



# 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 terenului, în suprafață de 140 mp., ce se va dezmembra din nr. cadastral 206881, înscris în CF nr. 206881 - Oradea, necesar pentru asigurarea amplasamentului suplimentar la obiectivul de investiții descărcare ape pluviale colectate pe strada Radu Greceanu în canalul pluvial existent în zona Centurii Oradea (str. Ogorului)**

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 26.09.2024;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a terenului, în suprafață de 140 mp., ce se va dezmembra din nr. cadastral 206881, înscris în CF nr. 206881 - Oradea, necesar pentru asigurarea amplasamentului suplimentar la obiectivul de investiții descărcare ape pluviale colectate pe strada Radu Greceanu în canalul pluvial existent în zona Centurii Oradea (str. Ogorului);

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 338820/1 din data de 17.09.2024;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 338820/2 din data de 17.09.2024, întocmit de Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Văzând CF, nr. 206881 - Oradea, în care este intabulat imobilul cu nr. cadastral 206881 în proprietatea privată a soților [REDACTED] Luând în considerare că singura soluție tehnică fezabilă pentru finalizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Radu Greceanu", este realizarea canalului colector Dn 500 mm, în lungime de 225 m, cu afectarea pe o lățime de 1,5 m a proprietăților private identificate cu nr. cadastrale 205692 și 206881 - Oradea; Întrucât cota de 140 mp teren din nr. cadastral 206881, luată în studiu este necesară pentru asigurarea amplasamentului suplimentar la lucrarea de interes public local descărcare ape pluviale colectate pe strada Radu Greceanu în canalul pluvial existent în zona Centurii Oradea din cadrul proiectului „Modernizare strada Radu Greceanu”;

Luând în considerare:

- ✓ discuțiile purtate cu proprietarii terenului ce urmează să fie afectat suplimentar,
- ✓ oferta fermă de vânzare - transmisă prin adresa, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 334062 din 13.09.2024, prin care se propune UAT - Municipiul Oradea spre vânzare terenul - în suprafață de 140 mp - situat în mun. Oradea, în str. Ogorului FN, ce se va dezmembra din nr. cadastral 206881, înscris în CF nr. 206881 - Oradea, ce face parte din amplasamentul suplimentar necesar pentru realizarea lucrării de interes public local care privește descărcare ape pluviale colectate pe strada Radu Greceanu în canalul pluvial existent în zona Centurii Oradea din cadrul proiectului „Modernizare strada Radu Greceanu”;
- ✓ Opinia cu nr. 432\_1PMO2/13.09.2024, prin care evaluatorul - membru ANEVAR, confirmă că prețul solicitat de ofertanți pentru tranzacționarea proprietății lor se regăsește în palierul de prețuri de piață actuale practicate în zonă;
- ✓ calitatea persoanelor de la poz. B2) și B4) din CF 206881, de proprietar al suprafeței de 2.890 mp teren identificat cu nr. cadastral 206881, dobândit prin cumpărare;
- ✓ Nota internă nr. 314224 din 26.08.2024, prin care Direcția Tehnică solicită asigurarea cadrului juridic pentru realizarea lucrărilor de pozare a conductelor de canalizare pluvială în terenurile cu nr. cadastrale 201433, 206881, 205692, 205963 și 205693 - Oradea;
- ✓ posibilitatea soluționării pe cale amiabilă, a oricăror probleme, neînțelegeri sau litigii, prin achiziționarea de către municipalitate a cotei de proprietate afectate, respectiv punerea la dispoziția constructorului a terenului necesar realizării lucrărilor potrivit soluției agreeate în adresa nr. 4432 din 26.08.2024.

Având în vedere că achiziția este una dintre opțiunile pe care le putem folosi pentru a prelua un bun imobil în proprietatea UAT - Municipiul Oradea;

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 art. 129 alin. (2) lit. b), lit. c), alin. 4 lit a), alin. 6 lit.c), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și 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 însușește Opinia cu nr. 432\_1PMO2/13.09.2024, prin care evaluatorul, Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, confirmă că prețul de achiziție la valoarea exprimată în Oferta fermă de vânzare din partea proprietarilor, referitor la suprafața de 140 mp teren, ce se va dezmembra din nr. cadastral 206881, înscris în CF nr. 206881 - Oradea, situat în zona străzii Ogorului FN, poate fi de 10.500 Euro (adică 75 Euro / mp) întrucât se încadrează în prețul de piață actual pe zonă.

- Art. 2.** Se aprobă achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea de la proprietarii tabulari - soții [REDACTED] a terenului - în suprafață de 140 mp - ce se va dezmembra din nr. cadastral 206881, înscris în CF nr. 206881 - Oradea, ce este situat în amplasamentul suplimentar necesar pentru realizarea lucrării de interes public local descărcare ape pluviale colectate pe strada Radu Greceanu în canalul pluvial existent în zona Centurii Oradea din cadrul proiectului „Modernizare strada Radu Greceanu”.
- Art. 3.** Se aprobă achitarea prețului, în sumă de 10.500 Euro - echivalent în Lei la cursul oficial al BNR de la data plății, cu titlu de preț al imobilului identificat la art. 2 din prezenta Hotărâre.
- Art. 4.** Se aprobă înscrierea în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea, după finalizarea demersurilor de achiziție, a terenului identificat la art. 2 din prezenta Hotărâre.
- Art. 5.** Se aprobă suportarea din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea a tuturor cheltuielilor generate de prezenta achiziție, de dezmembrare și de intabulare la Cartea funciară a proprietății ce se va achiziționa de către municipalitate.
- Art. 6.** Se aprobă completarea evidențelor contabile de patrimoniu și Inventarul domeniului public al UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.
- Art. 7.** Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar și Direcției Economice.
- Art. 8.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
  - Primarul Municipiului Oradea;
  - Direcția Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Terenuri;
  - Direcția Economică, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
  - Direcția Juridică, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
  - soții [REDACTED] prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
  - Se publică în Monitorul Oficial al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
Dulca Camelia Mariana



Oradea, 26 septembrie 2024  
Nr. 787

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 432\_1 PMO2/13.09.2024

# OPINIE PRIVIND VALOAREA

TEREN LIBER SITUAT IN ORADEA,  
STR OGORULUI, NR CAD 206881



PROPRIETAR [REDACTED]

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*

SEPTEMBRIE 2024

## SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: intocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliara situata in Oradea, str. Ogorului, Jud. Bihor, in vederea achizitiei, va transmitem

### SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :  
CF 206881 Oradea - teren in cota de 140/2.890 mp, nr. cad. 206881, situat in Oradea, str. Ogorului, jud. Bihor, proprietari [REDACTAT]

**Scopul evaluării, specificat de beneficiarul lucrării este de a prezenta valoarea de piata pentru a propune valoarea de despagubire/ achizitie a proprietăților conform Legii 255/2010, in vederea utilizării acestora pentru achiziționarea de către Municipiul Oradea a imobilului teren liber, in vederea finalizării lucrărilor de modernizare a străzii Radu Greceanu, imobil situat in Oradea, str. Ogorului, jud. Bihor, asa cum a fost identificat mai sus, proprietari Oanta Romeo-Mircea si Oanta Ana.**

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

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

Oferta ferma de vanzare, intocmita de către proprietarii imobilului, [REDACTAT] prin care acestia propun Municipiului Oradea spre vanzare imobilul identificat mai sus la prețul de 10.500 Euro , adica 75 EUR/mp

Valorile estimate au in vedere valorile aferente din Grila Notarilor Publici 2022, respectiv valorile de piata – acestea, la solicitarea beneficiarului lucrării, reprezinta valoarea de achizitie. OPINIA evaluatorului este ca in zona, terenuri libere sunt oferite conform ofertelor regasite pe piata, la preturi cuprinse intre 47-179 eur/mp, astfel ca valoarea de 75 eur/mp ofertata de cei doi proprietari este situata mai aproape de minimul regasit pe piata, astfel ca il consideram un pret corect raportat la suprafata, amplasare, acces si posibilitati de mobilare urbanistica.

Jur. Andrei Emilia Veronica  
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



Opinia se bazeaza pe urmatoarele calcule si comparabile:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-balcescu-6400-mp-oradea-lDvz0z>

[< Inapoi la lista](#)

[Distribuie](#)

[Salvează](#)





1/7

**Darius Terebent**  
Anunt agentie  
0757 782 944

Numar  
Email  
+40 Numar de telefon

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare si as vrea sa fac o vizionare. Astept cu interes raspunsul dvs. Multumesc!

Am primit un mesaj de la Darius Terebent. Vreau sa stiu mai multe detalii.

Trimite mesajul

**RECO Teren Balcescu 6400 MP Oradea**  
**299 900 €** 47 €/m<sup>2</sup>  
Calea Santandrei, Oradea, Bihor

Rata lunară de la 6.697 RON

Finantata

## Teren de vânzare

6400m<sup>2</sup>

|                  |                      |
|------------------|----------------------|
| Tip teren:       | intravilan           |
| Locație:         | urbana               |
| Suprafață utilă: | 6.400 m <sup>2</sup> |
| Dimensiuni:      | fără informații      |
| Gard:            | fără informații      |
| Tip acces:       | fără informații      |
| Imprejurimi:     | fără informații      |
| Media:           | fără informații      |
| Tip vânzător:    | agenție              |

## Descriere

RECO IMOBILIARE EXCLUSIVITATE: F.I.6:

\*Teren intravilan, constructibil, de vanzare in Oradea - in apropierea cartierelor Balcescu si Riviera!

\*Suprafata de 6400 mp ideal pentru construirea de hale, parcare camioane, Functiuni sportive, Functiuni de turism, Functiuni industriale si tehnice, Etc...

\*Intrarea la teren se poate face din doua parti!!!

Prețul este negociabil!!



Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-destinatie-comerciala-si-de-servicii-calea-aradului-IDrFC5>

< Înapoi la listă

Distribuie Salvează

**Codruța Pop**  
 Anunț agentie  
 ☎ 0758 049 477

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

Amplasarea terenului este în conformanță cu planul de amenajare a teritoriului urbanizat (PAAT) al oraşului Oradea, judeţul Bihor. Pentru mai multe detalii, consultaţi planul de amenajare a teritoriului urbanizat (PAAT) al oraşului Oradea, judeţul Bihor.

**Trimite mesajul**

Teren cu destinație comercială și de servicii, Calea Aradului

**399 960 €** 120 €/m²

Rata lunară de la 3 951 RON >

Calea Santandrei, Oradea, Bihor

Proiectare

### Teren de vânzare

 3333m<sup>2</sup>

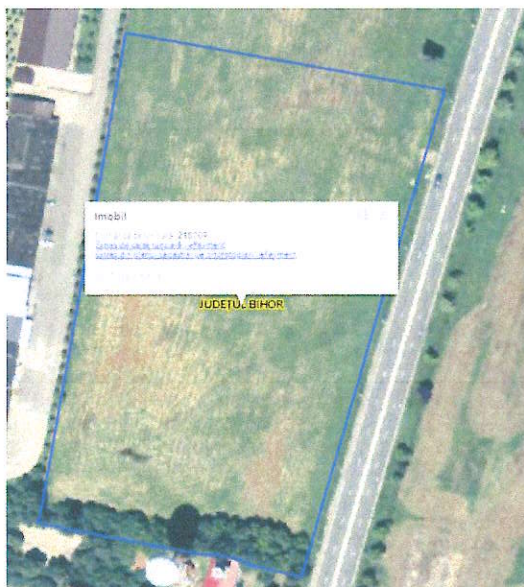
|                  |                                                                                                                                                                                                   |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tip teren:       | intravilan                                                                                                                                                                                        |
| Locație:         | fără informații                                                                                                                                                                                   |
| Suprafață utilă: | 3.333 m²                                                                                                                                                                                          |
| Dimensiuni:      | fără informații                                                                                                                                                                                   |
| Gard:            | fără informații                                                                                                                                                                                   |
| Tip acces:       | fără informații                                                                                                                                                                                   |
| Imprejurimi:     | fără informații                                                                                                                                                                                   |
| Media:           | <input checked="" type="checkbox"/> gaz<br><input checked="" type="checkbox"/> electricitate<br><input checked="" type="checkbox"/> canalizare<br><input checked="" type="checkbox"/> apă curentă |
| Tip vânzător:    | agenție                                                                                                                                                                                           |

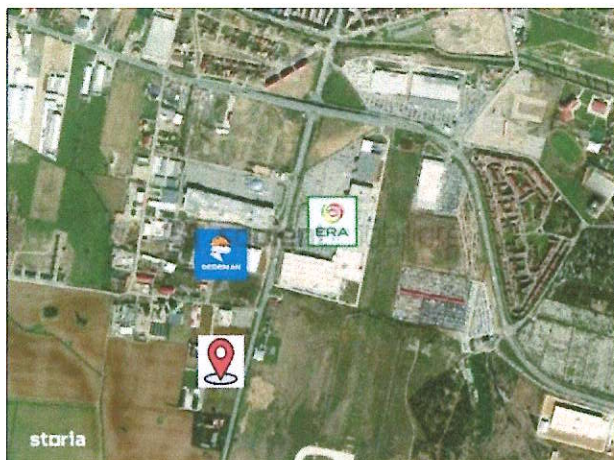
## Descrizione

Terenul este situat în cadrul polului comercial Oradea sud-vest, pe Calea Aradului, în imediata vecinătate a sălii de evenimente Opera, a magazinului Dedeman sau a centrului comercial Era Shopping Park și totodată în apropierea aeroportului internațional Oradea.

Dispune de front 33 ml la Calea Ardului, utilitati la limita de proprietate

Posibile destinații: servicii industriale/ comerț: hale, snowroom, hotel, sala de evenimente, spalatorie auto





Comparabila C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/sapiient-teren-situat-pe-calea-sntandrei-centura-oradea-IDrrzX>

< Înapoi la listă

Distribuie

Salvează

3/4

**Andrei Man**  
Agent agentie  
0741 929 725

Nume\*

Email\*

+40 Numar de telefon

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

Trimite mesajul

Sapiient | Teren situat pe Calea Sântandrei - Centura Oradea

**500 000 €** 100 €/m<sup>2</sup>

Calea Sântandrei, Oradea, Bihor

Preț lunar de la 11.105 RON

**Teren de vânzare**

5000m<sup>2</sup>

## Descriere

Sapiient Imobiliare propune spre vânzare 4 parcele de teren pretabile pentru diverse activități comerciale, industriale, de logistică sau de depozitare.

Parcelele sunt situate pe Centura Oradea – Calea Sântandrei, o zonă modernă a orașului Oradea aflată într-o continuă dezvoltare, ca atare, în proximitate situându-se numeroase branduri internaționale precum Mămax (Oradea Shopping City), Hornbach, Dedeman, Auchan, Jumbo, Brico Depot, Leroy Merlin etc.

De asemenea, accesul se face prin Centura Oradea oferindu-se astfel atât vizibilitate cât și accesibilitate, parcelele situându-se la 700 m față de calea principală spre Arad - Timișoara, la 5 km față de granița cu Ungaria și la 17 km față de nodul rutier al autostrăzii A3 din Biharia.

Preț: 500 000 € + T.V.A. - negociabil

Preț/mp: 100 €/mp + T.V.A.

Suprafața parcelelor este de 5.000 mp.

Ca utilități, la limita proprietății se află rețeaua de apă curentă, canalizare, electricitate și rețeaua de gaze naturale.



Alte comparabile:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oradea-calea-santandrei-vand-teren-30-000-mp-deshidere-centura-55ml-IDICG>

← Înapoi la listă

Distribuite Salvează

**Teren 30.000 mp d= 60 ml**

1/8

**Gabriela Iovita**  
 Agent agentie  
 ☎ 0725 609 118

Nume\*

Email\*

+40 Număr de telefon

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

Am încredere în acest agent agentie  
 Bineînțeles că nu este **mult**

Trimite mesajul

Oradea, Calea Santandrei, vand teren 30.000 mp deshidere centura 55ml

**1 950 000 €** 65 €/m²

Rata lunară de la 48.844 RON

Calca Santandrei, Oradea, Bihor

## Teren de vânzare

30000m²

## Descriere

Proprietatea imobiliara este amplasata in judetul Bihor, municipiul Oradea, Calea Santandrei nr. 20-26, „zona de sus”, la iesirea spre Arad.Vecinatati: ROMSTAL ORADEA, REAL 30.000 mp, cu deschidere de 55 ml la Calea Santandrei.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-4000-mp-front-80-ml-nufarul-centura-oradei-utilitati-comercial-IDArwz.html>



**Teren 4000 mp Front 80 ml Nufarul-Centura Oradei,Utilitati,COMERCIAL**  
Nicolae Grigorescu, Oradea, Bihor

**715 500 €**  
179 €/m²

### Prezentare generală

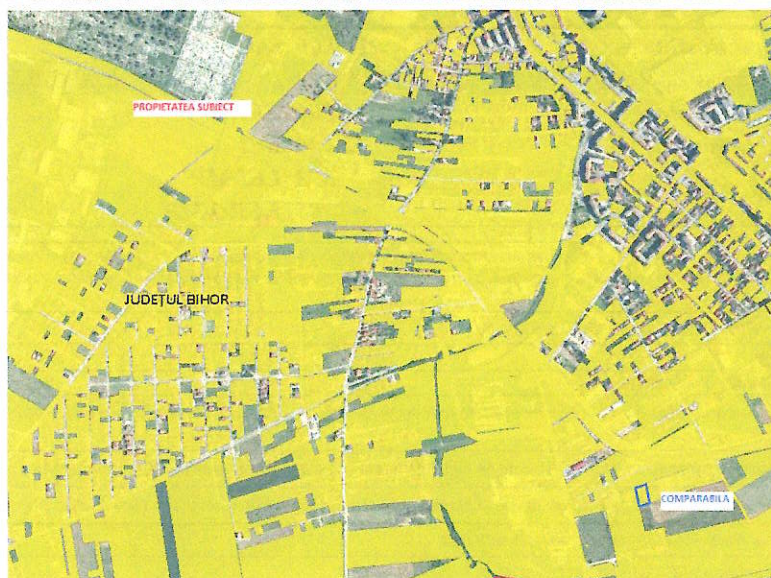
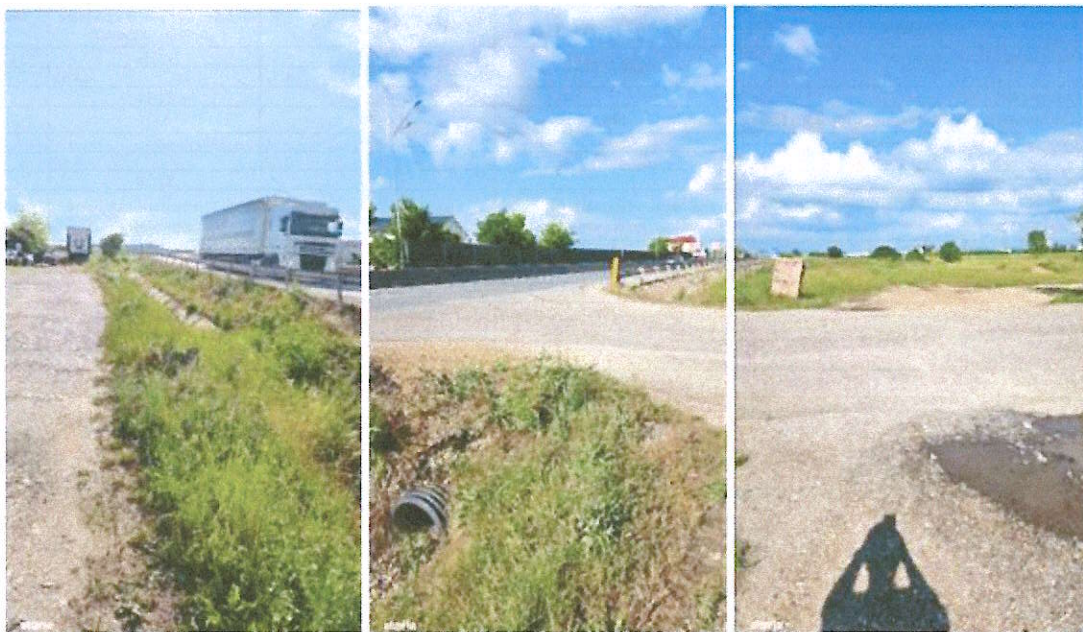
|                       |                                 |              |           |
|-----------------------|---------------------------------|--------------|-----------|
| Suprafață utilă       | 4.000 m²                        | Tip teren    | comercial |
| Locație               | urbana                          | Dimensiuni   | 4.000 m   |
| Vizionare la distanță | <a href="#">Cere informații</a> | Tip vânzător | agenție   |

### Descriere

Teren intravilan Comercial in suprafata de 4000 mp cu un front la strada de 80 ml,conform schitei alaturate din anunt,terenul este la centura Oradei in cartierul Nufarul,este un teren perfect pentru multe genuri de buisnis,actele la zi inclusiv certificat de urbanism de Construire-Imprejmuire la zi,toate Utilitatile la strada,pentru mai multe informatii va stam la dispozitie atat telefonic cat si pe mesageria Sitului inclusiv la fata locului ( terenului ).Va multumim.

## Particularități

|             |                                                      |
|-------------|------------------------------------------------------|
| Gard        | da                                                   |
| Media       | electricitate, gaz, canalizare, telefon, apă curentă |
| Tip acces   | asfaltat, nepavat                                    |
| Imprejurimi | camp deschis                                         |



## Anexa B

## Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

| Elemente de comparație                                                | Terenul evaluat                             | Teren comparabil "A" (tranzacție) | Teren comparabil "B" (ofertă)                  | Teren comparabil "C" (Ofertă)               |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Pret unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)</b>                     |                                             | 47.00                             | 120.00                                         | 100.00                                      |
| ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp), marja de negociere * |                                             | -5%                               | -20%                                           | -10%                                        |
| Pret ajustat (Euro / mp)                                              |                                             | 44.89                             | 95.41                                          | 89.51                                       |
| <b>Drept de proprietate</b>                                           | Deplin                                      | Deplin                            | Deplin                                         | Deplin                                      |
| ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)                        |                                             | 0%                                | 0%                                             | 0%                                          |
| Pret ajustat (Euro / mp)                                              |                                             | 44.89                             | 95.41                                          | 89.51                                       |
| <b>Restricții legale</b>                                              | Considerat fara                             | Considerat fara                   | Considerat fara                                | Considerat fara                             |
| ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)                         |                                             | 0%                                | 0%                                             | 0%                                          |
| Pret ajustat (Euro / mp)                                              |                                             | 44.89                             | 95.41                                          | 89.51                                       |
| <b>Condiții de piață (data vânzării)</b>                              | actuale                                     | actuale                           | actuale                                        | actuale                                     |
| ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)                            |                                             | 0%                                | 0.0                                            | 0.0                                         |
| Pret ajustat (Euro / mp)                                              |                                             | 44.89                             | 95.41                                          | 89.51                                       |
| <b>Localizare</b>                                                     | Oradea, str. Ogorului                       | Intrare in Santandrei             | Oradea, Cennina in apropiere de Calea Aradului | Oradea, Cennina - Calea Santandrei          |
| ajustare pentru localizare (Euro / mp)                                | nr cad 206881                               | 10%                               | -15%                                           | -5%                                         |
| Pret ajustat (Euro / mp)                                              |                                             | 49.59                             | 81.10                                          | 84.60                                       |
| <b>Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)</b>                   | 140                                         | 6400                              | 3333                                           | 8000                                        |
| ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)                     | 2890                                        | 0%                                | 0%                                             | 0%                                          |
| Pret ajustat (Euro / mp)                                              |                                             | 49.59                             | 81.10                                          | 84.60                                       |
| <b>Utilitățile tehnico-edilitare disponibile</b>                      | apa, canal, energia electrica, in apropiere | fara utilitati in apropiere       | gaz, electricitate, canalizare, apa curenta    | gaz, electricitate, canalizare, apa curenta |
| Corectie                                                              |                                             | 35%                               | -10%                                           | -10%                                        |
| ajustare pentru utilitati (Euro / mp)                                 |                                             | 17.60                             | -8.51                                          | -9.37                                       |
| Pret ajustat (Euro / mp)                                              |                                             | 67.19                             | 72.59                                          | 75.22                                       |
| <b>Stare teren</b>                                                    | plan, fara constructii                      | plan, fara constructii            | plan, fara constructii                         | plan, fara constructii                      |
| ajustare pentru stare teren (Euro / mp)                               |                                             | 0%                                | 0%                                             | 0%                                          |
| Pret ajustat (Euro / mp)                                              |                                             | 67.19                             | 72.59                                          | 75.22                                       |
| <b>Acces teren</b>                                                    | drum asfaltat                               | drum neasfaltat                   | drum asfaltat                                  | drum asfaltat                               |
| ajustare pentru acces teren (Euro / mp)                               |                                             | 10%                               | 0%                                             | 0%                                          |
| Pret ajustat (Euro / mp)                                              |                                             | 6.72                              | 0.00                                           | 0.00                                        |
| <b>Zonare</b>                                                         | de servicii                                 | de servicii                       | de servicii                                    | de servicii                                 |
| ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)                            |                                             | 0%                                | 0%                                             | 0%                                          |
| Pret ajustat (Euro / mp)                                              |                                             | 73.91                             | 72.59                                          | 75.22                                       |
| ajustare totală netă                                                  |                                             | 26.91                             | -47.41                                         | -24.78                                      |
| ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)                        |                                             | 57.26%                            | -39.5%                                         | -24.78%                                     |
| ajustare totală brută                                                 |                                             | 29.03                             | 22.82                                          | 14.29                                       |
| ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)                       |                                             | 61.76%                            | 19.02%                                         | 14.29%                                      |
| Pret ajustat (Euro / mp)                                              | 75.00                                       | 73.91                             | 72.59                                          | 75.22                                       |

Suprafata teren intravilan =

140.00 mp

Curs Euro=

4.9742

12.09.2024

Valoare teren intravilan =

10,500 EURO

Valoare teren intravilan =

52,229 LEI

373 LEI/MP

75 EURO/MP

NOTA\*: Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie ci o transformare a valorii de tranzacție in pretul de vânzare (prin aproximarea marjei de reducere a pretului real al tranzacției din considerente imposibile la data evaluării, având ca baza atitudinea participantilor pe piață, vânzătorii și cumpărătorii).

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

**Restricții legale:** nu s-au aplicat ajustări

**Condiții de piață:** nu s-au aplicat ajustări, ofertele sunt actuale

**Localizare:** s-au aplicat ajustări negative comparabilelor B și C, care sunt așezate mai accesibil datorită poziționării terenului și ajustare pozitivă comparabilei A care este situată mai puțin accesibil.

**Caracteristici fizice:** nu s-au aplicat ajustări comparabilelor, ținându-se cont de faptul că terenul de evaluat este cota parte dintr-o suprafață mai mare.

**Utilități:** s-au aplicat ajustări negative comparabilelor B și C care au utilități pe suprafață și ajustare pozitivă comparabilei A care nu dispune de utilități.

**Stare teren:** nu s-au aplicat ajustări, comparabilele fiind libere de clădiri pe suprafață.

**Acces teren:** s-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei A care are acces la drum neasfaltat.

**Zonare:** nu s-au aplicat ajustări, destinația terenului este similară.