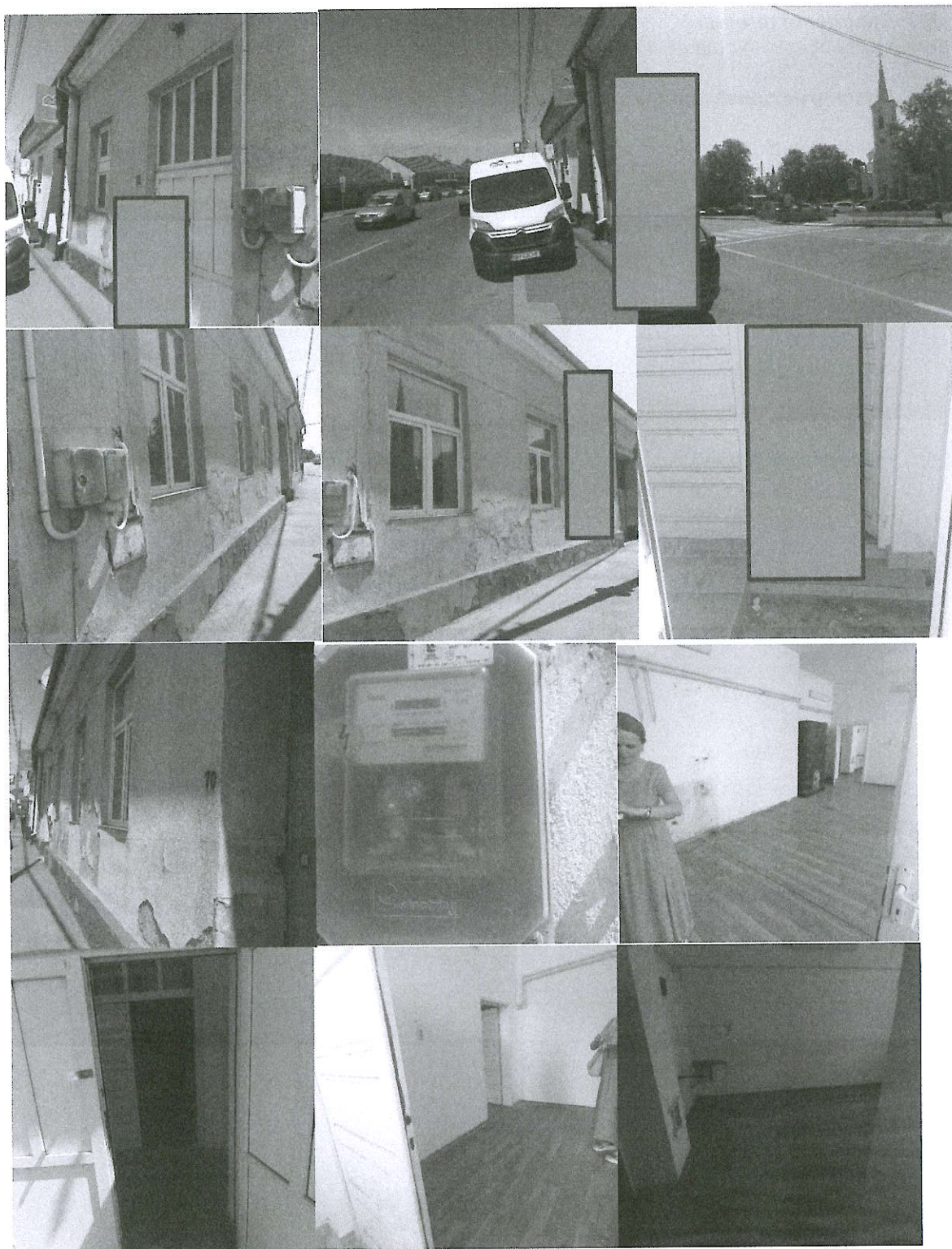
Proprietatea evaluată este de tip spațiu cu altă destinație și este compus din 4 camere tip birou, antreu, hol acces și 3 grupuri sanitare.

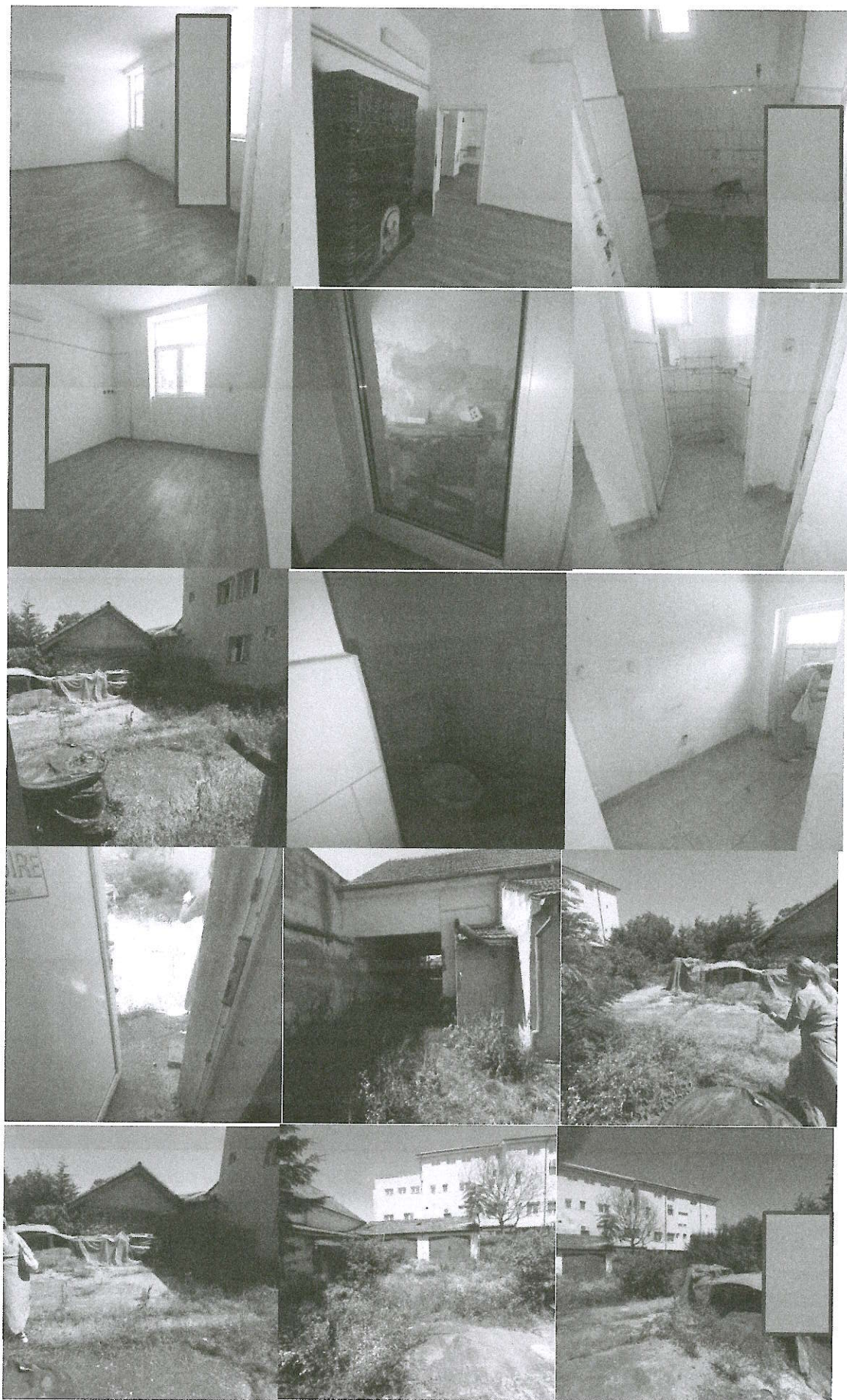
Finisajele sunt medii, spațiul este prevăzut cu ușă de intrare și ferestre din lemn și sticlă tip vechi sau PVC și sticlă termorezistentă, uzate, parchet laminat, gresie și faianță în baie, zugrăveală simplă, prezintă infiltrații în pereți și zugrăveală cazută pe alocuri, acoperis din țiglă veche, necesită renovare.

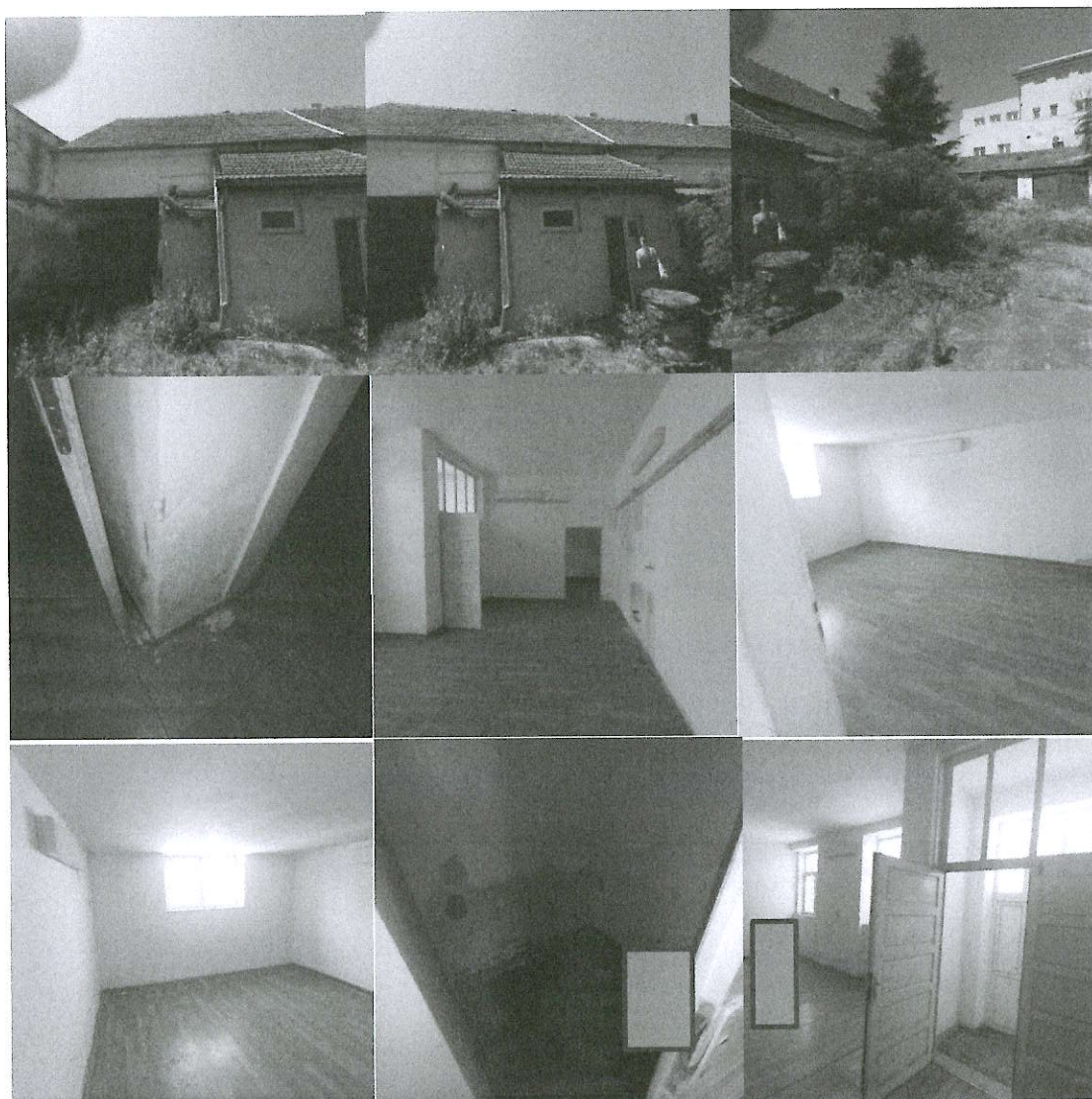
Utilitățile din zonă sunt: electricitate, apă, canalizare, termoficare, gaz, telefonie/internet.



Poze proprietate:







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, gaz – 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, rata de somaj 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.

<https://www.agerpres.ro/economic-intern/2024/07/11/piata-imobiliara-din-romania-a-incheiat-prima-jumatate-a-anului-cu-perspective-favorabile-sectorul-construcțiilor-la-maxime-istorice-analiza--1326062>

Piața imobiliară din România a încheiat prima jumătate a anului cu perspective favorabile; sectorul construcțiilor, la maxime istorice (analiză)

Primul semestru din 2024 s-a încheiat cu tranzacții imobiliare de 419 milioane de euro în România, de peste două ori mai mult decât în aceeași perioadă a anului trecut, iar sectorul construcțiilor a atins maxime istorice, stimulat de investițiile masive din fonduri UE și de o piață privată foarte activă, potrivit unei analize realizate de o companie de consultanță imobiliară.

"Investițiile mari în infrastructură, creșterea salariilor mult peste inflație, contextul economic extern decent și succesul băncilor centrale în combaterea inflației ajută piața imobiliară din România să aibă în continuare perspective favorabile, deși rezultatele sunt, în general, mixte. Primul semestru din 2024 s-a încheiat cu tranzacții imobiliare de 419 milioane de euro în România, de peste două ori mai mult decât în aceeași perioadă a anului trecut, iar sectorul construcțiilor a atins maxime istorice, stimulat de investițiile masive din fonduri UE și de o piață privată foarte activă", indică experții Colliers România în raportul de piață pentru prima jumătate a anului, care va fi lansat la sfârșitul acestei luni.

Potrivit unui comunicat al companiei de profil, și piața spațiilor logistice și industriale oferă rezultate promițătoare, pe fondul migrației închirierilor în alte destinații decât Capitala, iar sectorul de retail își continuă dezvoltarea accelerată. Stocul modern de spații a ajuns la 7,3 milioane de metri pătrați iar Bucureștiul reprezintă puțin sub jumătate din total. Dezvoltatorii au în construcție încă aproximativ 800.000 de metri pătrați de spații moderne, cu termen de livrare în 2024 și 2025.

Cererea de închiriere pentru spații logistice și de producție s-a redus cu aproximativ 29% în primul semestru, la 342.000 de metri pătrați. Totuși, consultanții imobiliari subliniază că acest lucru nu indică neapărat o scădere dramatică a activității pieței, ci reflectă mai degrabă lipsa unor contracte foarte mari.

Pe piața office, cererea nouă a fost moderată în primul semestru al acestui an, iar livrările au fost inexistente. Aproximativ 160.000 de metri pătrați de spații de birouri moderne au fost închiriate în București în primele șase luni ale anului, în ușoară scădere comparativ cu aceeași perioadă din 2023. Totuși, cererea nouă a atins circa 64.000 de metri pătrați, în creștere cu 7% față de 2023, dar rămâne sub nivelurile de vârf din trecut. Sectorul IT&C rămâne dominant, însă cererea este acum mai diversificată, incluzând și alte sectoare. De asemenea, consultanții Colliers observă un decalaj tot mai mare între clădirile de top și cele vechi.

Și sectorul de retail rămâne atractiv, având în vedere efervescența tranzacțiilor, apariția de branduri noi și reaparitia schemelor mari post-2026. Consultanții anticipează că pragul de 5 milioane de metri pătrați de spații comerciale moderne va fi depășit în 2026-2027, de la un stoc de 4,6 milioane de metri pătrați în prezent. Salariile cresc cu aproximativ 14-15% anual, comparativ cu o inflație de 5%, oferind perspective bune pentru consum pe termen mediu, se arată în comunicat.

Pe piața terenurilor, 2024 se dovedește a fi un an foarte bun pentru achiziții strategice, în zonele unde investitorii sunt deja prezenți. Deși numărul tranzacțiilor nou-începute este în scădere, cele demarate anterior se închid în număr mare, inclusiv tranzacții semnificative, ceea ce sugerează că 2024 va fi un an bun când se va trage linie la final. Altfel, proprietarii nu sunt prea dispuși să ofere oportunități cumpărătorilor, având încredere în perspectivele pieței post-2025, susținute de consolidările din jurul proiectelor mari, oferta generoasă de terenuri pentru proiecte mixte și interesul ridicat din partea clienților rezidențiali și de retail.

Un alt capitol important al pieței imobiliare, sectorul rezidențial, se află într-o situație delicată, având în vedere creșterea apetitului de cumpărare și scăderea ofertei. Pe de o parte, intențiile de cumpărare sunt aproape de maxime istorice, potrivit sondajelor Eurostat, în timp ce majorarea puterii de cumpărare și scăderea dobânzilor ar trebui să stimuleze cererea. Pe de altă parte, experții Colliers atrag atenția că autorizațiile și livrările au înregistrat o scădere semnificativă în prima parte a anului, ceea ce creează premisele pentru o creștere accelerată a prețurilor locuințelor pe termen mediu.

"Economia transmite semnale mixte. Întârzierile din zona PNRR, incertitudinea geopolitică și nesiguranțele generate de alegerile din SUA, alături de perspectiva unei înăspriri majore a fiscalității în România din 2025, temperează optimismul. Totuși, există motive pentru o abordare ușor pozitivă, provenite în special din zona consumatorului și din investițiile mari - private sau publice - care se desfășoară în România. Piața imobiliară locală este influențată de aceste evoluții, dar impactul variază pentru fiecare sector în parte. Perspectivele rămân destul de solide în regiune, criteriile de mediu, sociale și de guvernare (ESG) devenind tot mai relevante pentru investitorii imobiliari, bănci și chiriași în procesul decizional", a subliniat Silviu Pop, director CEE & Romania Research la Colliers, potrivit comunicatului citat.

Anul acesta, România a înregistrat cea mai bună performanță la nivel de investiții imobiliare comparativ cu celelalte cinci economii majore din Europa Centrală și de Est (Bulgaria, Cehia, Ungaria, Polonia și Slovacia), iar această realizare vine într-un context în care activitatea pe piața regională a fost redusă și volumul tranzacțiilor a atins unul dintre cele mai scăzute niveluri din ultimul deceniu, subliniază documentul.

Colliers este unul dintre liderii globali în servicii de consultanță imobiliară și de management al investițiilor, cu operațiuni în 66 de țări

Sursa: agerpres.ro

Analiza celei mai bune utilizari

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

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 ca 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 deterministic 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 fața.

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 *cele mai bune utilizări* presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

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

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății :

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

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

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

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 de birouri și comercială.**

PARTEA IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

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

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

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.

Piața specifică. Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat:

Pentru identificarea pieței specifice, în cazul proprietății evaluate, ținând cont de specificul zonei (amplasare semicentrală) și de tipul proprietății, piața specifică este cea a spațiilor cu altă destinație decât cea rezidențială, din zona semicentrală din Oradea, pe piață fiind foarte numeroase ofertele de închiriere a unor spații similare și oferte de vânzare.

Pentru stabilirea valorii chiriei, evaluatorul a avut în vedere oferte de închiriere ale unor spații situate în zone similare și de tipul proprietății închiriable, adică spațiu cu altă destinație.

Comparabile chirii:

COMPARABILA A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-ultracentral-moscovei-3-camere-82mp-renovat-recent-IDAM15.html>



Kajca Anamaria Alina
 Agentie
 0786 189 787

+40 786 189 787

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesată de acest spatiu comercial de inchiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

131 x 2000

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

Trimite mesajul

Spatiu comercial ULTRACENTRAL Moscovei 3 camere 82mp Renovat recent

Oradea, Gradina Bihor

500 €
6 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	82 m²	Destinația proprietății	Cere informații
Etaaj	parter	Tip clădire	Cere informații
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Județul Bihor

!! Nectora Imob vă oferă spre un închiriere un spațiu comercial într-o zonă ULTRACENTRALĂ pe Strada MOSCOVEI din Oradea.

Spațiul comercial are următoarele caracteristici:

Suprafață utilă: 82 mp

RENOVAT RECENT

3 camere

1 baie

1 bucătărie

1 beci

Acces cu mașina în curte

Prețul de închiriere propus este de 500 Euro pe lună.

Particularități

Anul construcției

fără informații

Media

apă curentă, gaz, electricitate, canalizare



COMPARABILA B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-3camere-loc-parcare-70mp-aproape-de-primaria-oradea-IDADJc.html>

Kajcza Anamaria Alina
Agenție
0786 189 787

440 € / luna
+ 40 € / luna chirie

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesată de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

131 / 2020

Administratoarea acestor date este S.C. DLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai multe](#)

Trimite mesajul

Spatiu comercial 3camere + loc parcare 70mp aproape de Primaria Oradea
Grădina Nouă, Oradea, Băne

250 €
4 €/m²

Prezentare generală

 Suprafață utilă	65 m ²	 Destinația proprietatii	Cere informații
 Etaj	parter	 Tip clădire	Cere informații
 Stare	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Județul Bihor

!! Nectora Imob vă oferă spre un închiriere un spațiu comercial cu 3 camere într-o zonă CENTRALĂ, pe strada I.L.Caragiale din Oradea.

Suprafață construită: 70 mp

Suprafață utilă: 65 mp

Loc de parcare inclus ÎN CURTE

Încălzire de la rețeaua de termoficare a orașului

Spațiul este compus astfel:

3 camere

1 hol

1 baie

1 debara

Foarte aproape de Primăria Oradea

Prețul de închiriere propus este de 250 Euro pe lună.

Particularități

Anul construcției

[fără informații](#)

Media

apă curentă, gaz, electricitate, canalizare





COMPARABILA C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-nchiriat-zona-horea-IDwIAw.html>

INVERGO RENT
 Agentie
 0720 810 228

9 / 2008
 Administratorul acestor date este S.C. CLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Spatiu comercial, de închiriat zona Horea

Bihor (judet), Strada Gheorghe Briceche noul, Bihor (judet), Dorobanilor, Bihor (judet)

550 €
9 €/m²

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă	63 m²	Suprafață construită	63 m²
Tip proprietate	Cere informații	Suprafață teren (m²)	Cere informații
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Numar locuri de parcare	Cere informații	Anul construcției	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Orientare	Cere informații

Descriere

INVERGO IMOBILIARE inchiriaza spatiu comercial, 63 mp, zona Dorobanilor, A.C. Termopane, Finisat, Vitrina la strada, Sistem de alarma, Zona Horea Compus din receptie si 2 incaperi, 2 grupuri sanitare, hol. In functie de scop se poate face modificari, mici imbunatatiri. Incalzirea de la oras (costuri mici de intretinere) si AC. Vitrina pe strada, locuri de parcare sunt si in fata. Se preteaza pentru cabinete medicale, cosmetica, frizerie, sediu firma etc. pret 550 Eur (neg) + TVA, 550 EUR pe luna, ID: 47681, Inf. tel. 0771 721 061, invergoimobiliare.ro

Anexa A	Anexa A			
	DATA EVALUARII	12.07.2024	CURS EURO=	4.9737
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de tranzacție/ofertare /INCHIRIERE	Euro	8.00	4.00	9.00
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ NEGOCIAȚ		5.70	3.96	8.10
*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerată o ajustare (nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață, vânzătorii și cumpărătorii).				
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Caracteristici specifice tranzacției				
PREȚ NEGOCIAȚ		5.70	3.96	8.10
Dreptul de proprietate transmis	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere
Ajustare pt. dr. de propr. Transmis %		0	0	0
Ajustare pt. dr. de propr. transmis		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		6	4	8
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Ajustare pt. condițiile de finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		5.70	3.96	8.1
Condiții de piață	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare pt. condițiile de piață %		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0.00	0
PREȚ AJUSTAT		5.70	3.96	8.10
Condiții de localizare	Oradea, Calea Clujului nr. 70	Oradea, str. Moscovei	Oradea, str. I.L. Caragiale	Oradea, zona Horea
Ajustare %		-20	-10	-20
Ajustare		-1.14	-0.38	-1.62
PREȚ AJUSTAT		4.56	3.58	6.48
Caracteristici fizice				
Data PIF	1950	similar	similar	similar
Ajustare %		0.0	0.0	0.0
Ajustare		0	0	0
Regim de înălțime	P	P	P	P
Etaj	Parter	Parter	Parter	Parter
Ajustare (%)		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0.00
Suprafata utila (mp)	143.6	82.00	65.00	63.00
Ajustare (%)		-82	-79	-81
Ajustare		-0.65	-0.98	-1.21
Tip spatiu	semidecomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0.00
Finisaje	finisaje medii, ferestre si usa intrare lemn cu sticla tip vechi sau PVC cu sticla termorezistenta, parchet laminat, gresie si faienta in baie, zugraveli simple, necesita renovare	finisaje mai bune, recent renovat	finisaje mai putin bine intretinute	finisaje mai bune, recent renovat
Ajustare %		-20	5	-20
Ajustare		-1.14	0.22	-1.66
Sistem incalzire	termoficare	termoficare	termoficare	termoficare si aer conditionat
Ajustare %		0	0	-10
Ajustare		0.00	0.00	-0.35
Parcare	parcare interioara	parcare interioara	parcare interioara	parcare publica
Ajustare %		0	0	5
Ajustare		0.00	0.00	0.36
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-1.79	-0.76	-3.36
PREȚ AJUSTAT		2.77	2.82	3.12
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT		2.77	2.82	3.12
Nr ajustari aplicate		1	2	2
Ajustare totală brută		3	2	6
Ajustare totală brută în procente		51.44%	39.76%	70.45%
Numar corectii		3	5	5
Corectii minime efectuate	3			
Comparabila aleasa (minim corectia totala brută în procente)	COMPARABILĂ B	ajustare minima	39.76%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro/mp	2.82			
Valoare rotunjită lei/mp	14.03			
VALOAREA PROPUȘĂ euro/spatiu	405.00			
Valoare rotunjită lei/spatiu	2014			

Explicatii asupra ajustarilor aplicate	
Elemente de comparatii	Ajustari:
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la niciuna dintre comparabile.
Condiții de finanțare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele.
Condiții de piață	nu se fac ajustari, comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de data evaluarii
Condiții de localizare	s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, deoarece accesul se face direct din strada intens circulata, comparabilele fiind mai bine localizate.
Data PIF	nu s-au aplicat ajustari
Regim de înălțime	nu s-au aplicat ajustari
Suprafata utila (mp)	s-au aplicata justari in functie de diferenta de suprafata inchiriabila.
Tip de spatiu	nu s-au aplicat ajustari.
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative comparabilelor A si C, deoarece au finisaje noi sau mai bine intretinute decat proprietatea subiect si ajustare pozitiva comparabilei B care are finisaje mai putin intretinute.
Sistem incalzire	s-a aplicat ajustare negativa comparabilei C care are si sistem de aer conditionat.
Parcare	s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei C care are parcare publica in apropiere.
Componente nonimobiliare	nu s-au aplicat ajustari niciuneia dintre comparabile, acestea se inchiriaza nemobilate/neutilate.

Pentru valoarea chiriei pe garaje, in ipoteza ca acestea sunt utilizabile:

Anexa A	Anexa A			
	DATA EVALUARII	12.07.2024	CURS EURO=	4.9737
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de tranzacție/ofertare //INCHIRIERE	Euro	6.00	4.00	9.00
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ NEGOCIAȚ		5.70	3.96	8.10
*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare(nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negocierea data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatori si cumparatori).				
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Caracteristici specifice tranzacției				
PREȚ NEGOCIAȚ		5.70	3.96	8.10
Dreptul de proprietate transmis	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere
Ajustare pt.dr.de propr. Transmis %		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr. transmis		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		6	4	8
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Ajustare pt. conditiile de finantare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		5.70	3.96	8.1
Condiții de piață	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare pt. conditiile de piata %		0	0	0
Ajustare pt. conditiile de piata		0	0.00	0
PREȚ AJUSTAT		5.70	3.96	8.10
Condiții de localizare	Oradea, Calea Clujului nr. 70	Oradea, str. Moscovei	Oradea, str. I.L. Caragiale	Oradea, zona Horea
Ajustare %		-20	-10	-20
Ajustare		-1.14	-0.33	-1.62
PREȚ AJUSTAT		4.56	3.58	6.48
Caracteristici fizice				
Data PIF	1950	similar	similar	similar
Ajustare %		0.0	0.0	0.0
Ajustare		0	0	0
Regim de înălțime	P	P	P	P
Etaj	Parter	Parter	Parter	Parter
Ajustare (%)		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0.00
Suprafata utila (mp)	143.6	82.00	65.00	63.00
Ajustare (%)		-62	-79	-81
Ajustare		-0.65	-0.93	-1.21
Tip spatiu	semidecomandat	decomandat	decomandat	decomandat
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0.00

Finisaje	finisaje medii, ferestre si usa intrare lemn cu sticla tip vechi sau PVC cu sticla termorezistenta, parchet laminat, gresie si faianta in baie, zugraveli simple, necesita renovare	finisaje mai bune, recent renovat	finisaje mai bine intretinute	finisaje mai bune, recent renovat
Ajustare %		-20	5	-20
Ajustare		-1.14	0.22	-1.62
Sistem incalzire	termoficare	termoficare	termoficare	termoficare si aer conditionat
Ajustare %		0	0	-10
Ajustare		0.00	0.00	-0.35
Parcare	parcare garaje	parcare interioara	parcare interioara	parcare publica
Ajustare %		5	5	10
Ajustare		0.29	0.22	0.31
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-1.51	-0.55	-2.07
PREȚ AJUSTAT		3.05	3.04	3.61
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT		3.05	3.04	3.61
Nr ajustari aplicate		1	2	2
Ajustare totală brută		3	2	6
Ajustare totală brută în procente		36.44%	45.25%	75.46%
Numar corectii		3	5	5
Corectii minime efectuate	3			
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in procente)	COMPARABILĂ B	ajustare minima	45.25%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro/mp	3.04			
Valoare rotunjită lei/mp	15.12			
VALOAREA PROPUȘĂ euro/spatiu	436.50			
Valoare rotunjită lei/spatiu	2171			
Explicatii asupra ajustarilor aplicate				
Elemente de comparatii	Ajustari:			
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la niciuna dintre comparabile.			
Condiții de finanțare	se considera conditii de finanțare "cash" pentru toate comparabilele.			
Condiții de piață	nu se fac ajustari, comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de data evaluarii			
Condiții de localizare	s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, deoarece accesul se face direct din strada intens circulata, comparabilele fiind mai bine localizate.			
Data PIF	nu s-au aplicat ajustari			
Regim de înălțime	nu s-au aplicat ajustari			
Suprafata utila (mp)	s-au aplicat ajustari in functie de diferenta de suprafata inchiriala.			
Tip de spatiu	nu s-au aplicat ajustari.			
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative comparabilelor A si C, deoarece au finisaje noi sau mai bine intretinute decat proprietatea subiect si ajustare pozitiva comparabilei B care are finisaje mai putin bine intretinute.			
Sistem incalzire	s-a aplicat ajustare negativa comparabilei C care detine si aer conditionat.			
Parcare	s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, in ipoteza ca cele doua garaje sunt utilizabile.			
Componente nonimobiliare	nu s-au aplicat ajustari niciuneia dintre comparabile, acestea se inchiriaza nemobilate/neutilate.			

Pentru valoarea terenului, evaluatorul a avut in vedere oferte de vanzare ale terenurilor aflate in zona semicentrala, cum e cazul proprietatii evaluate.

Comparabile terenuri:

COMPARABILA A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-ideal-pentru-constructie-bloc-comercial-zona-maternitatii-ldqsZM.html>



Flavius A Pop
 Agentie
 0729 808 443

Trimit

Am nevoie de mai multe infor...

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

118 / 2000

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

Teren ideal pentru constructie bloc/comercial zona Maternitatii

Oradea

Strada Clujului, Velonta, Oradea, Bihor

196 000 €

131 €/m²

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață

1.500 m²

Tip teren

Cere informații

Locatie

urbana

Dimensiuni

Cere informații

Vizionare la distanță

da

Tip vânzător

agenție

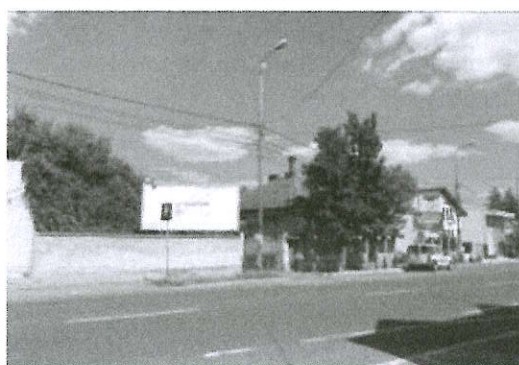
Descriere

Teren de vanzare situat in intravilan Oradea in suprafata totala de 1500 mp. Pe teren se afla o constructie mica ca si suprafata, demolabila.

Frontul terenului este de 24 metri liniari.

Terenul este ideal pentru constructia unui bloc rezidential sau pentru activitati comerciale.

Pentru mai multe detalii sunati la nr de tel 0729 808 443.



COMPARABILA B:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-oradea-calea-clujului-252mp-42943144>

Teren Construcții intravilan de 252 mp, în Calea Clujului

Calea Clujului, Județul Bihor - viză înaltă

124 €/mp **43.900 €**
Rate de la 994 RON/moară [simulează credit](#)



Salvează



RECO Imobiliare (pro)



0376443700

Apelază acum



Trimite mesaj



Activează notificările acum pentru cele
mai noi actualizări de proprietăți

Activează



imobiliare.ro

Descriere

Teren intravilan, Calea Clujului, Oradea

RECO Imobiliare va propune spre vânzare:

#AC10 Teren intravilan în Oradea

Terenul este situat într-o zonă liniștită, într-un cartier de case pe calea Clujului.

Pe teren se afla o casă pentru care s-au făcut demersurile pentru autorizația de demolare

Ulterior se poate construi pe teren, o casă cu amprenta la sol de 88mp, în regim P+E.

Suprafața teren: 252 mp

Front stradal: 10,4 ml

Utilități:

- apă

- canalizare

- racordarea la gaz plată

- curent (în viitorul apropiat)

Specificații

Planuri: AA5N/11020

Suprafață teren:	252 mp	Clasificare teren:	Intravilan
Tip teren:	Construcții	Front stradal:	10 m
		Nr fronturi stradale:	104

DESTINATIE

Destinație Agricol

ALTE DETALII ZONĂ

ALTE DETALII DESPRE PREȚ

Comision: 2%

COMPARABILA C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-destinatie-comerciala-sau-de-servicii-calea-clujului-IDvVCP.html>



storia

Monica Drăghici
Agentie
0722 700 354

Am nevoie de mai multe info...

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

Administrativul este în curs de finalizare. Cămin Service S.R.L. Telefon: [mai multe](tel:0722700354)

Teren cu destinatie comerciala sau de servicii - Calea Clujului
9 Milioane de Cămin Service

345 000 €
150 Cms

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă	2.300 m ²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Terenul detine aviz de oportunitate PUD pentru construire spital, sediu administrativ, farmacie.

Este situat în zona de reglementari urbanistice ET:

- funcțiuni comerciale en detail,
- funcțiuni de servicii industriale, aferente infrastructurii de transport, de cultura, bancare, de turism, sportive, de sanatate etc

Pentru mai multe informatii contactati 0722 700354 sau 0758 049477

Particularități

Gard

fără informații

Media

gaz, canalizare, apă curentă

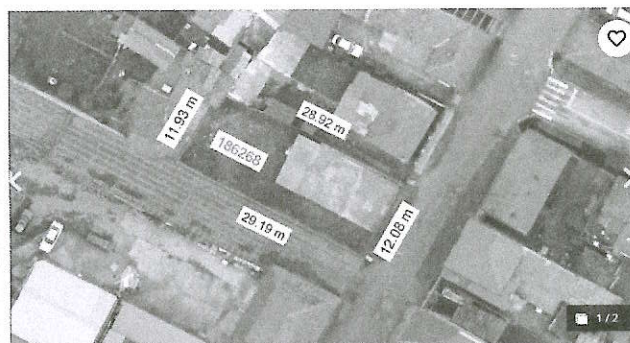
Tip acces

asfaltat



ALTA COMPARABILA:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vanzare-teren-cu-fundatie-si-proiect-de-casa-oradea-str-dambovitei-IDAMtg.html>



Vanzare teren cu fundatie si proiect de casa, Oradea, str Dambovitei

Oradea, str Dambovitei, Bihor

53 000 €
152 €/m²

Mirela Vladutu
Agentie
0743 882 112

+40 743 882 112

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(i) de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2090

Administrația Directoratului Județean S.C. CJR
Online Services S.R.L. (Statut) [proiect mult](#)

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă

349 m²

Locație

urbana

Vizionare la distanță

Cere informații

Tip teren

Cere informații

Dimensiuni

349 m

Tip vânzător

agenție

Descriere

Vand teren intravilan cu proiect autorizat pentru construcție casă, Oradea, zona Clujului, str. Dambovitei.

Parcela are un front stradal de 12 m și o adâncime de 29 m.

Terenul are o suprafață de 349 mp, cu PUZ aprobat și autorizație de construcție pentru o casă unifamilială D+P+1E (demisol + parter + etaj 1).

Utilitățile disponibile includ apă, canalizare, gaz și curent electric. Suprafața construită la sol este de 79 mp.

Prețul de vânzare al acestei proprietăți este de 53.000 euro.

Pentru mai multe detalii, mă puteți contacta la telefon: 0748 882 112.

Particularități

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



<https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-intravilan-IDAfJh.html>



Toderas Dorin
Agentie
0376 443 701

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!

119/12000

Administrativul acestor date este S.C. DLX Online Services S.P.A. (Dorin) mai mult

Trimite mesajul

RECO TEREN INTRAVILIAN

Oradea, zona Clujului, str. Dambovitei

78 900 €
158 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	500 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

RECO imobiliare va ofera spre vanzare:

#AV8 Teren intravilan zona Clujului aproape de oras.

Suprafata terenului 500 mp

Front stradal 10

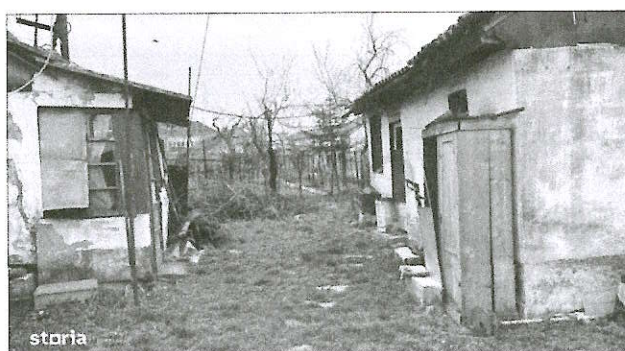
Detine o constructie care este demolabila.

Utilitati:apa,cureet,canalizare.

Pret 78.800 euro negociabil

tel 0376443700

Va asteptam la vizinare!



Anexa B				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		131.00	174.00	150.00
ajustare pentru oferta / tranzactie (Euro / mp), marja de negociere *		-2%	-15%	-5%
Pret ajustat (Euro / mp)		129.04	147.90	142.50
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		129.04	147.90	142.50
Restricții legale	Nu	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		129.04	147.90	142.50
Condiții de piață (data vanzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (Euro / mp)		129.04	147.90	142.50
Localizare	Oradea, Calea Clujului nr. 70	Oradea, Calea Clujului, zona Maternității	Oradea, Calea Clujului, zona Metro	Oradea, Calea Clujului
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-5%	5%	10%
Pret ajustat (Euro / mp)		123.23	155.30	156.75
Caracteristici fizice teren - suprafata	419	1500	252	2300
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 759	10%	0%	10%
Pret ajustat (Euro / mp)		136.16	155.30	172.43
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canalizare, energie electrica, conducta gaz	apa, canalizare, energie electrica, conducta gaz	apa, canalizare, conducta gaz, energie electrica in cursand	apa, canalizare, energie electrica, conducta gaz
Corectie		0%	5%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	7.40	0.00
Pret ajustat (Euro / mp)		136.16	162.69	172.43
Stare teren	plan, considerat liber de constructii	plan, constructii demolabile	plan, constructii demolabile	plan, liber de constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		5%	5%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		143.63	170.01	172.43
Acces teren	acces la drum asfaltat	acces la drum asfaltat	acces la drum asfaltat	acces la drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		143.63	170.01	172.43
Zonare	comercial de birouri	comercial de birouri	comercial de birouri	comercial de birouri
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		143.63	170.01	172.43
ajustare totală netă		12.63	-3.99	22.43
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		9.64%	-2.3%	14.95%
ajustare totală brută		26.21	22.11	29.93
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		20.01%	12.71%	19.95%
Pret ajustat (Euro / mp)	170.00	143.63	170.01	172.43
Suprafata teren intravilan = 419.00 mp Curs Euro = 4.9737 12.07.2024 Valoare teren intravilan = 71,230 EURO Valoare teren intravilan = 354,277 LEI 846 LEI/MP 170 EURO/MP				
NOTA*: Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie ci o transformare a valorii de tranzactie in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de reducere a pretului real al tranzactiei din considerente impozabile la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata , vanzatorii si cumparatorii).				
Drept de proprietate: nu s-au ajustat comparabilele, dreptul de proprietate fiind deplin.				
Restricții legale : nu au fost aplicate ajustari				
Condiții de piață: nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similare				
Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor B si C , datorate fie pozitionarii inferioare si ajustare negativa comparabilei A datorata pozitionarii mai centrale.				
Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si C pentru suprafata mai mare, deoarece pretul pe mp al terenului este invers proportional cu suprafata acestuia.				
Utilitati: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei B care este in curs de introducere a curentului electric pe teren.				
Stare teren: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B care au cladiri demolabile pe suprafata.				
Acces teren: nu s-au aplicat ajustari				
Zonare: nu s-au aplicat ajustari				

Pentru valoarea intregii proprietati, evaluatorul a avut in vedere oferte de vanzare ale proprietatilor aflate in zona semicentrala, cum e cazul proprietatii evaluate.

Comparabila A:



Ramona Tica
 Agentie
 0767 145 857

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!

127 / 2003

Administrativul acestui anunț este S.C. EUS Online Services S.R.L. - Cluj Napoca

Casa pe nivel cu teren de vânzare, zona Calea Clujului, Oradea

85 000 €

1 735 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	49 m²	Tip încălzire	Cere informații
Suprafață teren (m²)	302 m²	Stare	Cere informații
Tip clădire	singur in curte	Anul construcției	1951
Numărul de camere	2	Garaj/loc de parcare	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Chirie	Cere informații

Descriere

D'Art Imob va ofera spre vanzare o casa pe nivel cu teren situata in zona Calea Clujului, Oradea.

Casa este construita din caramida si este amplasata pe un teren in suprafata de 302 mp. Aceasta se compune din hol, bucatarie, living, baie cu dus si dormitor. Are o suprafata desfasurata de 56 mp, respectiv suprafata utila de 49 mp.

Locuinta a fost renovata si amenajata modern. Este dotata cu: parchet laminat, gresie/faianta, ferestre termopan, jaluzele exterioare si usi de interior din MDF.

Peretii exteriori ai casei sunt izolati cu polistiren si au aplicata tencuiala. Acoperisul casei este invelit cu tigla si tabla.

Incalzirea este realizata cu centrala proprie pe gaz. Ca si utilitati, casa dispune de: gaz, electricitate, canalizare, apa de la retea si apa de la foraj propriu.

Alaturat casei regasim si o anexa, in suprafata de 64 mp construita din caramida si vaioaga, care necesita investitii. Aici este amenajata si camera tehnica unde se gaseste centrala.

Curtea dispune de acces auto si este amenajata cu diferiti arbusti ornamentali. De asemenea, in curte regasim si o filigorie.

Casa se vinde partial mobliata si utilata.

In proximitatea acesteia se gasesc scoli, gradinite, parcuri, statii ale mijloacelor de transport in comun.

Pretul pentru aceasta casa pe nivel cu teren este de 85000 euro.

Particularități

Tip proprietate	locuință nouă
Tip vânzător	agenție
Material de construcție	cărămidă

Acoperis

tigla

Tipul încălzirii

Încălzire centrală

Media

apă curentă, conductă de gaz, electricitate, canalizare

Siguranță

curte



Comparabila B:

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-apartament-2camere-IDi6nEc.html>



VANZATOR



Mariana

Reactivată din septembrie 2015

Trimite mesaj

072 228 8442

Ma mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE



Oradea,

21004

13 Septembrie



vand apartament 2camere

100 000 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

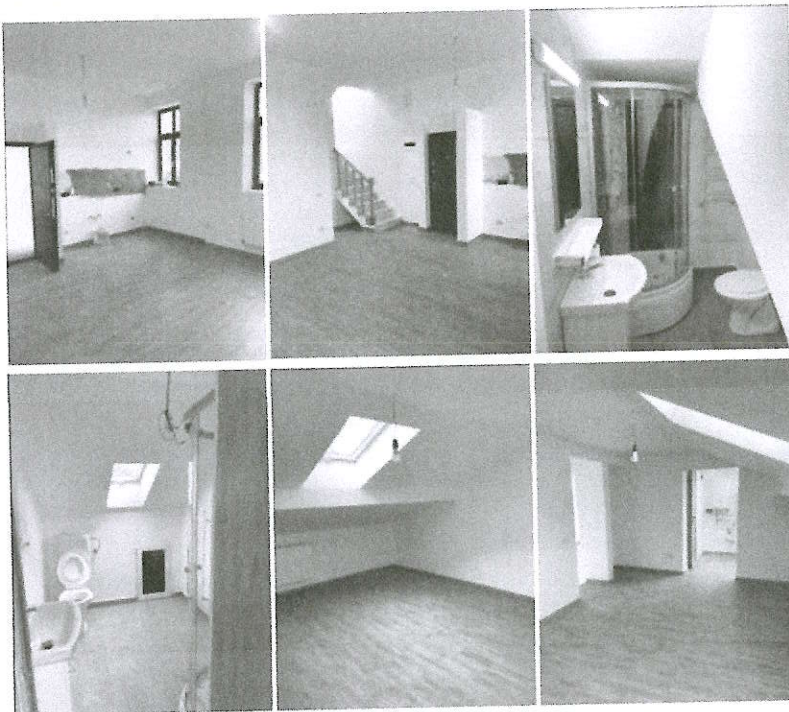
Suprafata utila: 80 mp

An constructie: 1977 - 1990

Etaj: I

DESCRIERE

vand apartament cu 2 camere (una la mansarda), la casa intr-o curte comuna cu 3 apartamente, al nostru este primul cu geamurile spre strada, este proaspat renovat si utilate baile, are centrala pe curent, gazul este la strada cu posibilitate de racordare. Suprafata utila a casei este 80 mp. Nemobilata. Apartamentul se afla pe str. Dobrogeanu Ghirea, paralela cu str Clujului, inspre cetate.



Comparabila C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-3-camere-de-vanzare-in-decebal-dacia-oradea-oradea-IDx3vG.html>




Napoca Imobiliare
 Agenție
 0754 693 331

storia

1/9

Casa 3 camere de vanzare in Decebal-Dacia Oradea, Oradea

145 000 €

1436 €/m²

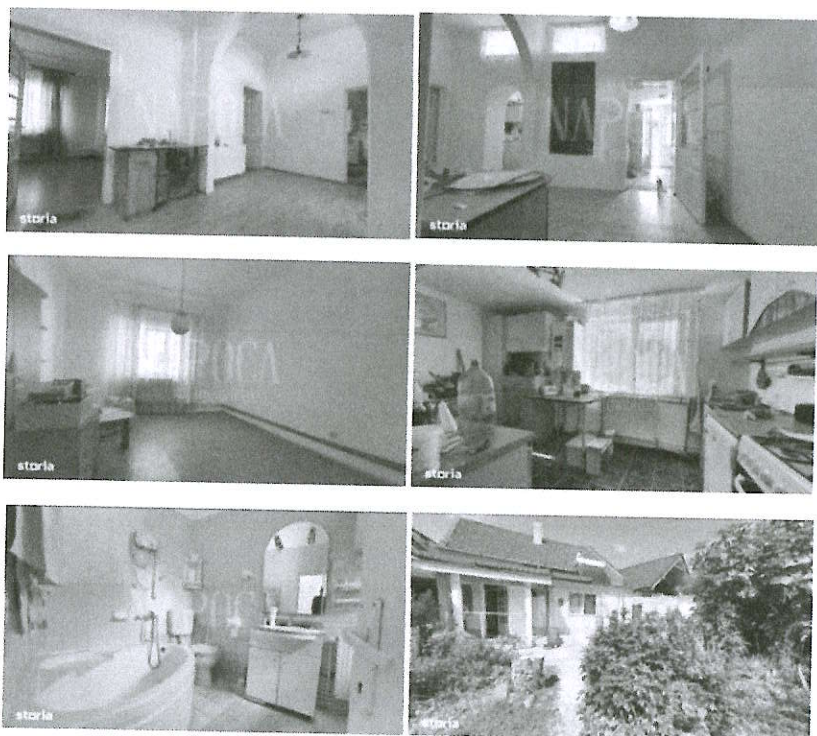
Trimite mesajul

Prezentare generală

- Suprafață utilă **101 m²**
- Suprafață teren (m²) **282 m²**
- Tip clădire [Cere informații](#)
- Numărul de camere **3**

Descriere

Casa de vanzare in Zona Lotus 2! Va propunem spre vanzare aceasta casa situata la 10 minute pe jos de centru, pe o strada linistita, putin circulata, dar totusi aproape de puncte importante de interes precum Centrul Comercial Lotus 2, scoli, gradinite, restaurante, parcuri. Proprietatea este construita pe un teren de 282 mp, pe un regim de inaltime plan parter, are suprafata utila de aproape 80 mp si dispune de urmatoarele: - 1 hol; - 1 living; - 2 dormitoare; - 1 bucatarie; - 2 bai; - 1 pivnita; - 1 terasa. Confortul termic este asigurat de centrala pe gaz, calorifere, ferestre termoizolante din PVC, izolatia exterioara cu polistiren de 10 cm. Casa necesita unele investitii in finisajele interioare, momentan acestea incluzand: parchet laminat, gresie, faianta, vopsea lavabila, usi interioare din lemn. Terenul aferent casei dispune de o curte individuala de 180 mp, cu multa verdeata, pomi, zona de relaxare. Intrarea pe proprietate este comuna cu vecinul, fara acces auto, insa pe strada sunt locuri de parcare suficiente. Va stam cu drag la dispozitie pentru detalii suplimentare si programarea unei vizionari. Echipa Napoca Imobiliare
ID proprietate: VC3 136200



UNITATI DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ - AP IN CASA SI TEREN			
	SUBIECT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
PREȚ DE OFERTA (€)	Euro	85,000	100,000	145,000
MARJA DE NEGOCIERE (€)		3,825	25,000	42,775
MARJA DE NEGOCIERE (%)		5%	25%	30%
PREȚ DE VANZARE (€)		81,175	75,000	102,225

Având în vedere faptul că proprietățile comparabile utilizate sunt oferte de vânzare și nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vânzare s-a negociat fiecare proprietate comparabilă. Marjele de negociere discutate sunt prezentate în grila datelor de piață. Marjele de negociere au fost discutate în sume brute, procentul prezentat în grila datelor de piață a fost calculat având în vedere prețurile de ofertă și marjele de negociere discutate.

*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerată o ajustare (nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertă în prețul de vânzare.

ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII				
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		81,175	75,000	102,225
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		81,175	75,000	102,225
Condiții de vânzare	Independent, individual	Independent, individual	Independent, individual	Independent, individual
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		81,175	75,000	102,225
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 (€)		81,175	75,000	102,225
Condiții de piață	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		81,175	75,000	102,225

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETĂȚII				
Localizare	Calea Clujului nr. 70, Oradea	zona Calea Clujului, Oradea	str. Dobrogeanu Ghinea, Oradea	cartier Nufarul, zona Lotus 2, Oradea
Ajustare (%)		20%	5%	10%
Ajustare (€)		16235	3750	10723

CARACTERISTICI FIZICE				
Data PIF	1950	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Suprafața teren (mp)	419	302	112	282
Diferența suprafață		117	307	137
Ajustare (€)	170.00	19890	52190	23290
Suprafața construită (mp)	136.3	56	112	80
Diferența suprafață		80	24	56
Ajustare (€)		14261	-818	21813
Finisaje	finisaje medii, ferestre și usa intrare lemn cu sticlă tip vechi sau PVC cu sticlă termorezistentă, parchet laminat, gresie și faianță în baie, zugrăveli simple, necesită renovare	finisaje foarte bune, bine întreținute	finisaje mai bune, mai bine întreținute	finisaje mai bune, mai bine întreținute
Ajustare euro/mp		-150.00	-50.00	-125.00
Ajustare (€)		-8400	-5600	-10000
Incalzire	Termoficare	Gaz	Gaz la stradă	centrală gaz, încălzire cu calorifere
Ajustare (%)		-5%	0%	-5%
Ajustare (€)		-3653	0	-5111
Anexe- beci, camara, subsol, balcon	Garaje (2*2000 eur)	Anexa din vâlcăgă Sc = 64 mp și filigorie	Nu e cazul	Pivnița și terasa, zona relaxare
Ajustare (€)		-5000	4000	-8000

Ajustare totala caracteristici fizice (€)		17098	49772	21992
Caracteristici economice	Cheltuieli suportate de cumparator	Cheltuieli suportate de cumparator	Cheltuieli suportate de cumparator	Cheltuieli suportate de cumparator
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Componente imobiliare	neutilat	neutilat	neutilat	neutilat
Ajustare (€)		0	0	0
Ajustare neta pentru caracteristici specifice		33333	53522	32715
PRET AJUSTAT (€)		114,508	128,522	134,940
Ajustare totală neta absolută (€)		33,333	53,522	32,715
Ajustare totală neta procentuala		29	42	24
Ajustare totală brută absolută (€)		67,438	66,358	78,937
Ajustare totală brută procentuala (%)		83.08%	88.48%	77.22%
Numar ajustari		6	5	6
ajustare minima	77.22%			

VALOARE Piata Euro rotunjita(euro)	135,000		Euro	Lei	euro/mp	lei/mp
		valoare teren	71230	354,277	170	846
VALOAREA DE PIATA (lei) rotunjita	671,450		valoare c-tii	63770	317173	468 2327

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 comparație specifice tranzacționării;
Ajustare localizare(%)	20% 5% 10%
Localizare	S-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, datorate zonei inferioare de amplasament fata de proprietatea subiect.
Ajustare pentru data PIF(%)	0% 0% 0%
Data PIF	Nu s-au aplicat ajustari.
Ajustare suprafata teren (€)	19890 52190 23290
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	14261 -818 21813
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).
Ajustare Finisaje	-8400 -5600 -10000
Finisaje	S-au aplicat ajustari tuturor comparabilelor, avand finisaje superioare proprietatii subiect, mai noi si mai bine intretinute.
Ajustare incalzire	-3653 0 -5111
Incalzire	S-au aplicat ajustare negativa comparabilelor A si C care dispun de incalzire pe gaz.
Ajustare Anexe	-5000 4000 -8000
Anexe- beci, camera , subsol, balcon	S-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor care dispun de anexa si filigorie, respectiv pivnita, terasa si zona de relaxare si ajustare pozitiva comparabilei B care nu dispune de anexe.
Ajustare CN	0 0 0
Componente nonimobiliare	Nu s-au aplicat ajustari.
Ajustare CE	0% 0% 0%
Caracteristici economice	Nu s-au aplicat ajustari.

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-au obtinut *chiria de piata si valoarea de piata globala a bunului evaluat estimate de către evaluator în scopul menționat*, valabile la data evaluării: 12.07.2024, curs BNR 4.9737 lei/eur, **valori fara TVA:**

Chirie proprietate evaluata	Valoare estimata chirie EUR	Valoare estimata chirie LEI
Chirie lunara/mp spatiu	2.82	7.95
Chirie lunara/mp garaje	0.92	2.59
Chirie lunara /garaje	31.59	89.09
Chirie lunara/spatiu	404.95	1.142
Chirie lunara/spatiu+garaje	436.54	1,231
Valoare globala proprietate evaluata	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
Spatiu cu alta destinatie	135.000	380700.00
Teren cota 419/753 mp	0	0.00
Valoare estimata cladire+garaje + teren	135,000	380,700

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL





Primăria Municipiului Oradea
Direcția Patrimoniu Imobiliar

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiului cu altă destinație decât
aceea de locuință, situat în municipiul Oradea, str.

CUPRINS

- I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**
- II. CAIET DE SARCINI**
- III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**
- IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model orientativ**

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind închirierea prin licitație publică a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință,
situat în municipiul Oradea, str.

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL

Municipiul ORADEA , cu sediul administrativ în mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, jud. Bihor
codul fiscal: 4230487
telefon / fax: 0259 - 437.000, int. 175
e-mail: primarie@oradea.ro
persoană de contract: consilier Lucreția Pețan

Procurarea documentației de atribuire

Documentația de atribuire se poate descărca de pe site-ul oficial al Primăriei municipiului Oradea - www.oradea.ro,
secțiunea Achiziții – Licitatii – Anunțuri de transparentă.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Închirierea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință situat în municipiul Oradea, strada
înscris în CF nr. Oradea, identificat cu nr. cadastral și nr. inventar, având suprafața
construită de mp, suprafața utilă de mp și mp cota de teren.

III. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECTIE

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei municipiului Oradea (registratură),
până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul procedurii, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior,
care vor conține următoarele documente:

- a. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, numele sau denumirea
ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia și va conține:
- A. Pentru persoana juridică română**
- 1) documente de certificare a identității și calității ofertantului:
- Fișa ofertantului, conform Anexei nr.1;
 - Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr.2;
 - certificatul de înregistrare, emis de Oficiul Registrului Comerțului;
 - certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, din care să rezulte următoarele:
- ofertantul nu este în faliment;
 - ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
 - sediul social;
 - administratorul ofertantului.
- statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative;
 - declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3, însoțită de dovada privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;
 - împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de actul său de identitate;
 - certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor;
 - cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor;
 - certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor;
 - bilanț financiar-contabil pentru anul fiscal precedent, semnat și parafat.
 - declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- dovada achitării **taxei de participare la licitație**, în cuantum de **100 lei** (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii **garanției de participare la licitație**, în cuantum de lei, echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere).

B. Pentru persoana juridică străină – se depun toate documentele prevăzute la lit. A, traduse, după caz, în limba română de un traducător autorizat, precum și

- scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată;

C. Pentru persoana fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF)

1) documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
 - Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
 - act de identitate;
 - certificatul de înregistrare, autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz,
 - împuternicire notarială, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de actul său de identitate;
 - declarație pe proprie răspundere a PFA, II sau a reprezentantului IF că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3.
 - certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor;
 - certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are domiciliul care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor.
 - declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.
- Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

- dovada achitării **taxei de participare la licitație**, în cuantum de **100 lei** (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii **garanției de participare la licitație**, în cuantum de lei, echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere).

b) PE PLICUL INTERIOR, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum și sediul acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr. 5.

IV. PREZENTAREA OFERTEI

1. Limba de redactare a ofertei	Limba română
2. Modul de prezentare a ofertei financiare	Oferta financiară va fi exprimată ferm, în lei, pentru spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință situat în municipiul Oradea, strada
3. Garanția de participare	1. Garanția de participare la licitație constă în echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere). 2. Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia. 3. Locatorul este obligat să restituie, la cerere, ofertanților, garanția de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător. 4. Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini.

4. Clarificări	Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
5. Modul de prezentare a ofertei	a) Adresa la care se depune oferta: registratura Primăriei municipiului Oradea, str. Piața Unirii nr. 1. b) Data limită pentru depunerea ofertei: _____ ora _____ c) Mod de prezentare Ofertele cuprinzând dovada constituirii garanției de participare, documentele de calificare, propunerea financiară se vor depune în plicuri sigilate, separate astfel: - PLICUL EXTERIOR: - va conține documentele de calificare și se va inscripționa "<i>Documente de calificare</i>", numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia MENTIONÂNDU-SE CLAR: „LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT ACEEA DE LOCUINȚĂ SITUAT ÎN MUN. ORADEA, STR. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ ORA _____” - PE PLICUL INTERIOR, care conține oferta propriu - zisă, se înscriu <i>numele sau denumirea ofertantului</i>, precum și <i>domiciliul sau sediul social al acestuia</i>, după caz, și va conține <u>Formularul de ofertă semnat de ofertant</u>, fără îngroșări, ștersături sau modificări. Plicul exterior conținând plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.
6. Posibilitate retragerii sau modificării ofertei	Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate. Ofertele sunt declarate întârziate dacă sunt depuse la altă adresă decât cea menționată în caietul de sarcini sau după data și ora limită stabilite.
7. Deschiderea ofertelor	Data, ora și locul deschiderii ofertelor: _____ ora _____ la sediul Primăriei municipiului Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, etajul II – Sala de ședințe a Direcției Patrimoniu Imobiliar. Condiții pentru participanții la sesiunea de deschidere: - reprezentanții legali ai ofertanților pot participa la sesiunea de deschidere a ofertelor

V. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- A) cel mai mare nivel al chiriei;
- B) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- C) protecția mediului înconjurător;
- D) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

• Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:

1. cel mai mare nivel al chiriei - 40%;
2. capacitatea economico-financiară a ofertanților - 20%;
3. condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - 20%;
4. protecția mediului înconjurător - 20%;

• Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte conform ponderilor precizate anterior.

- În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară a ofertanților. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Procedura de licitație se va desfășura în 2 etape:

Etapa I. Procedura de deschidere a plicurilor și stabilirea ofertelor calificate pentru etapa a doua.

- În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei municipiului Oradea (mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1) vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare și, opțional, reprezentanții ofertanților.
- Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile au fost sau nu intacte, în sensul că partea lipită a acestuia a fost afectată / nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.
- După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.
- Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.
- După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.
- Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor, cel puțin două oferte să fie valabile. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
- În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din Codul administrativ.

Etapa II. Procedura de evaluare a ofertelor și atribuirea contractului de închiriere

- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal menționat mai sus, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.
- **Este declarat câștigător ofertantul care a întrunit punctajul cel mai mare rezultat în urma aplicării criteriilor de atribuire.**
- În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară a ofertanților. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.
- Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- Autoritatea contractantă va informa ofertanții care nu au fost prezenți la deschiderea ofertelor și stabilirea ofertantului câștigător despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

VII. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei www.oradea.ro. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este _____, ora _____ la sediul Primăriei municipiului Oradea (str. Piața Unirii nr. 1) - Sala - Relații cu Publicul (Piramidă) ghișeele 1 sau 2.

Ședința publică de deschidere și evaluare a ofertelor se va desfășura în data de _____, ora _____ în Sala de Ședințe a Direcției Patrimoniu Imobiliar - Piața Unirii nr. 1, et. II.

VIII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de închiriere va conține clauze, conform modelului orientativ anexat – Anexa 6 .



CAIET DE SARCINI

**privind închirierea prin licitație publică a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință
situat în municipiul Oradea, str.**

Art. 1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

- 1.1. Închirierea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință situat în municipiul Oradea, strada, înscris în CF nr. Oradea, identificat cu nr. cadastral și nr. inventar, având suprafață construită de mp, suprafață utilă de mp, care a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. ____ din
- 1.2. Spațiul va fi folosit conform contractului de închiriere și destinației permise.
- 1.3. Locatarul are obligația de a exploata în mod direct bunul imobil, care face obiectul închirierii, fără a putea subînchiria sau cesa o unei alte persoane, în tot sau în parte, bunul închiriat.

Art. 2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

2.1 OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

- (1) Locatarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata contractului de închiriere.
- (2) Locatarul este obligat, pe toată durata închirierii, să nu utilizeze spațiul pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcții, din toaletarea pomilor sau curățarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcțiile sanitar-veterinare sau de autoritățile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natură.
- (3) Nerespectarea clauzei de la alin. (2) duce la încălcarea obiectului contractului și ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuiala locatarului să se aducă imobilul închiriat la starea inițială în care a fost predat. În această situație locatarul va avea la dispoziție pentru aducerea în starea de la momentul predării bunului închiriat, un termen de cel mult 15 zile.

2.2 CONDIȚII DE EXPLOATARE A IMOBILULUI-CLĂDIRI

- (1) Imobilul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat de către locatar pe toată durata contractului, în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit locatorului, în deplină proprietate, liber de sarcini.
- (2) Orice investiție sau amenajare a spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 3. DURATA ÎNCHIRIERII

Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.

Art. 4. ELEMENTE DE PREȚ

- 4.1. **Prețul de pornire al licitației** pentru închirierea spațiului comercial situat în mun. Oradea, str., stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. ____ din, este de lei / lună.
- 4.2. Ofertanții la licitație vor achita:
 - **taxa de participare** la licitație în valoare de **100 Lei**;
 - **garanția de participare** la licitație se stabilește, potrivit art. 334 alin. 5, la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii (calculate pornind de la prețul minim de închiriere), respectiv lei.

4.3. **Taxa de participare se constituie prin:**

- **ordin de plată** în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO19TREZ07621360250XXXXX deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487.

- **numerar** la caseria organizatorului.

* Această taxă reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câștigat sau nu licitația).

4.4. **Garanția pentru participare poate fi constituită prin:**

- **ordin de plată** în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO02TREZ0765006XXX000160 deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487

- **numerar** la casieria organizatorului

4.5. Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția de participare va rămâne în contul organizatorului, urmând a fi completată până la echivalentul chiriei licitate pe 2 luni și se va constitui în garanție pentru neplata chiriei. Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanției de neplată a chiriei.

4.6. Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui, la cerere.

4.7. Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

4.8. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

4.9. Prețul de adjudecare se actualizează anual cu un indice de inflație estimat, comunicat de Comisia Națională de Prognoză, urmând a se regulariza în primul trimestru al anului următor cu indicele de inflație cumulat, comunicat de Institutul Național de Statistică la nivelul lunii decembrie.

4.10. Pentru clădire/teren aferent spațiului închiriat, se stabilește o taxă, care se datorează de adjudecatari, în condiții similare impozitului.

Art. 5 ORGANIZAREA ȘI DEFĂȘURAREA LICITAȚIEI

5.1. Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către autoritatea contractantă în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicație electronice.

5.2. **Anunțul de licitație** va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- 1) **informații generale privind autoritatea contractantă**, precum: denumirea, codul de identificare fiscal, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- 2) **informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică**, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- 3) **informații privind documentația de atribuire**, respectiv modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia documentației de atribuire; data - limită pentru solicitarea clarificărilor;
- 4) **informații privind ofertele:**
 - data - limită de depunere a ofertelor;
 - adresa la care trebuie depuse ofertele;
 - numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- 5) **data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;**
- 6) **instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;**
- 7) **data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate în vederea publicării;**

5.3. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlinește.

5.4 (1) La licitație se poate înscrie orice persoană juridică, română sau străină, persoană fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF) care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții:

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație, (taxa de participare și garanția de participare);
- a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

5.5. (1) Termenul limită de depunere a documentelor este _____ ora _____ sediul Primăriei municipiului Oradea (Piața Unirii nr. 1) – Sala – Relații cu Publicul (Piramidă) ghișeele 1 sau 2.

(2) Licitația se va desfășura în data de _____ ora _____, la sediul Primăriei municipiului Oradea, Piața Unirii nr. 1, municipiul Oradea, județul Bihor.

(2) În ziua stabilită pentru licitație, comisia de evaluare numită prin Dispoziția Primarului municipiului Oradea, se va întruni având asupra ei documentația de atribuire.

(3) Nu este valabilă oferta cuprinzând un preț mai mic decât cel aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. _____ din _____. După încheierea licitației, ofertanții prezenți și comisia de licitație vor semna procesul-verbal privind desfășurarea licitației, în care se vor consemna rezultatele ambelor etape ale licitației.

5.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

5.7. Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Art.6. REGULI PRIVIND OFERTELE

6.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante – Primăria municipiului Oradea, str. Piața Unirii nr. 1 în **două plicuri sigilate:**

* **unul exterior** care va conține documentele prevăzute în *Documentația de atribuire*

** **unul interior** care va conține **oferta propriu - zisă** semnată de ofertant și documentele prevăzute în *Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*.

6.2. (1) Pe plicul exterior se va indica **obiectul licitației pentru care este depusă oferta:**

**„LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT ACEEA DE LOCUINȚĂ SITUAT ÎN MUN. ORADEA, STR.
A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ ORA _____”**

(2) Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

6.3 Pe plicul interior, care conține **oferta propriu-zisă**, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, după caz.

- 6.4 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- 6.5 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 6.6 Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.
- 6.7 Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- 6.8 Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.
- 6.9 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.
- 6.10 Ofertele se redactează în limba română.
- 6.11 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de închiriere a spațiului.
- 6.12 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.
- 6.13 Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, urmând a se lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- 6.14 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului- verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.
- 6.15 Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- 6.16 În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.
- 6.17 În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- 6.18 Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- 6.19 Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din Codul administrativ.

Art.7. PROTECTIA DATELOR

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei închirieri, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Art.8. COMISIA DE EVALUARE

- 8.1. La nivelul autorității contractante se organizează o comisie de evaluare numită prin Dispoziție a Primarului municipiului Oradea, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.
- 8.2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr de 5 membri. Fiecare membru al comisiei de evaluare are desemnat un supleant.
- 8.3. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți dintre reprezentanții autorității contractante în comisie.
- 8.4. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.
- 8.5. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.
- 8.6. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G. nr.57/2019.
- 8.7. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.
- 8.8. **Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:**
 - a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
 - b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
 - c) analizarea și evaluarea ofertelor;
 - d) întocmirea raportului de evaluare;
 - e) întocmirea proceselor-verbale;
 - f) desemnarea ofertei câștigătoare;

Art.9. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE

9.1. Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul (registratura) Primăriei municipiului Oradea, până la data limită stabilită în anunț, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

9.2. **PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta**

**"LICITAȚIE PUBLICĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT ACEEA DE LOCUINȚĂ SITUAT ÎN MUN. ORADEA, STR.
A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ ORA _____"**

a) PLICUL EXTERIOR va trebui să conțină următoarele documente:

A Pentru persoana juridică română

1. documente de certificare a identității și calității ofertantului :

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr.1;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr.2;
- certificatul de înmatriculare, emis de Oficiul Registrului Comerțului;
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, din care să rezulte următoarele:
 - ofertantul nu este în faliment;
 - ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
 - sediul social;
 - administratorul ofertantului
 - statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative;
 - declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3, însoțită de dovada privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și actul său de identitate,
 - împuternicire, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de actul său de identitate;
 - certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor;
 - cazier fiscal - eliberat de ANAF, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor ;
 - certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității-administrativ teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor;
 - un bilanț financiar-contabil pentru anul fiscal precedent semnat și parafat.
 - declarație pe propria răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.

** Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.*

2. documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație :

- dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 100 lei (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de lei.

B Pentru persoana juridică străină – se depun toate documentele prevăzute la lit. A, traduse, după caz, în limba română de un traducător autorizat, precum și

- scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată;

C. Pentru persoana fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF)

1. documente de certificare a identității și calității ofertantului :

- Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;
- Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;
- act de identitate reprezentant;
- certificatul de înregistrare, autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz,
- împuternicire notarială acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de actul său de identitate;
- declarație pe proprie răspundere a ofertantului că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3.
- certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor;
- certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are domiciliul care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor.
- declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, conform Anexei nr. 4.

2. documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație :

- dovada achitării taxei de participare la licitație, în cuantum de 100 lei (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii garanției de participare la licitație, în cuantum de lei.

b) PE PLICUL INTERIOR, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum sediul acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr. 5.

Art.10. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

10.1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei (prețul cel mai mare / lună);
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.
- d) protecția mediului înconjurător;

10.2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin.(1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100% și se stabilește astfel:

a) pentru prețul cel mai mare / lună (Ofertă financiară) Anexa 5 - 40 puncte;

- ponderea acestui criteriu de atribuire este de 40% din punctajul total;
- propunerea financiară va fi exprimată în lei;
- ofertantul trebuie să depună formularul de ofertă conform modelului (Anexa 5);

➤ Punctajul se calculează astfel:

- pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim, respectiv 40 puncte;
- pentru o valoare ofertată mai mică decât cea mai mare valoare ofertată, ponderea se calculează astfel:

Pondere valoare ofertată n = valoare ofertată n / valoare maximă ofertată x 40 pct.

b) pentru capacitatea economico - financiară a ofertanților – se vor avea în vedere disponibilitățile bănești conform Bilanțului financiar-contabil pentru anul fiscal precedent – **rubrica: CAPITALURI TOTAL) - 20 puncte;**

➤ Punctajul se calculează astfel:

- pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești se acordă punctajul maxim, respectiv 20 puncte;
- pentru un nivel al disponibilităților bănești mai mic decât cel mai mare nivel, ponderea se calculează astfel:

Pondere nivel al disponibilităților bănești n = nivel disponibilități bănești n / nivel maxim disponibilități bănești prezentat x 20 pct.

c) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (Declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment; activitatea sa nu este condusă de un administrator judiciar și nici nu este suspendată; nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute anterior; a îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidate; înțelege să respecte condițiile de exploatare a bunului) - **Anexa nr. 3 - 20 puncte.**

d) pentru protecția mediului înconjurător (Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor -**Anexa nr. 4 - 20 puncte;**

10.3 (1) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte conform ponderilor precizate anterior.

(2) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară a ofertanților. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

10.4. (1) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23) din O.U.G. nr. 57/2019.

(4) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) din O.U.G. nr. 57/2019, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(5) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(5) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

(6) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că, ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, aceasta are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

Art. 11. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

11.1. Pe parcursul aplicării procedurii de licitație organizatorul are obligația de a lua toate măsurile pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea prevederilor se sancționează potrivit dispozițiilor în vigoare.

- 11.2. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.
- 11.3. Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare a ofertelor, următoarele persoane:
- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul;
 - b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
 - c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
 - d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea, inclusive, ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Art. 12. - INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

- 12.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere - în cazul în care nu se poate ajunge la o înțelegere amiabilă - precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.
- 12.2 Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul locatorului.

Art. 13 - DISPOZIȚII FINALE

- 13.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.
- 13.2. Drepturile și obligațiile părților, executarea și încetarea contractului răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locațiune (închiriere), încheiat conform legislației în vigoare.

Anexe:

Anexa 1: Fișa ofertantului.

Anexa 2: Declarație de participare.

Anexa 3: Declarație pe proprie răspundere.

Anexa 4: Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor.

Anexa 5: Formular de ofertă.

Anexa 6: Contract de închiriere - model orientativ.

FIȘA OFERTANTULUI

aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiului cu altă destinație decât
aceea de locuință, situat în mun. Oradea, str.

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon _____
- 4) Email _____
- 5) Reprezentant legal _____
- 6) Funcția _____
- 7) Cod fiscal _____
- 8) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 9) Nr. Cont _____
- 10) Banca _____
- 11) Capitalul social (mil. lei) _____
- 12) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
- 13) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____
- 14) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____

-
-
-

Data _____

Ofertant

L.S.

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

**aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiului cu altă destinație decât
aceea de locuință, situat în mun. Oradea, str.**

Către,

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ data _____

Prin prezenta,

(denumirea/numele și prenumele ofertantului)

manifest intenția fermă de participare la licitația publică pentru închirierea spațiului cu altă destinație decât
aceea de locuință situat în mun. Oradea, str. _____, organizată în ședință publică la data
_____ ora _____ de către Municipiul Oradea.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încetarea contractului, a
condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în Documentația de
atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

**La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru ședința publică în numele meu va participa
dl/dna _____, posesor al CI/BI Seria____, Nr._____,
împuternicit prin Procura Notarială nr._____, din data de_____, emisa
de _____, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această
ocazie.*

**Dacă este cazul.*

Data _____

Ofertant

DECLARAȚIE

(se inserează numele persoanei fizice/denumirea persoanei juridice),

în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru închirierea spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință situat în mun. Oradea, str., organizată de Municipiul Oradea în data de

declar pe proprie răspundere că :

- a) nu sunt în stare de dizolvare/ lichidare/ insolvență/ faliment, activitățile mele nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;

Totodată, declar pe propria răspundere, că mă angajez:

- să utilizez imobilul ce urmează a fi închiriat în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului, spațiul să fie restituit locatorului, în deplină proprietate, liber de sarcini;
- orice investiție sau amenajare a spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala mea, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem;

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Reprezentant legal,

(semnătura autorizată și ștampilă)

**DECLARAȚIE PRIVIND RESPECTAREA REGLEMENTĂRILOR REFERITOARE LA PROTECȚIA
MEDIULUI, SECURITATEA ȘI SĂNĂTATEA ÎN MUNCĂ, NORMELE DE APĂRARE ÎMPOTRIVA
INCENDIILOR**

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al
_____ (denumirea și sediul ofertantului) declar pe propria
răspundere, sub sancțiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să pretez activități în
cadrul bunului imobil închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile
legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare
împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de
obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de
apărare împotriva incendiilor.

Data completării

Ofertant

FORMULAR DE OFERTĂ

aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiului cu altă destinație decât
aceea de locuință, situat în mun. Oradea, str.

(se inserează denumirea persoanei juridice/ persoanei fizice etc.),

în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru închirierea spațiului cu altă destinație decât
aceea de locuință situat în mun. Oradea, str., organizată de Municipiul Oradea în data de
_____ orele _____ la sediul PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI ORADEA – STR. PIAȚA
UNIRII NR. 1, declar că

Oferta mea de preț pentru închirierea spațiului mai-sus menționat este de

_____ lei / lună.

față de prețul de pornire de lei / lună

Data

Semnătură ofertant

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
MODEL ORIENTATIV - HCL 491/25.06.2020