



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 achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a imobilelor reprezentând terenul - în suprafață de 48 mp - și construcția - Magazin de tip ABC, înscrise în CF nr. 189893 - Oradea, respectiv terenul - în suprafață de 13 mp - înscris în CF nr. 193391 - Oradea, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar pentru implementarea proiectului de interes public local "REGENERARE URBANĂ - CARTIER NUFĂRUL I", din municipiul Oradea, județul Bihor

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

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a imobilelor reprezentând terenul - în suprafață de 48 mp - și construcția - Magazin de tip ABC, înscrise în CF nr. 189893 - Oradea, respectiv terenul - în suprafață de 13 mp - înscris în CF nr. 193391 - Oradea, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar pentru implementarea proiectului de interes public local "REGENERARE URBANĂ - CARTIER NUFĂRUL I", din municipiul Oradea, județul Bihor;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 284739/1 din data de 25.07.2024;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul sub numărul 284739/2 din data de 25.07.2024 întocmit de către Serviciul Terenuri din cadrul Direcției Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al Municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Văzând că imobilele, proprietate a societății MAVALTIR COM S.R.L., identificate cu nr. cadastral 189893, înscris în CF nr. 189893 - Oradea, respectiv cu nr. cadastral 193391, înscris în CF nr. 193391 - Oradea, se găsesc în coridorul de expropriere necesar realizării lucrării de utilitate publică de interes local "Regenerare Urbană - cartier Nufărul I", astfel cum a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 146 din 29.02.2024;

Luând în considerare:

- ✓ discuțiile și negocierile dintre reprezentanții celor două entități, respectiv cei ai societății MAVALTIR COM S.R.L. și cei ai UAT - Municipiul Oradea, ce au avut drept rezultat, emiterea unui înscris;
- ✓ oferta fermă de vânzare - exprimată prin petiția, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 284598 din 25.07.2024, formulată de proprietar, prin reprezentant legal, prin care se propune UAT - Municipiul Oradea spre vânzare proprietatea constând în Magazinul ABC, compusă din:
 - imobilul, înscris în CF nr. 189893 - Oradea, reprezentând suprafața de 48 mp teren și construcția - magazin: 1 nivel, suprafața construită la sol 38 mp;
 - imobilul înscris în CF nr. 193391 - Oradea, reprezentând suprafața de 13 mp teren și construcția extratabulară - terasă, cu suprafața 11 mp;aflată în amplasamentul proiectului de utilitate publică, la prețul de 70.000 Euro, fără TVA;
- ✓ Opinia cu nr. 411-10/PMO02/25.07.2024 prin care expertul evaluator Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, confirmă că prețul solicitat de ofertant pentru tranzacționarea proprietăților sale se încadrează în cel al pieței imobiliare pentru acest tip de imobile;
- ✓ calitatea societății MAVALTIR COM S.R.L. de proprietar asupra:
 - imobilului, înscris în CF nr. 189893 - Oradea, reprezentând suprafața de 48 mp teren și construcția - magazin: 1 nivel, suprafața construită la sol 38 mp;
 - imobilului, înscris în CF nr. 193391 - Oradea, reprezentând suprafața de 13 mp teren și construcția extratabulară - terasă, cu suprafața 11 mp;

Întrucât contractul de vânzare - cumpărare este una dintre opțiunile pe care le poate utiliza autoritatea administrației publice locale pentru preluarea în proprietatea UAT - Municipiul Oradea a unui bun imobil, alternativă la expropriere, care se realizează însă cu acordul ambelor părți;

Ținând seama de prevederile art. 1650 și 1652 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local;
În baza prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 296 alin. (2) 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 achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea de la proprietarul - societatea MAVALTIR COM S.R.L., a dreptului de proprietate asupra:
- 1.1. imobilului, înscris în CF nr. 189893 - Oradea, reprezentând suprafața de 48 mp teren și construcția - Magazin de tip ABC: 1 nivel, suprafața construită la sol 38 mp,
 - 1.2. imobilului, înscris în CF nr. 193391 - Oradea, reprezentând suprafața de 13 mp teren și construcția extratabulară - terasă, cu suprafața 11 mp.
- Art. 2.** Se însușește Opinia cu nr. 411-10/PMO02/25.07.2024 prin care expertul evaluator Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, confirmă că prețul de achiziție la valoarea exprimată în Oferta fermă de vânzare din partea proprietarului, referitor la imobilele identificate la art. 1 din prezenta Hotărâre, poate fi 70.000 Euro, întrucât se încadrează în prețurile regăsite pe piața liberă pentru această categorie de imobile.
- Art. 3.** Se aprobă achitarea prețului în sumă 70.000 Euro, echivalent în Lei la cursul oficial al BNR de la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare, cu titlu de preț al imobilelor identificate la art. 1, din prezenta Hotărâre.
- Art. 4.** Se aprobă înscrierea în proprietatea orașului, după finalizarea demersurilor de achiziție a imobilelor, astfel:
- 4.1. terenurile - în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea,
 - 4.2. construcțiile - în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea.
- Art. 5.** Se aprobă scoaterea din funcțiune și casarea construcțiilor achiziționate, respectiv demolarea acestora, în vederea eliberării de sarcini a terenului aflat în amplasamentul necesar realizării proiectului de utilitate publică de interes local - "REGENERARE URBANĂ - CARTIER NUFĂRUL I".
- Art. 6.** Se aprobă suportarea din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea a tuturor cheltuielilor generate de prezenta achiziție și de intabularea la Cartea funciară a acestor proprietăți.
- Art. 7.** Se aprobă completarea evidențelor contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.
- Art. 8.** Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniului Imobiliar și Direcției Economice.
- Art. 9.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului Județului Bihor;
 - Primarul Municipiului Oradea;
 - Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri;
 - Direcția Economică, prin grija D.P.I. - Serviciul Terenuri;
 - Direcția Juridică, prin grija D.P.I. - Serviciul Terenuri;
 - Societatea MAVALTIR COM S.R.L., prin grija D.P.I. - Serviciul Terenuri;
 - Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

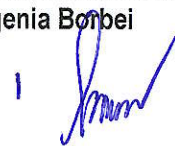
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Filimon Teofil-Baviniu



Oradea, 31 iulie 2024
Nr. 575

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



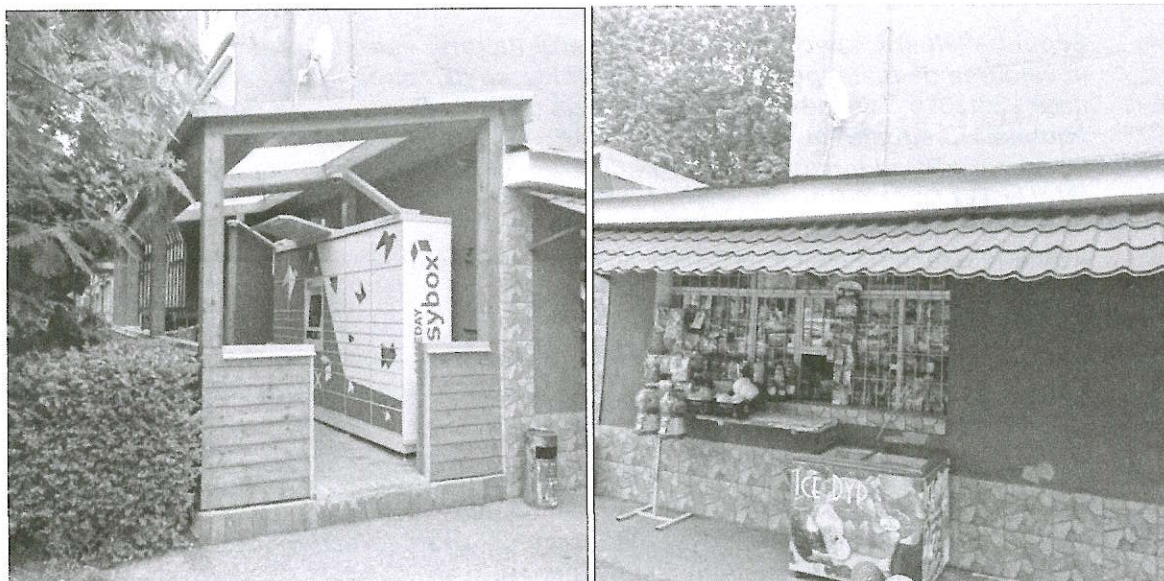


Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 411_10 PMO2/25.07.2024

OPINIE PRIVIND VALOAREA

TEREN SI CONSTRUCTIE (MAGAZIN TIP ABC),
SITUATE IN ORADEA, STR. PROF. ONISIFOR GHIBU NR. 16,
CF 189893 ORADEA, NR. CAD. 189893, 189893-C1,
CF 193391 ORADEA, NR. CAD. 193391



PROPRIETAR: S.C. MAVALTIR COM S.R.L.

SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA

NOTĂ: *Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al : Beneficiarului și evaluatorului*

IULIE 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: întocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliară situată în Oradea, str. Prof. Onisifor Ghibu nr. 16, Jud. Bihor, în vederea achiziției necesare realizării obiectivului de investiții „REGENERARE URBANĂ – NUFARUL I”, va transmitem

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

- CF 189893 Oradea - teren în suprafața de 48 mp, nr. cad. 189893 și construcție tip magazin ABC, Sc = 38 mp, nr. cad. 189893-C1
- CF 193391 Oradea – teren în suprafața de 13 mp, nr. cad. 193391 și construcție extratabulară de tip terasă, Sc = 11 mp, situate în Oradea, str. Prof. Onisifor Ghibu nr. 16, proprietar S.C. MAVALTIR COM S.R.L.

Evaluatorul a evaluat bunurile imobile în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR valabile 2022.

Scopul evaluării, specificat de beneficiarul lucrării, este de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea de piață, pentru a propune valoarea de despăgubire/ achiziție a proprietății conform Legii 255/2010, în vederea utilizării acesteia pentru achiziționarea de către Municipiul Oradea a imobilelor, situate în Oradea, str. Prof. Onisifor Ghibu nr. 16, constând în construcții (magazin ABC și terasă) și teren aferent, așa cum au fost identificate mai sus, proprietar S.C. MAVALTIR COM S.R.L.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările **Legii 255/2010, respectiv Standardele de evaluare ANEVAR 2022.**

Oferta fermă de vânzare, întocmită de către proprietara imobilului, **S.C. MAVALTIR COM S.R.L.**, prin care aceasta propune Municipiului Oradea spre vânzare imobilele descrise mai sus la prețul de 70 000 Euro .

OPINIA evaluatorului este ca în zona, proprietăți similare sunt oferite conform ofertelor regasite pe piață, la preturi cuprinse între 60 000 – 159 000 eur, astfel ca valoarea de 70 000 eur ofertată de proprietari o considerăm un pret corect raportat la suprafața terenului, amplasare, construcții existente și finisaje.

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

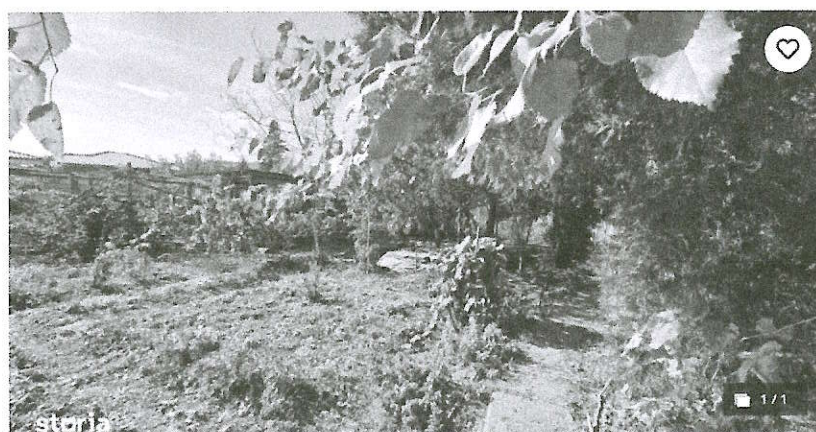


Opinia se bazeaza pe urmatoarele calcule si comparabile:

Valoarea terenului:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-n-oradea-IDxQqT.html>



De vânzare TEREN în ORADEA!

Universitatii, Oradea, Bihor

159 000 €

122 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.300 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

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

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

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

Pe teren găsim toate utilitățile de la oraș.

Utilizările admise ale terenului sunt multiple:

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

Informații: Iuliana 0744796923

Iuliana
Agenție
0744 796 923

Am nevoie de mai multe infor...

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

118 / 2800

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

Trimite mesajul

Particularități

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

Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/sapient-de-vnzare-teren-cas-spaiu-comercial-721-mp-velenta-IDvIRS>

Parcela nr. 2



**SAPIENT - DE VÂNZARE TEREN/CASĂ/SPAȚIU COMERCIAL 721 MP
VELENTA**

Nufarot, Oradea, Bihor

163 000 €

Propune un pret

Prezentare generală

Suprafață utilă	721 m²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

SAPIENT IMOBILIARE vă oferă spre vânzare o proprietate pe strada Velenta, având dublu front stradal, situată pe două parcele de teren alipite, una în suprafață de 481 mp și una în suprafață de 240 mp, în suprafață totală de 721 mp, compartimentată astfel:

1. Parcelă 481 mp:

- casă de locuit - suprafață construită 92 mp;
- spațiu comercial - suprafață construită 110 mp;
- anexă - suprafață construită 14 mp;
- curte - 265 mp.

Cristian Barac
Agenție
0728 115 435

Număr
113 / 2000

Stare
-40 - 100% construit

Am nevoie de mai multe info...

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

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

Trimite mesajul

2. Parcelă 240 mp.

Proprietatea deține dublu front stradal de 31/23,5 m, iar ca utilități beneficiază de apă, curent electric trifazic, încălzire centrală pe lemne, canalizare la limita proprietății, acces auto, necesitând renovare.

Proprietatea se poate vinde în întregime sau defalcăt, respectiv:

1. Parcelă 481 mp - 122.000 euro

2. Parcelă 240 mp - 41.000 euro

Preț total proprietate - 163.000 euro.

Pentru alte informații vă stau la dispoziție la tel. 0728 115435 - Cristian.

Particularități

Gard

da

Media

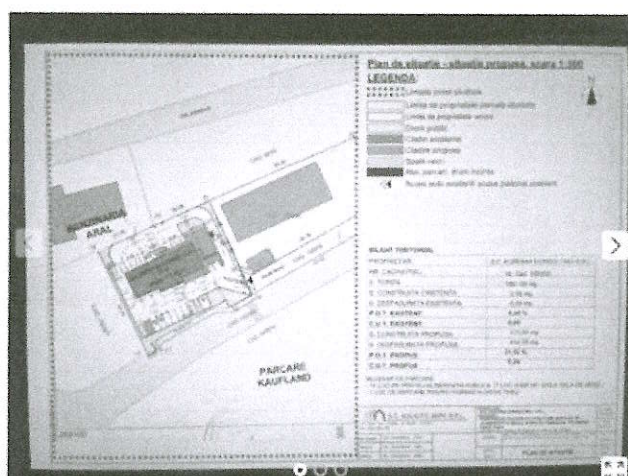
electricitate, canalizare, apă curentă

Tip acces

asfaltat

Comparabila C:

<https://www.olx.ro/d/oferta/parcela-in-parcarea-kaufland-nufarul-IDifyzb.html>



VAZATOR



Alin

in stock din mai 2014

Activitate 10/10

Trmite mesaj

072 194 9456

Ma intru in contact cu acest vanzator >

LOCALITATE

Oradea,
Bihor



PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1501 m²

Extravilan / intravilan Intravilan

DESCRIERE

Amplasament= parcare Kaufland -Nufarul, Oradea

Structura zonei cf PUZ= zona de servicii si activitati comerciale

Relevanta pozitie= traficul din parcare Kaufland.

Proximitati: Centura Oradea, DN76 Oradea-Deva, Centura Sanmartin, Nokian,

Utilitati= racord PT suprateran, apa, canal, gaz, acces propriu din sosea pe directia SE, acces cu drept de servitute din centura Oradea pe directia N, posibilitate de interconectare la drumurile adiacente pentru a forma alte iesiri

Oportunitati,

in prezent pe acest amplasament s-a autorizat o cladire cu spatii comerciale de tip drive thru. Proiectul poate fi pastrat sau nu. Reprezinta o optiune!

Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
		132.00	170.83	278.00
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-2%	-2%	-15%
Preț ajustat (Euro / mp)		128.17	168.27	237.15
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		128.17	168.27	237.15
Restricții legale	Considerat fără	Considerat fără	Considerat fără	Considerat fără
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		128.17	168.27	237.15
Condiții de piață (data vânzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru condiții de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / mp)		128.17	168.27	237.15
Localizare	Oradea, str. Prof. Onisifor Ghidă nr. 16	Oradea, în apropiere de Mc Drive Nufarul	Oradea, cartier Valenta	Oradea, în parcare Kaufland Nufarul
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr. Cad. 189893, 193391	10%	10%	-20%
Preț ajustat (Euro / mp)		132.78	185.09	189.72
Caracteristici fizice teren - suprafață (mp)	61	1300	240	1501
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		10%	0%	10%
Preț ajustat (Euro / mp)		146.05	185.09	209.62
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrică, gaz	apa, canal, energie electrică	apa, energie electrică, canalizare la limita proprietății, încălzire pe lemna	apa, canal, energie electrică, gaz
Corecție		20%	20%	0%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		29.21	37.02	0.00
Preț ajustat (Euro / mp)		175.26	222.11	209.62
Stare teren	plan, considerat fără construcții	plan, liber de construcții	plan, fără construcții	plan, liber de construcții
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		175.26	222.11	209.62
Acces teren	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		175.26	222.11	209.62
Zonare	rezidențial comercial	rezidențial comercial	rezidențial comercial	rezidențial comercial
ajustare pentru cea mai bună utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat (Euro / mp)		175.26	222.11	209.62
ajustare totală netă		53.26	51.28	-69.38
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		43.66%	30.04%	-24.87%
ajustare totală brută		55.09	53.85	67.33
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		45.16%	31.62%	24.13%
Preț ajustat (Euro / mp)	210.00	175.26	222.11	209.62

Suprafața teren întravilan = 61.00 mp

Curs Euro = 4.9752

04.06.2024

Valoare teren întravilan = 12,810 EURO

Valoare teren întravilan = 63,732 LEI

1,045 LEIMP

210 EUROMP

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

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustări

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări

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

Localizare: s-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor A și B, deoarece sunt localizate mai puțin central și ajustare negativă comparabilei C care este situată în zonă intens circulată.

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor A și C pentru diferența de suprafață, prețul pe mp al terenului fiind invers proporțional cu suprafața.

Utilități: s-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei B care are canalizarea la limita proprietății și încălzire centralizată pe lemne și ajustare pozitivă comparabilei A care nu dispune de gaz la limita proprietății.

Stare teren: nu s-au aplicat ajustări, proprietatea subiect fiind evaluată ca fiind liberă de construcții pe suprafață.

Acces teren: nu s-au aplicat ajustări.

Zonare: nu s-au aplicat ajustări.

Pentru valoarea terenului si a constructiilor:
Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-vanzare-zona-cetatii-oradea-IDzGFB.html>



 **Ramona Ţica**
Agenție
0767 145 857

Am nevoie de mai multe informații

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

12/07/2019

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

Spatiu comercial de vanzare, zona Cetatii, Oradea

Strada 12 Orionului, Subietate, Oradea, Bihor

71 070 €
2 293 €/m²

Trimite mesajul

Prezentare generală

 Suprafață utilă	31 m²	 Destinația proprietății	birouri, servicii, mag...
 Etaj	parter	 Tip clădire	Cere informații
 Stare	gata de utilizare	 Tip vânzător	agenție
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip proprietate	proprietate noua

Descriere

D' Art Imob va ofera un spatiu comercial de vanzare, situat in zona Cetatii in Oradea.

Spatiul este amplasat la parterul unui bloc nou, dispune de vitrina la strada si usa de acces din geam termopan. Acesta are o suprafata utila de 30,9 mp.

Incalzirea este in pardoseala, cu centrala proprie pe gaz. Spatiul comercial este racordat la retelele de apa, canalizare, gaz si electricitate ale orasului.

In prezent spatiul comercial este compartimentat intr-o camera open space si un hol prin care comunica cu spatiul alaturat. Acest spatiu se poate cumpara individual sau impreuna cu cel de langa. De asemenea, accesul intre cele doua spatii poate fi pastrat sau se poate inchide.

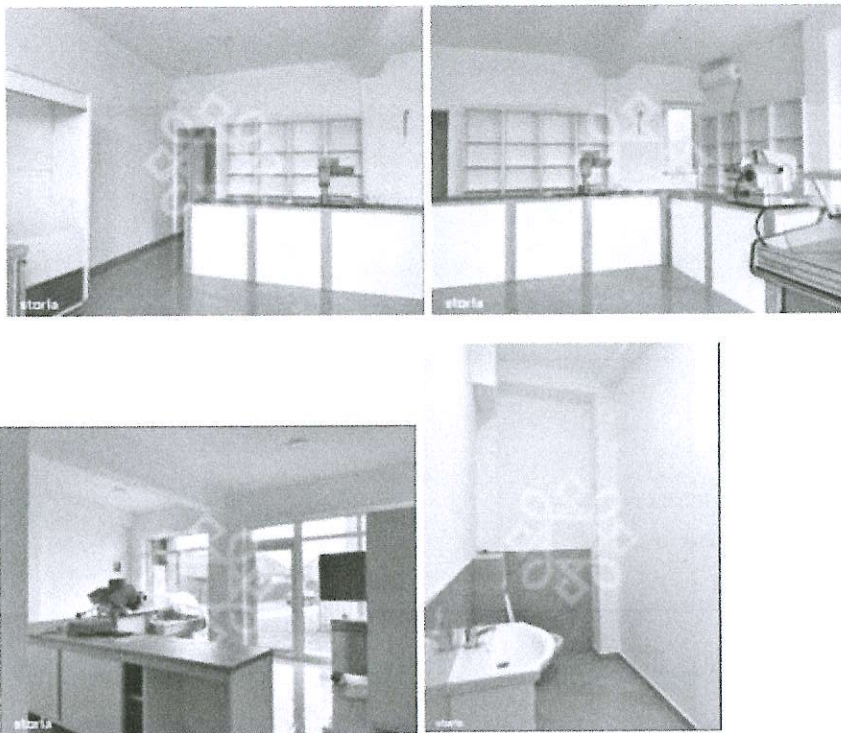
Acesta este finisat si dotat cu: gresie, faianta si aer conditionat.

Datorita pozitionarii, este pretabil pentru multiple activitati comerciale si de birou.

Pretul de vanzare pentru acest spatiu este de 71.070 euro + TVA

Particularități

Anul construcției	2020
Media	apă curentă, gaz, electricitate, canalizare
Siguranță	fara informații
Informații suplimentare	încălzire, aer condiționat, vitrină



Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-vanzare-in-prima-premium-sucevei-oradea-IDALfz.html>

Alexia Nagy
Agentie
0729 360 000

Am nevoie de mai multe infor...

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

Adm. imobiliarului acestor date este S.C. GSK Online Services S.R.L. (Storia) **mai mult**

120 / 2009

Trimite mesajul

Spatiu comercial de vanzare in Prima Premium Sucevei - Oradea

9 Funduleț, Oradea, Bihor

159 000 €
4 297 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	37 m²	Destinația proprietății	Cere informații
Etaaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	Cere informații	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip proprietate	proprietate utilizata

Descriere

Prestige Imobiliare va propune spre vanzare in Exclusivitate:
Spatiu comercial in Prima Premium Sucevei – Oradea

Caracteristici:

- Suprafata Utila: 37 mp
- Suprafata Construita: 40 mp (plus terasa aprox 10-15 mp)
- Etaj: P/10
- Nr. camere: 2
- Nr. bai: 1
- Incalzire: centrala proprie pe gaz
- Parcare: la liber la 10 m de spatiul comercial.

Imobilul este de tip openspace cu o camera de depozitare si o toaleta. Acesta dispune totodata de o zona de aprox 10-15 mp in fata spatiului care poate fi folosita ca terasa.

Spatiu este pretabil pentru domeniul HoReCa si se inchiriaza impreuna cu mobilierul de bucatarie si utilata cu: sistem de alarma si de supraveghere video, plita electrica si aparat de aer conditionat.

Spatiu este inchiriat in momentul de fata iar chiria este de 500 de Euro.

Pretul propus pentru vanzare este de 159.000 de Euro usor negociabil.

Particularități

Anul construcției

2015

Media

fără informații

Siguranță

fără informații

Informații suplimentare

vitrină



Comparabila C:

<https://doseanuimobiliare.ro/listing/spatiu-comercial-de-vanzare-nufarul-plaza/>

SPATIU COMERCIAL | DE VANZARE | NUFARUL PLAZA

Zona Nufarul Plaza, Blac

120 m² utila 100 m²



Descriere

Doseanu Imobiliare va ofera in EXCLUSIVITATE spre vanzare acest spatiu comercial, situat in zona Nufarul Plaza.

Spatiu este situat la parterul unui bloc de 7 etaje avand o suprafata utila de 50 mp, compartimentat astfel: hol de acces, 2 bai, spatiu comercial in suprafata utila de 35 mp, parcare subterana si o boxa de depozitare in suprafata utila de 27 mp.

Locatia este excelenta pentru desfasurarea activitatilor de cabinete medicale, birouri notariale sau comerciale, imobilul fiind pozitionat intr-o locatie cu vad comercial foarte ridicat.

Proprietatea se afla la 2 minute de mijloace de transport, piata nufarul, restaurante, lotus mall, scoala, gradinita.

Pret: € 107.000

Pentru detalii si vizionari ne puteti contacta la numarul: 0746 183 656.

Detalii Proprietate

Suprafata utila: 50

Suprafata construita: 58

Facilitati

- | | | |
|---|--|---|
| ☒ Apa | ☒ Aer conditionat | ☒ Cabina de dus |
| ☒ Acces privat auto | ☒ Curent | ☒ Gaz |
| ☒ Gresie | ☒ Instituti de invatamant | ☒ Internet |
| ☒ Mobilat si utilat | ☒ Mijloace de transport in comun | ☒ Parchet |
| ☒ Supermarket | | |

Alte comparabile:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spre-vnzare-spaiu-comercial-salon-coafur-bl-dacia-IDz3GY.html>





Lucia L
Agentie
0771 313 941

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 / 1000

Administrativul și biroul este S.C. OXX Online Services S.R.L. (Stival) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Spre vânzare spațiu comercial, salon coafură, Bl. Dacia

60 000 €
1714 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	35 m²	Destinația proprietatii	servicii
Etaj	parter	Tip clădire	Cere informații
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip proprietate	proprietate utilizata

Descriere

De vânzare sau închiriere spațiu comercial = salon de coafură & salon de înfrumusețare. Situat pe Bulevardul Dacia în Oradea, într-o zonă ușor accesibilă, cu vad comercial bun, datorită multiplelor blocurilor și magazinelor. Se desfășoară pe o suprafață de 35 metri pătrați, acesta a fost recent renovat și este compus din salon, baie și spațiu de depozitare. Dispune de aer condiționat. Se pretează pentru numeroase activități precum salon, birouri, etc. Parcări la liber lângă imobil. Preț vânzare : 60.000 euro Preț închiriere 450€ ușor negociabil, se preteaza pt activități precum birouri, Fast food, croitorie Contact telefon 0771 313 941

Particularități

Anul construcției	fără informații
Media	cablu tv, electricitate, telefon, canalizare, apă curentă
Siguranță	fără informații
Informații suplimentare	aer condiționat, acces asfaltat, încălzire, parcare, vitrină





<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-vitrat-rogerius-bld-dacia-IDwqVH>

ERA-9 Imobiliare
 Agenție
 0770 468 298

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

Am nevoie de mai multe infor...

120 / 2000

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

Spatiu Comercial Vitrat, Rogerius - Bld. Dacia

Râncușdului Dacia, Decebal - Dacia, Grădina, Bihor

115 000 €

1 516 €/m²

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă	75,86 m²	Destinația proprietății	Cere informații
Etaj	Cere informații	Tip clădire	Cere informații
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip proprietate	proprietate noua

Descriere

Cod : #PFL

Spatiu comercial, vitrat, compartimentat, cu usa de acces auto si aprovizionare in spatele blocului.
Suprafata construita 95,46 mp si utila de 75,86 mp.

Este compus din: 1 încăpere mare, 1 hol, 1 baie cu dus si geam.

Dispune de: contorizare separata, la curent, apa si incalzire.

Particularitati: este pretabil pentru brutarie, patiserie, sediu de firmă,
birou contabilitate, atelier croitorie-retuserie, magazin - diverse, etc

Locuri de parcare atat in fata spatiului, la bulevard, cat si in spatele blocului.
Va asteptam la vizionare!

Particularități

Anul construcției

1980

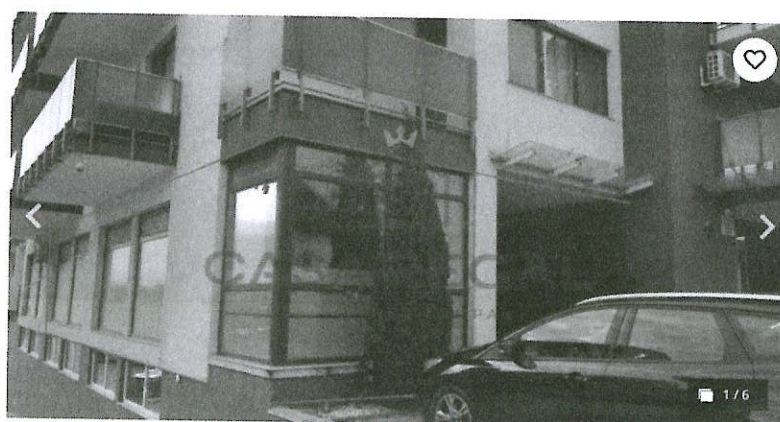
Media

canalizare, apă curentă





<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-125-mp-su-nufarul-plaza-IDwhVG.html>



Spatiu comercial 125 mp SU - Nufarul Plaza
Nufarul, Oradea, Bihor

140 000 €

[Propune un preț](#)

Catana Valentin
Agentie
0788 201 020

Am nevoie de mai multe infor...

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

120 / 2000

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

[Trimite mesajul](#)

Prezentare generală

Suprafață utilă	125 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 utilizata

Particularități

Anul construcției	2016
Media	canalizare, apă curentă
Siguranță	fără informații
Informații suplimentare	vitrină

		04.06.2024	1 EURO = 4.9752	
UNITATI DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ - CONSTRUCȚII SI TEREN			
	SUBIECT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
PREȚ DE OFERTA (€)	Euro	71,070	159,000	127,000
MARJA DE NEGOCIERE (€)		3,554	31,800	6,350
MARJA DE NEGOCIERE (%)		5%	20%	5%
PREȚ DE VANZARE (€)		67,517	127,200	120,650
Având în vedere faptul ca proprietatile comparabile utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzacții, pentru a ajunge la un preț de vanzare s-a negociat fiecare proprietate comparabila. Marjele de negociere discutate sunt prezentate in grila datelor de piata. Marjele de negociere au fost discutate in sume brute, procentul prezentat in grila datelor de piata a fost calculat avand in vedere preturile de oferta si marjele de negociere discutate.				
*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in prețul de vanzare.				
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARI				
Dreptul de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		67,517	127,200	120,650
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		67,517	127,200	120,650
Condiții de vanzare	Independent, individual	Independent, individual	Independent, individual	Independent, individual
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		67,517	127,200	120,650
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	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 (€)		67,517	127,200	120,650
Condiții de piata	04.06.2024	actuale	actuale	actuale
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		67,517	127,200	120,650
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	str. Prof. Onisifor Ghibu nr. 16	Zona Cetatii, Oradea	Str. Sucevei, Oradea	zona Nufarul Plaza, Oradea
Ajustare (%)		5%	-20%	0%
Ajustare (€)		3241	-26063	0
CARACTERISTICI FIZICE				
Data PIF	1988	2020	2015	2020
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Ajustare (€)		-6752	-12720	-11522
Suprafata teren (mp)	61	36	48	93
Diferenta suprafata		25	13	-32
Ajustare (€)	210.00	5250	2730	-6720
Suprafata construita (mp)	38	36	58	93
Diferenta suprafata		2	-20	-55
Ajustare (€)		3039	-9861	-32076
Finisaje	finisaje medii, spatiul pardosit cu gresie, gresie si faienta in baie, tip vechi, zugraveli simple	finisaje noi	finisaje noi	finisaje noi
Ajustare euro/mp		-200.00	-150.00	-100.00
Ajustare (€)		-7200	-8700	-9300
Incalzire	Termoficare, aer conditionat	Termoficare, aer conditionat	centrala gaz, aer conditionat	termoficare, aer conditionat
Ajustare (%)		0%	-5%	0%
Ajustare (€)		0	-6360	0
Anexe- beci, camera , subsol, balcon	Terasa 11 mp	Nu	Nu	Nu
Ajustare (€)		5000	5000	5000

Ajustare totala caracteristici fizice (€)		-662	-29911	-54618
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		2578	-55974	-54618
PRET AJUSTAT (€)		70,095	71,226	66,667
Ajustare totală neta absoluta (€)		2,578	-55,974	-54,618
Ajustare totală neta procentuala		4	-79	-82
Ajustare totală brută absoluta (€)		30,482	71,434	64,618
Ajustare totală brută procentuala (%)		45.15%	56.16%	53.28%
Numar ajustari		6	7	5
ajustare minima	45.15%			

VALOARE Piata Euro rotunjita(euro)	70,000		Euro	Lei	euro/mp	lei/mp
		valoare teren	12810	63,732	210	1045
VALOAREA DE PIATA (lei) rotunjita	348,264	valoare c-tii	57190	284532	1505	7488

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(%)	5% -20% 0%
Localizare	S-a aplicat ajustare negativa comparabilei B, datorata zonei superioare de amplasament fata de proprietatea subiect, cu vad comercial mai mare si ajustare pozitiva comparabilei A care este situata intr-o zona cu vad comercial mai mic.
Ajustare pentru data PIF(%)	-10% -10% -10%
Data PIF	s-au aplicat ajustari tuturor comparabilelor, data edificarii lor fiind mai recenta.
Ajustare suprafata teren (€)	5250 2730 -6720
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	3039 -9861 -32076
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	-7200 -8700 -9300
Finisaje	S-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor pentru calitatea finisajelor comparativ cu proprietatea subiect, care are finisaje mai putin bune si mai vechi.
Ajustare incalzire	0 -6360 0
Incalzire	S-a aplicat ajustare negativa comparabilei B care detine incalzire centralizata pe gaz.
Ajustare Anexe	5000 5000 5000
Anexe- beci, camera , subsol, balcon	S-a aplicat ajustare pozitiva tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect detine terasa de 11 mp.
Ajustare CN	0 0 0
Componente nonimobiliare	Nu s-au aplicat ajustari.
Ajustare CE	0% 0% 0%
Caracteristici economice	Nu s-au aplicat ajustari.