



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 2 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 24.10.2024;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a 2 spații cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Oradea;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 404301/1 din data de 14.10.2024;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 404301/2 din data de 16.10.2024, întocmit de Direcția Patrimoniu Imobiliar- Serviciul Locuințe, Spații Comerciale, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

În prezent, sunt libere un număr de 2 spații cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al municipiului Oradea, respectiv:

- spațiul în suprafață utilă de 13,10 mp, situat în municipiul Oradea, str. Vasile Alecsandri nr. 7, ap. 12;
- spațiul în suprafață utilă de 85,60 mp, situat în municipiul Oradea, str. Independenței nr. 11;

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 Procesului verbal nr. 300324/08.08.2024);
- rapoartele de evaluare întocmite de evaluator – membru ANEVAR, prin societatea Evalmob SRL, pentru spațiile situate în municipiul Oradea, str. Vasile Alecsandri nr. 7, ap. 12, respectiv str. Independenței nr. 11,
- 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 art. 129 al. (2) lit. c) și lit. d), alin. (6) lit. b), alin. (7) lit. q) 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 2 spații cu altă destinație decât aceea de locuință, respectiv:

- spațiul în suprafață utilă de 13,10 mp, situat în municipiul Oradea, str. Vasile Alecsandri, nr. 7, ap. 12;
- spațiul în suprafață utilă de 85,60 mp, situat în municipiul Oradea, str. Independenței, nr. 11;

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:

- spațiul în suprafață utilă de 13,10 mp, situat în Oradea, str. Vasile Alecsandri nr. 7, ap. 12 – 196 lei / lună,
- spațiul în suprafață utilă de 85,60 mp, situat în Oradea, str. Independenței nr. 11 – 852 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. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu Imobiliar.

Art. 6. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale;
- Se publică în Monitorul oficial local al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dulca Camelia Mariana



Oradea, 24 octombrie 2024

Nr. 859

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.859 din 24.10.2024

Nr. crt.	Datele de identificare ale bunului de închiriat	Destinația bunului	Durata închirierii	Prețul minim de închiriere
1.	Spațiul situat în mun. Oradea, str. Vasile Alecsandri nr. 7, ap. 12 având SU = 13,10 mp (cameră 12,30 mp + toaletă 0,8 mp) și SC= 16,20 mp și cota de teren de 14/1225 mp (conform CF nr. 161159-C1-U22 Oradea)	Spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință	5 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților	196 lei / lună
2.	Spațiul situat în mun. Oradea, str. Independenței nr. 11 (subsol) având SU = 85,60 mp și SC = 116,50 mp și teren aferent (conform CF nr. 150542-C1 Oradea)	Spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință	5 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților	852 lei / lună



Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 428_1 PMO2/20.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

**SPATIU CU ALTA DESTINATIE SITUAT IN ORADEA,
STR INDEPENDENTEI NR.11 (LA SUBSOL)**



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 LUCRARI

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: intocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliara - spatiu cu alta destinatie, situat in Oradea, str. Independentei nr. 11, la subsol, Jud. Bihor, in vederea vanzarii/inchirierii, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF 150542 Oradea, nr. Top 1987, conform relevu pus la dispozitie de beneficiar Su = 85.6 mp, Sc= 116.5 mp.

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea de piață** a proprietății, respectiv **chiria de piata a acesteia**, 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** Cadru 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 proprietatii imobiliare evaluate la data de referinta a actualizarii: 18.09.2024 (curs BNR 4.9746), estimata în scopul mentionat mai sus, este de

Proprietate evaluata	Valoare estimata EUR (fara TVA)	Valoare estimata LEI (fara TVA)
Constructie	23900	118893
Total proprietate		
Chirie lunara/mp	2.00	9.95
Chirie lunara spatiu	171.20	852

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 sunt evaluate cu inspecție și în considerarea amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de către evaluator.

La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul 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 și utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Locuinte, Spații Comerciale în baza contractului de servicii nr 229898/07.06.2024, Nota de Comanda nr. 302342/12.08.2024

1.3. Activul supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF 150542 Oradea, nr. Top 1987, conform relevu pus la dispoziție de beneficiar Su = 85.6 mp Sc= 116.5 mp.

1.4. Moneda evaluării

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.9746 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața mobilă specifică etc.).

1.5. Scopul evaluării

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

1.5. Tipul valorii

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

- (a) **Valoarea de piață** – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.
- (b) **Chiria de 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.
- (c) **Valoarea echitabilă** – este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.
- (d) **Valoarea de 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 diferita de valoarea de piata, deoarece valoarea sinergiei reflecta caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumparator. Valoarea care depaseste suma valorilor individuale este cunoscuta si sub numele de „valoarea de comasare”.

- (f) **Valoarea de lichidare** – reprezinta suma care ar fi obtinuta cand un activ sau grup de active se vinde in mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui sa ia in considerare costurile necesare aducerii activelor in starea de vandabilitate, precum si costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina in doua premise de evaluare diferite:

- a) **Vanzarea ordonata**, in urma unei activitati adecvate de marketing sau
- b) **Vanzarea fortata** cu o perioada limitata pentru activitatea de marketing.

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

Valoarea de piata – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

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 este 18.09.2024, 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 client, atasate în întregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privință;
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință și se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea: starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;

Urbanism:

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

Mediu

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

Metodologie

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

Alte date

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

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

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul.

1.10. Tipul raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează :

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

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

1.12. Declarația conformității evaluării cu SEV

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

Standarde Generale:

SEV100 - Cadrul general;

SEV101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Documentare și conformare

SEV103 - Raportare;

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active:

SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;

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 150542 Oradea, nr. Top 1987, conform relevu pus la dispoziție de beneficiar Su = 85.6 mp, Sc= 116.5 mp.

ANCP CF cu date cadastrale și Publicitate Imobiliară BHOA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

CARTE FUNCIONAR NR. 150542
COPIE
Carte Funcionară Nr. 150542 Oradea

TEREN Intravilan Nr. CF vechi: 4235

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Oradea, str. INDEPENDENTEI, Nr. 11, jud. BIHOR

Nr. în cartea funciara	Nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
1	Top: 1987	1.645	Construcție CF nr. 150542 Oradea TEREN IN VASAD UZANOSAN

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4735 / 05/12/1999 Prin care s-a înscris în cartea funciara nr. 150542 Oradea: D1 Intabulare, drept de PROPRIETATE ÎN BUNUL DE PRESCRIȚIE, în baza legii nr. 100/1995, art. 172, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (prezentarea din cartea funciara nr. 150542 Oradea)	A1 / 0.36, 0.51 0.6.2, 0.9, 0.4-0.5, 0.10
4049 / 25/02/1998 Contract de Vânzare-Cumpărare nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. D2 Intabulare, drept de PROPRIETATE ÎN BUNUL DE PRESCRIȚIE, în baza legii nr. 100/1995, art. 172, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. 1) GOGONEATA CONSTANȚA, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. 2) GOGONEATA EMILIA, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. OBSERVAȚII: (prezentarea din cartea funciara nr. 150542 Oradea)	A1
1571 / 26/01/1998 Contract de Vânzare-Cumpărare nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. D3 Intabulare, drept de PROPRIETATE ÎN BUNUL DE PRESCRIȚIE, în baza legii nr. 100/1995, art. 172, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. 1) GOGONEATA CONSTANȚA, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. 2) GOGONEATA EMILIA, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. OBSERVAȚII: (prezentarea din cartea funciara nr. 150542 Oradea)	A1 / 0.37
67447 / 21/07/2010 Act Notarial nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. D4 Intabulare, drept de PROPRIETATE ÎN BUNUL DE PRESCRIȚIE, în baza legii nr. 100/1995, art. 172, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. 1) GOGONEATA CONSTANȚA, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. 2) GOGONEATA EMILIA, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. OBSERVAȚII: (prezentarea din cartea funciara nr. 150542 Oradea)	A1 / 0.13, 0.31
1851 / 13/01/2011 Act Notarial nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. D5 Intabulare, drept de PROPRIETATE ÎN BUNUL DE PRESCRIȚIE, în baza legii nr. 100/1995, art. 172, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. 1) GOGONEATA CONSTANȚA, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. 2) GOGONEATA EMILIA, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. OBSERVAȚII: (prezentarea din cartea funciara nr. 150542 Oradea)	A1 / 0.6, 0.7
7220 / 09/02/2011 Act Notarial nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. D6 Intabulare, drept de PROPRIETATE ÎN BUNUL DE PRESCRIȚIE, în baza legii nr. 100/1995, art. 172, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. 1) GOGONEATA CONSTANȚA, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. 2) GOGONEATA EMILIA, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea, în baza actului nr. 150542 Oradea. OBSERVAȚII: (prezentarea din cartea funciara nr. 150542 Oradea)	A1 / 0.6, 0.7

Anexa Nr. 1 La Partea I

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
Top: 1987	1.645	TEREN IN VASAD UZANOSAN

Data referitoare la teren

Nr. în cartea funciara	Nr. topografic	Suprafața (mp)	Tara	Parcela	Nr. în cartea funciara	Observații / Referințe
1	Top: 1987	1.645	-	-	150542	TEREN IN VASAD UZANOSAN

Neutilizabil în circuitul civil

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2004
Către autoritatea competentă pentru eliberarea actelor de proprietate

Page 8 din 8
Numărul versiunii: 1

II.2. Date despre amplasare

Bunurile evaluate se afla in Oradea, str. Independentei nr.11, jud. Bihor, in zona centrala, dezvoltata total, rezidential, comercial si office.

II.3. Descrierea terenului

Terenul este in cota indiviza necunoscuta.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Proprietatea evaluată de tip spatiu cu regim de inaltime Subsol situat pe strada Independentei, nr 11, judetul Bihor, intr-o cladire cu regim de inaltime S+P+2E cu acces direct din strada Independentei, spatiul avand acces din curtea interioara a cladirii. Spatiul este compus dintr-o singura incapere cu Su = 85.6 mp, de tip boxa, conform relevu. Necesita finisari. Exista instalatii electrice, apa-canal.

RELEVUL TERENULUI					
Nr. 100/100					
Nr. topografic al terenului:	100/100	Adresa imobilului:			
Suprafata teren:	100/100 mp	Nume, prenume, Nr. Identificator, nr. 10, Numele			
Cuarta Funciara colectiva Nr.	100/100 C.I.	Cuarta Funciara	Individuala Nr.	100/100 C.I. R...	
Cod unitate individuala		LAT	GRADU A		

ROXA SUBSOL

5m 10m 10m

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata unita (mp)	Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata unita (mp)
1	Roxa Subsola	10.0	2	Roxa Subsola	10.0
Suprafata totala: 20.0 mp					
Suprafata constructie: 10.0 mp					
Data: 02.01.2024					
Evaluat: Ing. ROXAN MARIU NERCEA					
Nr. 003, seria 003-003					

Poze proprietate evaluata:





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 vânzările 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, termoficare – sistem centralizat menționăm că din ofertele și contractele de vânzare cumpărare avute la dispoziție de evaluator rezultă că proprietăți similare se regăsesc pe piață, fiind tranzacționate și existând interes.

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Municipiul Oradea și zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturată pe aproape toate ramurile, activă, cu populație de vârstă medie, grad foarte bun de ocupare, rată de 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.

Care sunt tendintele pe piata rezidentiala si imobiliara din Oradea?

Unde se afla Oradea printre orasele Romaniei din punct de vedere a dezvoltarii imobiliare? Ce-i lipseste Oradei pentru a se apropia de Timisoara, Cluj sau alte mari orase ale tarii? Cum poate deveni Oradea si mai atractiva?

Sunt intrebari la care s-au oferit raspunsuri in cadrul conferintei organizate de Imobiliare.ro la Oradea, miercuri, 10 aprilie 2024.

Sala Toscana a Hotelului Ramada din Oradea a fost arhiplina cu agenti imobiliari, dezvoltatori imobiliare si alte persoane care au legatura cu piata imobiliara.

Piata imobiliara din Oradea in cifre

In prima parte a evenimentului, Andreea Popa, Senior Consultant Imobiliare.ro a facut o prezentare a evolutiei pietei imobiliare din Oradea.

Potrivit datelor Imobiliare.ro, apartamentele listate la vanzare in Oradea, in 2023, fata de 2022, cererea a fost in crestere cu 6%, oferta mai mica cu 18%, iar preturile in crestere cu 7%. Daca in 2022 pretul mediu pe metru patrat a fost de 1.276 de lei, in 2023, acesta a crescut la 1.360 de lei.

Andreea Popa a prezentat si evolutia cererii de apartamente listate la vanzare in Oradea in functie de numarul de camere, precum si a ofertei.

„Vedem ca pentru garsoniere cererea a scazut cu 5% in 2023 fata de 2022. Cererea de apartamente cu 2, 3 si 4 camere a crescut cu 12%, 15%, respectiv 4%. Oferta de apartamente ne indica scadere pentru toate tipurile de apartamente in 2023. Cea mai mare scadere s-a inregistrat la apartamentele cu 3 camere, – 21%, la 2 camere – 19%, la 4 camere – 17% si 1 camera – 16%”, a punctat specialistul in imobiliare.

Pretul mediu pe metru patrat a avut o evolutie crescatoare de 24% in ultimele 24 de luni si de 11% in ultimul an. In trimestrul I 2024, pretul mediu pe metru patrat a ajuns la 1.463 de lei, cu 11% mai mare decat in urma cu un an.

Aceasta a prezentat si evolutia tranzactiilor imobiliare efectuate in Oradea, care au crescut in trimestrul IV din 2023 cu 10% fata de trimestrul similar din 2022. In ianuarie – februarie 2024 evolutia a fost de 24% fata de 2023.

Piata chiriilor in Oradea a inregistrat o usoara scadere in 2023 atat a cererii cat si a ofertei. Pretul a crescut cu 20%.

Oradea incotro?

Vorbitorii panelului 1 – Oradea incotro? Sprint prin imobiliare. Pariu pe o piata in crestere accelerata – au fost: Mihai Pop – Owner REMAX Prime Capital, Catalin Prisconita – CEO BLITZ Imobiliare, Calin Centea – Head of Sales ISHO Timisoara, Daniel Tudor – CEO The Concept, Daniel Ivan – BCR si Florin Birta – primarul Oradei. Evenimentul a fost moderat de Razvan Ionescu – CCO Imobiliare.ro.

Razvan Ionescu l-a provocat pe primarul Florin Birta sa spuna care sunt secretele dezvoltarii Oradei, care sunt prioritatile si ce si-a dori sa se intample in perioada urmatoare.

Florin Birta a recunoscut ca este o munca grea, dar frumoasa sa pui umarul la dezvoltarea unei comunitati si sa lasi ceva in urma ta.

„Noi am avut norocul cu un om care a venit la Primaria Municipiului Oradea in 2008 – Ilie Bolojan – si care a schimbat modul de gandire a municipalitatii si a comunitatii din Oradea. Am fost o echipa motivata de la inceput, ceea ce a fost foarte important, s, cel mai important, trebuie sa ai fonduri ca

sa produci anumite lucruri. Noi am avut noroc cu fondurile europene. Am avut oameni pregatiti pentru accesarea fondurilor europene, oameni pregatiti pentru implementarea proiectelor pe fonduri europene. Toate acestea la un loc, au dus la aceste schimbari majore care au avut loc in Oradea. Pe langa aceste fonduri europene am incercat sa atragem investitori privati. In Oradea au intrat peste 1 miliard de euro investitii private si au fost create peste 20.000 de locuri de munca in ultimii 10 ani", a explicat primarul Oradiei.

Este ritmul cresterii preturilor la imobiliare sustenabil pentru oradeni?

Moderatorul panelului l-a intrebat pe primar daca nivelul accelerat de dezvoltare pe care-l vedem in ultimii ani, inclusiv materializat pe piata imobiliara, unde vedem cresteri mult peste media nationala la nivelul preturilor pe metru patrat este sustenabil pe termen scurt pentru populatia Oradiei sau exista si riscul ca lucrrurile au luat-o prea repede inainte si fundamental economico-social nu reuseste sa tina pasul?

„Daca mergeam doar pe dezvoltarea infrastructurii si a orasului puteam spune ca am luat-o inainte cu ceea ce inseamna veniturile locuitorilor. Dar am incercat si am reusit, prin atragerea investitorilor, sa crestem si veniturile salariale. Ne-am confruntat in Oradea cu un venit pe cap de locuitor cu un venit mai mic decat in alte zone, datorita inchiderii foarte multor fabrici dupa 1990. O administratie publica nu poate sa creasca salariile, dar am infiintat parcurile industriale si prin aceasta concurenta in piata a crescut si nivelul salarial. Cu fiecare investitor care vine in Oradea sunt nevoiti sa-si pastreze oamenii fidelizandu-i", a precizat Florin Birta.

Oradea atractiva

Mihai Pop – Owner REMAX Prima Capital este de parere ca Oradea are o crestere liniara datorita strategiei de comunicare si marketing pe care si-a facut-o.

„Aceasta strategie spune ca Oradea trebuie sa creasca din punct de vedere al atractivitatii. Pentru aceasta, administratia si-a facut o analiza swot sa vada unde are puncta forte, unde are puncta slabe. Un punct forte a fost o axa a turismului, pentru ca era foarte important ca oamenii sa vina sa vada orasul. Pentru ca unul dintre obiectivele acestui oras este sa si creasca din punct de vedere al numarului de locuitori. Orasele mici si medii din Romania au un anumit exod. Noi avem satisfactia ca oamenii din Bucuresti, din Timisoara, din Cluj se intorc acasa din strainatate, dar nu se mai duc in orasele lor natale ci raman in Oradea", a observat Mihai Pop.

Acesta este de parere ca Oradea este atractiva pentru tinerii de 35 de ani si mai mult care locuiesc in orase aglomerate si observa ca timpul petrecut cu familia este mult pierdut in trafic, iar veniturile bune pe care le au pot fi obtinute si de la distanta.

Mihai Pop crede ca pentru ca lucrrurile sa fie cu adevarat sustenabile, Oradea trebui sa-si creasca numarul de locuitori spre 300.000.

Primarul Florin Birta subliniaza ca nevoile urgente ale Oradiei sunt legate de dezvoltarea invatamantului dual, un exemplu pozitiv in acest sens fiind Campusul pentru invatamant dual recent infiintat la Oradea. Primarul a mai vorbit si despre infiintarea unui Liceu tehnologic pentru invatamant dual, care a fost aprobata in ultima sedinta de Consiliu Local.

Miza pe Tech, Sanatate si Inginerie

Daniel Tudor, CEO The Concept, crede ca Oradea este campiona la nivel national in ceea ce priveste investitiile in infrastructura. Pe de alta parte, Oradea mai are de lucrat la veniturile din Tech si Sanatate si Inginerie.

„Ca sa cresti in aceste sectoare trebuie sa vii cu productie de specialisti, care necesita investitii destul de mari in educatie sau cu import de specialisti din alte orase sau alte tari”, sustine Daniel Tudor.

Daniel Ivan, BCR Oradea a vorbit despre asteptarile bancilor vizavi de piata imobiliara, prezentand totodata o evolutie a creditelor imobiliare anul trecut si in primele luni din acest an.

„Avem semnale bune si din piata financiar-bancara. Avem prima scadere a IRCC-ului. Sunt oferte foarte bune, competitive. Bancile au inceput sa-si indrepte atentia spre sectorul imobiliar. Anul trecut ofertele pe dobanzi erau mult mai mari”, a precizat bancherul.

Catalin Prisconita – CEO si fondator BLITZ – a observat ca sala de la Ramada este mai plina fata de ultima editie a evenimentului, ceea ce spune foarte mult despre nivelul evolutiei orasului Oradea. Suntem intr-un context economic national in care toate centrele economice sunt obligate sa creasca. Oradea este unul dintre centrele economice care profit de aceasta crestere. Daca facem o comparatie intre Cluj si Oradea sunt foarte multe similitudini, dar si multe diferente. Oradea are foarte mult de recuperat si foarte mare spatiu de manevra. Cred ca la nivel de viziune lucrurile s-au intamplat un pic mai bine la Oradea ca la Cluj. Daca la Cluj ne-am apucat de construit ca nebunii, pe toate coclaurile, tot felul de blocuri printre case. Si dupa aceea ne gandim cum naiba sa facem sa latim strazi. Faptul ca aici a fost un tempo mai incet pe partea de dezvoltare, a dat timp administratiei sa gandeasca un plan general mai sanatos si coerent si sa faca strazi si infrastructura mai intai. Cred ca la capitolul acesta Oradea va arata mult mai bine”, este de parere Catalin Prisconita.

Acesta recomanda un echilibru intre ceea ce se face in Oradea si brandul orasului, sa nu ia brandul fata dezvoltarii.

Calin Centea a subliniat nevoia Oradiei, in momentul de fata, de un hub mare de business care sa permita companiilor unde sa-si desfasoare activitatea

Sursa: transilvaniabusiness.ro

Analiza celei mai bune utilizari

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, analiza de piata are scopul de a estima cel mai bun pret pentru o proprietate in conditiile celei mai bune utilizari.

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

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

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

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

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

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

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

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

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;

- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;
- maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

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

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - nu
- utilizare comerciala- da
- utilizare office – nu

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si al terenurilor construite, cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii si, implicit, a ofertei, impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit.

Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **respectiv proprietate imobiliara comerciala.**

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 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 abordari am utilizat abordarea prin venit pentru stabilirea valorii cladirii 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 intrucat exista suficiente oferte/ date din piata.

Abordarea prin piața

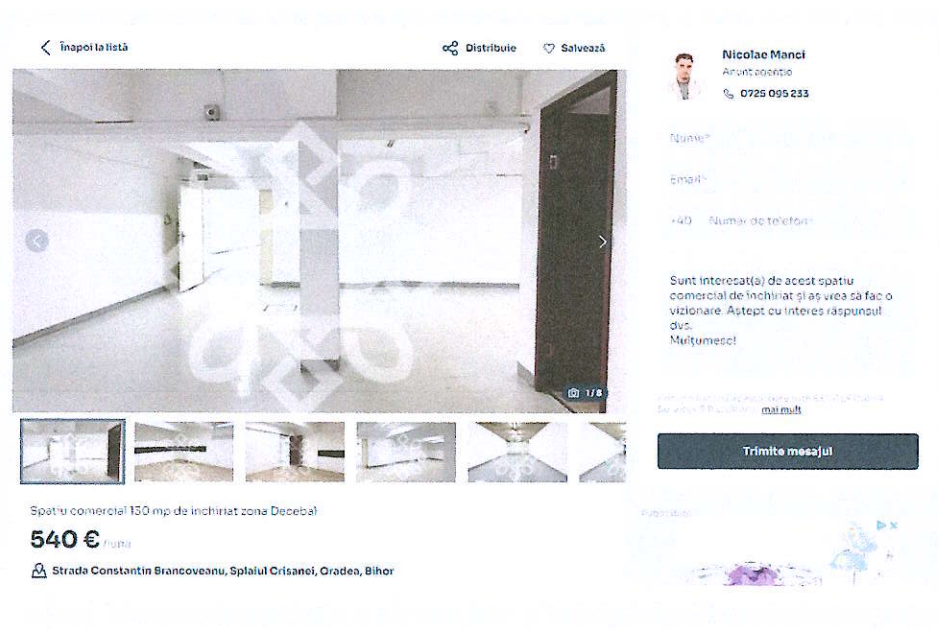
Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în 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.

Piața specifică. Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat:

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

Pentru spații similare situate în zona centrală am regăsit pe piața următoarele oferte (de închiriere și vânzare):

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



Spațiu comercial de închiriat

130m² vitrină

Etaaj:

Destinația proprietății:

Tip clădire:

Liber de la:

Tip vânzător:

Stare:

fără informații

- ☒ servicii
- ☒ birouri
- ☒ magazin
- ☒ industrială

fără informații

fără informații

agentie

gata de utilizare

Caracteristici

Anul construcției:

1990

Media:

- ✓ internet
- ✓ apă curentă
- ✓ electricitate
- ✓ canalizare

Descriere

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

Spatiul 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.

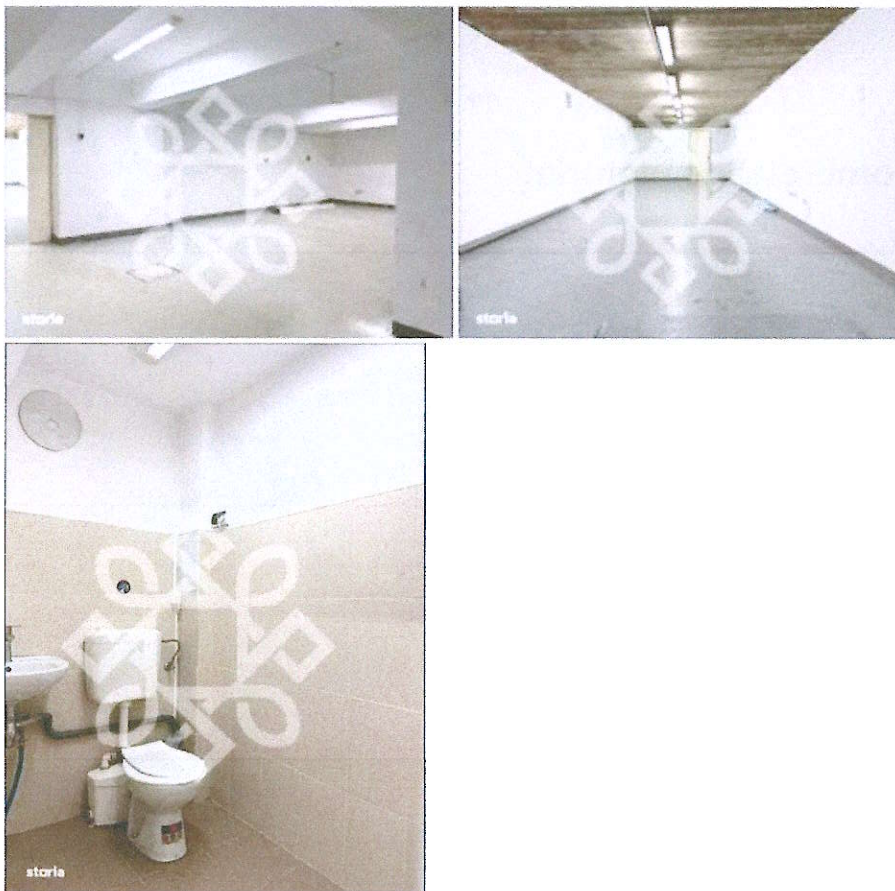
Datorita compartimentarii, este pretabil si pentru diferite activitati comerciale cum ar fi: depozitare, spatiu comercial, sala de sport etc.

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:

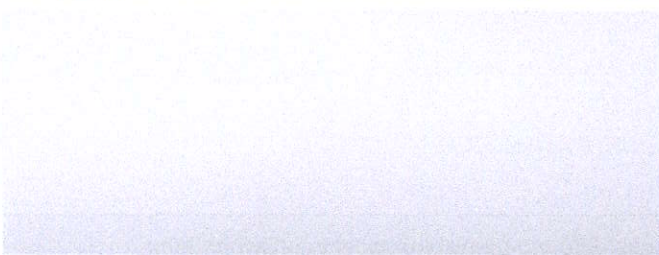
Nr. Tel.: - Mancu Nicolae





<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvestspatiu-comercial-de-inchiriat-ultracentral-oradea-a1476c-IDxO9Z.html>

[Înapoi la listă](#)
[Distribuie](#)
[Salvează](#)




1/1

Ioana Gaminvest
 Agent agentie
 ☎ 0746 214 938

Nume*

Email*

+40 - Numar de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de inchiriat si as vrea sa fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Adresa de domiciliu este diferită de cea de lucru
 Da, este diferită [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate



Gaminvest Spatiu comercial de inchiriat ultracentral Oradea, A1476C

1300 € / luna

Olosig, Oradea, Bihor

Spațiu comercial de închiriat

330m²

Etaj:

1

Destinatia proprietatii:

restaurant

Tip clădire:

centru comercial

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agentie

Stare:

gata de utilizare

Descrizione

Agentia imobiliara Gaminvest va ofera spre inchiriere un spatiu comercial situat in zona ultracentrala, Oradea, Bihor.

Spatiul este amenajat astfel:

- o încăpere generoasă la parter de 80mp cu două grupuri sanitare, două intrări și un vâd comercial foarte bun;

Acesta este pretabil pentru bar, cafenea, fastfood sau alte tipuri de activitati comerciale ce implica alimentatia publica.

Pret de închiriere propus de proprietar: 1300 euro/lună + TVA.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/sp-comercial-280-mp-demisol-ultracentral-IDwhcK.html>

< Înapoi la listă
[Distribuie](#)
[Salvează](#)



DE VANZARE

SPATIU COMERCIAL.

☎ 0740805802

Aceste spații







📍 ULTRACENTRAL

📷 1 / 5

Spectacol de muzică live în fiecare săptămână!

Sp comercial 280 mp demolat- ULTRACENTRAL !

199 900 € 714 €/m²

📍 Orasul Nou, Oradea, Bihor

Gabriela
Anunt agentie

☎ 0740 805 802

Nume:

Email:

+40 - Numar de telefon

Am nevoie de mai multe informatii ▼

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

Trimit mesajul

Recepțiunea de la recepția NON >

Caracteristici

Siguranță:

usa blindata

Media:

✓ internet

✓ canalizare

✓ apă curentă

Descriere

De vânzare / închiriere!

Spațiu comercial situat la demisolul unei clădiri amplasat chiar în centrul orașului Oradea! Proprietatea se află într-o zonă foarte bună, aproape de Piața Unirii, instituții bancare, școli, grădinite, restaurante, acces facil la mijloacele de transport. Suprafața utilă a spațiului este de 280 metri pătrați. Dispune de acces dublu! Încălzire pe gaz. Dat fiindă amplasarea spațiului se pretează pentru numeroase activități, precum restaurant, birouri, magazin.

Pret vânzare 199.900 EURO (ușor negociabil)

Pretul de închiriere 900 Euro/lună.

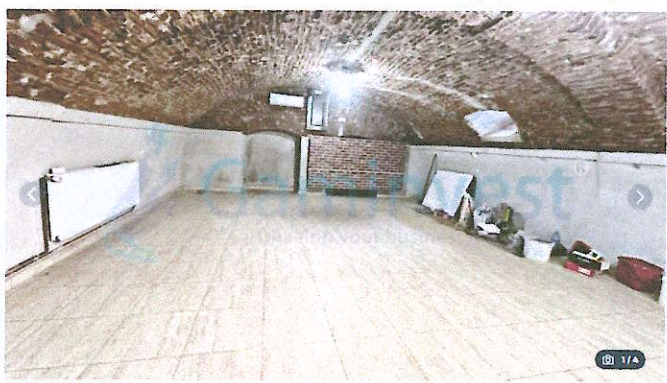
Pentru detalii și vizionari contactați numărul Gabriela!



<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-spatiu-comercial-de-inchiriat-ultracentral-oradea-a2168b-IDBciD.html>

[Înapoi la listă](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



1/4



Gaminvest - Spațiu comercial de închiriat, ultracentral, Oradea A2168B

420 € /lună

Orasul Nou, Oradea, Bihor

Ioana Gaminvest
Agent agentie
☎ 0746 214 938

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe informații

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și as vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.

Mulțumesc!

Siguranță și amenajare interioară 24h/7 zile
Serviciu 24h/7 zile [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Spațiu comercial de închiriat

49m²

acces asfaltat

încălzire

aer condiționat

Etaaj:

fără informații

Destinația proprietății:

- ☒ restaurant
- ☒ birouri
- ☒ magazin
- ☒ servicii

Tip clădire:

clădire istorică

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Stare:

fără informații

Caracteristici

Media:

- ☒ electricitate
- ☒ gaz
- ☒ internet
- ☒ canalizare
- ☒ apă curentă

Descriere

Gaminvest propune spre închiriere spațiu comercial situat ultracentral, Oradea, Bihor

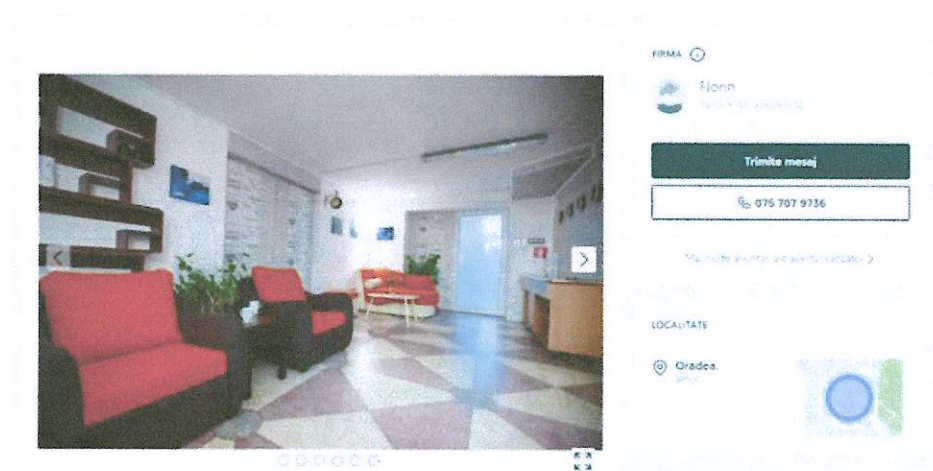
Spațiul dispune de acces direct din stradă, cu front stradal, dispune de vizibilitate și accesibilitate și este situat la demisol. Fie și situat la 2 minute de Piața Unirii, zonele de interes principale ale orașului, este pretabil pentru diferite tipuri de activități: comerciale, catering - alimentare publică, salon de tatuaje, vinotecă etc. Suprafața utilă a spațiului este de 49 mp, este de tip openspace, dispune de grup sanitar.

Spațiul este renovat în totalitate, dispune de geam pentru aerisire, încălzirea este asigurată de o centrală proprie pe gaz, iar climatizarea pe timpul verii, cu aparat de aer condiționat.

Există posibilitate de parcare în zonă.

Pret de închiriere propus de proprietar: 420 euro/lună, negociabil.





De inchiriat spatiu comercial situat central Oradea

1 800 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Vanzare/Inchiriere: Inchiriere Suprafata utila: 140 m²

DESCRIERE

De inchiriat spatiu comercial situat central in Oradea, la subsolul unei cladiri, suprafata utila de 140 Mp. Spatiul are 4 incaperi si 2 bai.

A fost utilizat in trecut cu destinatie de hostel si pizzerie.

Spatiul se afla intr-o stare buna de functionare.

Pretul la care se inchiriaza este de 1800 Euro/luna/negociabil.





<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-ultracentral-str-iosif-vulcan-demisol-175-mp-util-IDAXOm.html>

[< Înapoi la listă](#)
[Distribuie](#)
[Salvează](#)

1/7

Cristian Lazăr
 Agent agentie
 ☎ 0745 410 187

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe informații

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

Administrația agentiei este la S.C. CUI Online Services S.R.L. (Bistrița) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Recycled

Spatiu comercial ultracentral, str. Iosif Vulcan, demisol, 175 mp util

97 000 € 553 €/m²

Rata lunară de la 2.166 RON

Strada Iosif Vulcan, Olosig, Oradea, Bihor

Descriere

Vă propunem înspre vânzare acest spațiu comercial, situat în zona ultracentrală, pe strada Iosif Vulcan nr. 14.

Proprietatea se află viz-a-viz de Casa Darvas - La Roche, în imediată vecinătate a parcarii etajate, beneficiind atât de un vad pietonal cât și auto. Având o suprafață utilă de 175,4 mp, imobilul este împărțit din 3 încăperi plus o magazie, un vestiar și două grupuri sanitare.

Un aspect important al acestui spațiu îl reprezintă a doua ieșire de urgență necesară în vederea obținerii unor viitoare autorizații.

Imobilul se pretează atât din punct de vedere investițional, având un randament ridicat, cât și în scopul achiziționării în vederea desfășurării de activități proprii.

Pentru mai multe informații cât și pentru vizionări, nu ezitați să ne contactați!



<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-alea-strandului-IDsnpS.html>

[Înapoi la listă](#)
[Distribuie](#)
[Salvează](#)



1/10

Gyorgy-Csaki Istvan
 Agent agentie
 ☎ 0743 940 287

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

Am nevoie de mai multe informații ▾

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

Adresați-vă agentului de vânzare din lista de agenți de vânzare
[mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Spatiu comercial - Alea Strandului.

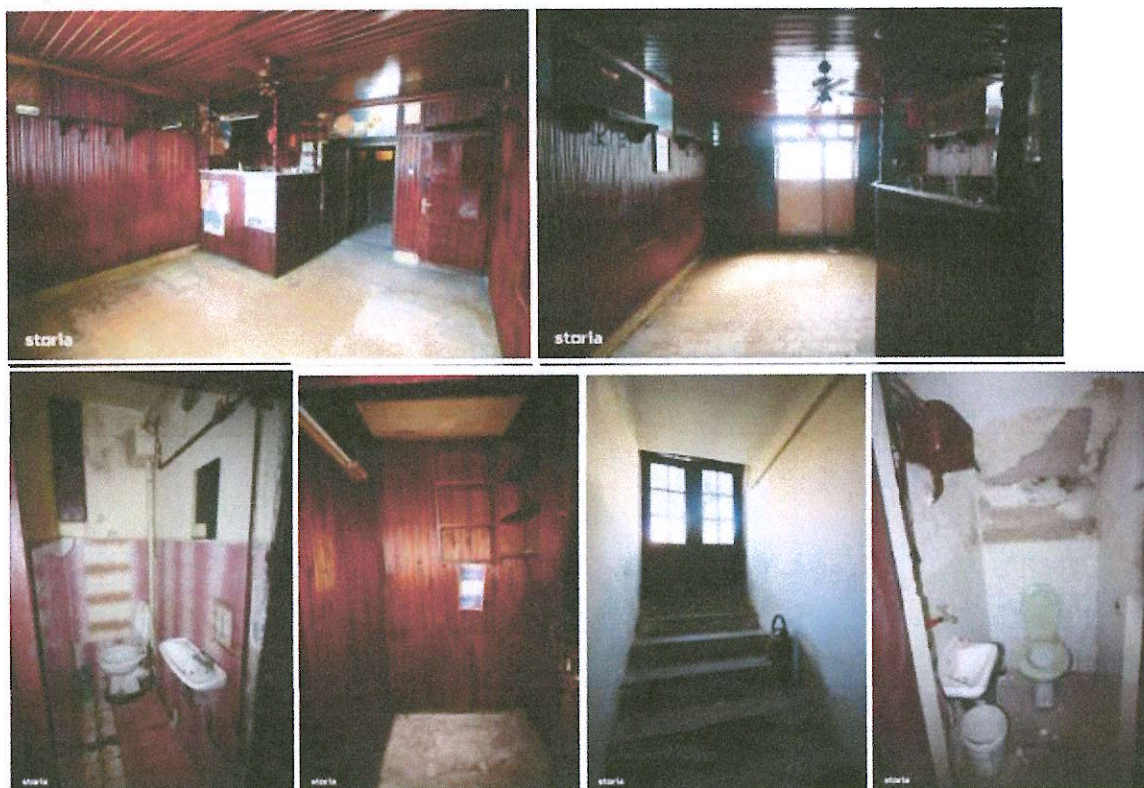
55 000 € 786 €/m²

Rota lunară de la 1 228 RON >

Olosig, Oradea, Bihor

Descriere

Spatiu comercial situat in Oradea, zona alea Strandului la demisolul unei clădiri istoric.
 Suprafata utila = 70 mp.
 Preț : 55.000 €



Anexa A		DATA EVALUARII	18.09.2024	CURS EURO=	4.9746
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ				
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C	
Valoare de ofertare /INCHIRIERE	Euro	4.00	4.00	3.21	
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA	
PREȚ NEGOCIAȚ		3.96	3.96	3.02	
*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 negocierea data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață, vânzătorii și cumpărătorii).					
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE					
Caracteristici specifice tranzacției					
PREȚ NEGOCIAȚ		3.96	3.96	3.02	
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	4	3	
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	
Ajustare pt. condițiile de finanțare		0	0	0	
PREȚ AJUSTAT		3.96	3.96	3.0174	
Condiții de piață	actuale	actuale	actuale	actuale	
Ajustare pt. condițiile de piață %		0	0	0	
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0	
PREȚ AJUSTAT		3.96	3.96	3.02	
Condiții de localizare	Str. Independenței nr. 11, Oradea	Central, ZONA Decabal, Oradea	Ultrasentral, Oradea	Ultrasentral, aproape de Piața Unirii, Oradea	
Ajustare %		5	0	0	
Ajustare		0.20	0.00	0.00	
PREȚ AJUSTAT		4.16	3.96	3.02	
Caracteristici fizice					
Data PIF	1920	1990	similar	similar	
Ajustare %		-5	0	0	
Ajustare		-0.18	0.00	0	
Regim de înălțime	S-P-2E	S-P-2E	S-P-2E	D-P-E	
Etaj	S	S	S-P	D	
Ajustare (%)		0	-5	0	
Ajustare		0.00	-0.18	0.00	
Suprafata utila (mp)	85.6	130	330	280	
diferenta suprafata mp		-44	-244	-194	
Ajustare		-1.42	-1.47	-0.70	
Tip spatiu	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat	
Ajustare %		0	0	0	
Ajustare		0.00	0.00	0.00	
Finisaje	finisaje inferioare, necesita renovare	finisaje superioare	finisaje superioare	finisaje superioare	
Ajustare %		-10	-5	-5	
Ajustare		-0.38	-0.18	-0.17	
Sistem incalzire/utilitati	curent, apa, canalizare	curent, apa, canalizare	curent, apa, canalizare, termoficare	curent, apa, canalizare,gaz	
Ajustare %		0	-5	-5	
Ajustare		0.00	-0.18	-0.15	
Parcare	publica	publica	publica	publica	
Ajustare %		0	0	0	
Ajustare		0.00	0.00	0.00	
Acces	curte interioara	direct din drum public	direct din drum public	direct din drum public	
Ajustare %		-5	-5	-5	
Ajustare		-0.19	-0.18	-0.17	

TOTAL Ajustare caracteristici		-1.97	-2.00	-1.01
PREȚ AJUSTAT		2.18	1.96	2.00
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT		2.18	1.96	2.00
Nr ajustari aplicate		1	2	2
Ajustare totală brută		2	2	1
Ajustare totală brută în procente		34.86%	50.53%	33.63%
Numar corectii		3	5	5
Corectii minime efectuate	3			
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in procente)	COMPARABILĂ C	ajustare minima	33.63%	
VALOAREA PROPUȘĂ eur/mp	2.00			
VALOAREA PROPUȘĂ lei/mp	9.95			
VALOAREA PROPUȘĂ eur/spatiu	171.20			
VALOAREA PROPUȘĂ lei/spatiu	851.65			

Explicatii asupra ajustarilor aplicate	
Elemente de comparatii	Ajustari:
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la niciuna din comparabile
Condiții de finanțare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele
Condiții de piață	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii
Condiții de localizare	s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei A, care este situata mai putin central decat proprietatea subiect.
Data PIF	s-a aplicat ajustare negativa comparabilei A care este edificata mai recent decat proprietatea subiect.
Regim de înălțime	s-a aplicat ajustare negativa comparabilei B care are care regim de inaltime parter+subsol.
Suprafata utila (mp)	s-au aplicat ajustari tuturor comparabilelor, in functie de suprafata inchiriala (s-au calculat inmultind diferenta de suprafata cu costul pe mp determinat din valoarea corectata a fiecarei comparabile, impartind la suprafata utila a fiecarei comparabile).
Tip spatiu	nu s-au aplicat ajustari
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect necesita renovari.
Sistem incalzire	s-au aplicat ajustari comparabilelor B si C care au bransament la incalzire centralizata, respectiv gaz.
Parcare	nu s-au aplicat ajustari.
Acces	s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor al caror acces se face din domeniul public - trotuar.
Componente nonimobiliare	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 2.00 eur/mp, obținută prin metoda comparațiilor directe din Anexa A prezentata mai sus.

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 15%. Rata de capitalizare utilizata este 4.40% 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 B 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	85.60	-
Chirie	euro /mp /luna	2.00	
Suprafata utila	mp	85.60	171.20
Venit brut anual (VBP)	EURO		2,054
Grad de neocupare	% din VBP	15%	308
Venit Brut Efectiv (VBE)	EURO		1,746
CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
Cheltuieli FIXE			
CIN Constructii	Eur		42,800
Taxe proprietate % * CIN constructii	Eur	1.150%	492
Asigurare % * CIN constructii	Eur	0.20%	86
Altele - Chirie teren	Eur	0.0%	-
Cheltuieli Variabile			
Venit Net Efectiv (VNE)	EURO		1,168
Rata de capitalizare		4.40%	
Multipliator		22.73	
Curs de schimb la data de referinta	LEI/IEURO	4.9746	
Valoarea proprietatii(VNE/C)	EURO		26,555
Cheltuieli -alte		10%	2656
Valoarea proprietatii inclusiv teren (VNE/C)	EURO		23,900
Valoare constructii analizate	Euro		23,900
Valoare constructii analizate	Lei		118,890
Valoarea proprietatii inclusiv teren	LEI		118,890
Curs BNR		4.9746	

Rata de capitalizare:

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	514.8	1306.8	854
Venit Brut Potential (EUR/an)	6,178	15,682	10,248
<i>Grad de neocupare (15% din VBP)</i>	<i>926.64</i>	<i>2352.24</i>	<i>1537.2</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	5,251	13,329	8,711
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)</i>	<i>525.096</i>	<i>1199.6424</i>	<i>871.08</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	4,726	12,130	7,840
Valoarea proprietatii (EUR)	110,000	265,000	179,910
Rata de capitalizare (%)	4.3	4.6	4.4

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare 4.4%

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 valoarea de piata si chiria de piata a bunului evaluat (fara utilitati, fara TVA) estimată de către evaluator în scopul menționat, valabila la data evaluarii: 18.09.2024 curs BNR 4.9746:

Proprietate evaluata	Valoare estimata EUR (fara TVA)	Valoare estimata LEI (fara TVA)
Constructie	23900	118893
Total proprietate		
Chirie lunara/mp	2.00	9.95
Chirie lunara spatiu	171.20	852

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

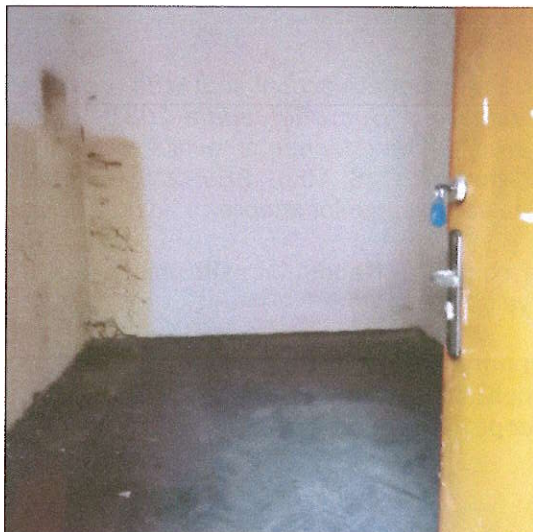
SC EVALMOB SRL



Nr. Iesire 428_2 PMO2/20.09.2024

RAPORT DE EVALUARE

**SPATIU CU ALTA DESTINATIE SITUAT IN ORADEA,
STR VASILE ALECSANDRI NR. 7, AP. 12**



PROPIETAR: MUNICIPIUL ORADEA, DOMENIU PRIVAT

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 LUCRARI

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Ref: intocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliara - spatiu cu alta destinatie, situat in Oradea, str. Vasile Alecsandri nr. 7, ap. 12, la subsol, Jud. Bihor, in vederea vanzarii/inchirierii, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF 161159-C1-U22 Oradea, nr. cad. 161159-C1-U22, conform relevu pus la dispozitie de beneficiar Su = 13.1 mp (camera Su = 12.3 mp si Wc Su = 0.8 mp), Sc= 16.2 mp si teren in cota de 14/1225, inregistrat in CF 161159 Oradea, situata in Oradea, str. Vasile Alecsandri nr. 7, ap. 12, jud. Bihor, proprietar Municipiul Oradea, domeniu privat.

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea de piață** a proprietății, respectiv **chiria de piata a acesteia**, 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** Cadru 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 proprietatii imobiliare evaluate la data de referinta a actualizarii: 18.09.2024 (curs BNR 4.9746), estimata in scopul mentionat mai sus, este de

Proprietate evaluata	Valoare estimata EUR (fara TVA)	Valoare estimata LEI (fara TVA)
Constructii	3890	19351
Teren 14/1225 mp	7000	34822
Total proprietate	10890	54173
Chirie lunara/mp	3.00	14.92
Chirie lunara/spatiu	39.30	196

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociatia 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 sunt evaluate cu inspecție și în considerare amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de către evaluator.

La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul 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 și utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Locuinte, Spații Comerciale în baza contractului de servicii nr 229898/07.06.2024, Nota de Comanda nr. 302342/12.08.2024

1.3. Activul supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF 161159-C1-U22 Oradea, nr. cad. 161159-C1-U22, conform releveu pus la dispoziție de beneficiar Su = 13.1 mp (camera Su = 12.3 mp și Vc Su = 0.8 mp), Sc= 16.2 mp și teren în cota de 14/1225, înscris în CF 161159 Oradea, situată în Oradea, str. Vasile Alecsandri nr. 7, ap. 12, jud. Bihor, proprietar Municipiul Oradea, domeniu privat.

1.4. Moneda evaluării

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.9746 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața mobilă specifică etc.).

1.5. Scopul evaluării

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

1.5. Tipul valorii

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

- (a) **Valoarea de piață** – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.
- (b) **Chiria de 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.
- (c) **Valoarea echitabilă** – este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea pretului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.
- (d) **Valoarea de 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 sinergie** – 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 cumparator, atunci valoarea sinergie este diferită de valoarea de piață, deoarece valoarea sinergie reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumparator. Valoarea care depășește suma valorilor individuale este cunoscută și sub numele de „valoarea de comasare”.
- (f) **Valoarea de lichidare** – reprezintă suma care ar fi obținută când un activ sau grup de active se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui 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 premise 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 – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care are o 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.

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 este 18.09.2024, 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 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 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 servituti privind terenul și/sau factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natura juridică ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Mediu

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

Metodologie

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

Alte date

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

au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării; Ele țin cont de starea la care se află această proprietate la data inspecției.

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

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul.

1.10. Tipul raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează :

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

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

1.12. Declarația conformității evaluării cu SEV

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

Standarde Generale:

SEV100 - Cadrul general;

SEV101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Documentare și conformare

SEV103 - Raportare;

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active:

SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;

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 161159-C1-U22 Oradea, nr. cad. 161159-C1-U22, conform relevu pus la dispoziție de
beneficiar Su = 13.1 mp (camera Su = 12.3 mp și Wc Su = 0.8 mp), Sc = 16.2 mp și teren în cota de
14/1225, înscris în CF 161159 Oradea, situată în Oradea, str. Vasile Alecsandri nr. 7, ap. 12, jud.
Bihor, proprietar Municipiul Oradea, domeniu privat.

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

ANCIPI

CARTE FUNCİARĂ NR. 161159-C1-U22
COPIE
Carte Funciară Nr. 161159-C1-U22 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Oradea, Str. Vasile Alecsandri, Nr. 7, Jud. Bihor, ap. 12

Parti comune: nu se compoz

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Observatii / Referinta
A1	161159-C1-U22	18	12.3	4/743	14/1225	Spatiu cu alta destinatie: compoz din o camera, cu Su = 12.3 mp, S.C. = 16.2 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referinta
54787 / 12/06/2020 Act Administrativ nr. HCL 540, din 29/09/2015 emis de CLMO, Act Administrativ nr. Adeverinta 255294/613, din 26/05/2020 emis de Primaria Mun. Oradea, Act Administrativ nr. C.E. 161159-C1, din 09/03/2016 emis de OCPI Oradea, Act Administrativ nr. HCL 3525, din 19/12/2010 emis de CLMO.	
B1 Imobilul de sub A1 se constituie din imobilul cu nr. toad 2008/2025	A1
B2 Intrabulare, drept de PROPRIETATE, bazandul prin lege, cota actuala	A1
B3 1/1, cota initiala 1/1	
1) MUNICIPIUL ORADEA, domeniu privat	
130430 / 23/09/2021 Act Administrativ nr. ADEVERINTA NR. 399164/1021, din 21/09/2021 emis de PMO, se noteaza modificarea destinatiei din apartament in spatiu cu alta	A2
B3 destinatie compoz din o camera, cu S.U. = 12.3 mp, S.C. = 16.2 mp.	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie și sarcini	Referinta
NU SUNT	

II.2. Date despre amplasare

Bunurile evaluate se afla în Oradea, str. Vasile Alecsandri nr. 7, ap. 12, jud. Bihor, în zona ultracentrala, dezvoltata total, rezidential, comercial și office.

II.3. Descrierea terenului

Terenul este în cota de 14/1225 mp.

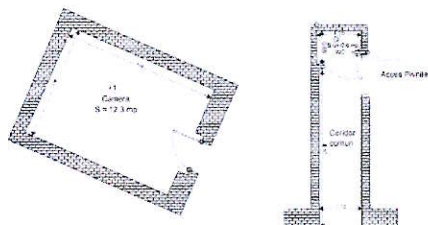
II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Proprietatea evaluată de tip spatiu cu regim de inaltime Parter situat pe strada Vasile Alecsandri nr. 7, ap. 12, judetul Bihor, într-o cladire cu regim de inaltime S+P+2E cu acces direct din strada Vasile Alecsandri, spatiul avand acces din curtea interioara a cladirii. Spatiul este compus dintr-o singura incapere cu Su = 12.3 mp și Wc su = 0.8 mp, conform relevu. Necesita finisari.

Exista instalatii electrice, apa-canal.

RELEVU APARTAMENT
SCARA 1:75

Nr. topografic al terenului:	2008/2025	Adresa imobilului:	
Suprafata teren:	14 / 1225	Mun. Oradea, Str. Vasile Alecsandri, Nr. 7,	Ap. 12, Jud. Bihor
Cartea Funciara colectiva Nr.	161159-C1	Carte Funciara Individuala Nr.	161159-C1 U....
Cod unitate individuala	U ...	UAT	ORADEA



Nr. Incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)	Nr. Incapere	Denumire Incapere	Suprafata utila (mp)
1	Camera	12.3	2	We	0.8
Suprafata utila = 13.1 mp					
Suprafata construita = 16.2 mp					
Data: 12.07.2024					
Executanti: Ing. DĂRĂȘTEAN SILVIU FLORIN Nr. 0213, Seria RO-BHE					

Poze proprietate evaluata:





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 vânzările 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, termoficare – 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 si zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturata pe aproape toate ramurile, activa, cu populatie de varsta medie, grad foarte bun de ocupare, rata de somaj printre cele mai reduse pe tara; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piata este dezvoltata insa preponderent pe parte de terenuri construite, avand utilizari rezidentiale, dar si cele pentru destinatii comerciale si industriale/depozitare; pe termen lung este prognozata o revigorare a pietei imobiliare odata cu revigorarea economiei municipiului Oradea. Exista in derulare proiecte de dezvoltare ale zonei metropolitane.

<https://www.transilvaniabusiness.ro/2024/04/10/care-sunt-tendintele-pe-piata-rezidentiala-si-imobiliara-din-oradea/>

Care sunt tendintele pe piata rezidentiala si imobiliara din Oradea?

Unde se afla Oradea printre orasele Romaniei din punct de vedere a dezvoltarii imobiliare? Ce-i lipseste Oradei pentru a se apropia de Timisoara, Cluj sau alte mari orase ale tarii? Cum poate deveni Oradea si mai atractiva?

Sunt intrebari la care s-au oferit raspunsuri in cadrul conferintei organizate de Imobiliare.ro la Oradea, miercuri, 10 aprilie 2024.

Sala Toscana a Hotelului Ramada din Oradea a fost arhiplina cu agenti imobiliari, dezvoltatori imobiliare si alte persoane care au legatura cu piata imobiliara.

Piata imobiliara din Oradea in cifre

In prima parte a evenimentului, Andreea Popa, Senior Consultant Imobiliare.ro a facut o prezentare a evolutiei pietei imobiliare din Oradea.

Potrivit datelor Imobiliare.ro, apartamentele listate la vanzare in Oradea, in 2023, fata de 2022, cererea a fost in crestere cu 6%, oferta mai mica cu 18%, iar preturile in crestere cu 7%. Daca in 2022 pretul mediu pe metru patrat a fost de 1.276 de lei, in 2023, acesta a crescut la 1.360 de lei.

Andreea Popa a prezentat si evolutia cererii de apartamente listate la vanzare in Oradea in functie de numarul de camere, precum si a ofertei.

„Vedem ca pentru garsoniere cererea a scazut cu 5% in 2023 fata de 2022. Cererea de apartamente cu 2, 3 si 4 camere a crescut cu 12%, 15%, respectiv 4%. Oferta de apartamente ne indica scadere pentru toate tipurile de apartamente in 2023. Cea mai mare scadere s-a inregistrat la apartamentele cu 3 camere, – 21%, la 2 camere – 19%, la 4 camere – 17% si 1 camera – 16%”, a punctat specialistul in imobiliare.

Pretul mediu pe metru patrat a avut o evolutie crescatoare de 24% in ultimele 24 de luni si de 11% in ultimul an. In trimestrul I 2024, pretul mediu pe metru patrat a ajuns la 1.463 de lei, cu 11% mai mare decat in urma cu un an.

Aceasta a prezentat si evolutia tranzactiilor imobiliare efectuate in Oradea, care au crescut in trimestrul IV din 2023 cu 10% fata de trimestrul similar din 2022. In ianuarie – februarie 2024 evolutia a fost de 24% fata de 2023.

Piata chiriilor in Oradea a inregistrat o usoara scadere in 2023 atat a cererii cat si a ofertei. Pretul a crescut cu 20%.

Oradea incotro?

Vorbitorii panelului 1 – Oradea incotro? Sprint prin imobiliare. Pariu pe o piata in crestere accelerata – au fost: Mihai Pop – Owner REMAX Prime Capital, Catalin Prisconita – CEO BLITZ Imobiliare, Calin Centea – Head of Sales ISHO Timisoara, Daniel Tudor – CEO The Concept, Daniel Ivan –

BCR si Florin Birta – primarul Oradei. Evenimentul a fost moderat de Razvan Ionescu – CCO Imobiliare.ro.

Razvan Ionescu l-a provocat pe primarul Florin Birta sa spuna care sunt secretele dezvoltarii Oradei, care sunt prioritatile si ce si-a dori sa se intample in perioada urmatoare.

Florin Birta a recunoscut ca este o munca grea, dar frumoasa sa pui umarul la dezvoltarea unei comunitati si sa lasi ceva in urma ta.

„Noi am avut norocul cu un om care a venit la Primaria Municipiului Oradea in 2008 – Ilie Bolojan – si care a schimbat modul de gandire a municipalitatii si a comunitatii din Oradea. Am fost o echipa motivata de la inceput, ceea ce a fost foarte important, s, cel mai important, trebuie sa ai fonduri ca sa produci anumite lucruri. Noi am avut noroc cu fondurile europene. Am avut oameni pregatiti pentru accesarea fondurilor europene, oameni pregatiti pentru implementarea proiectelor pe fonduri europene. Toate acestea la un loc, au dus la aceste schimbari majore care au avut loc in Oradea. Pe langa aceste fonduri europene am incercat sa atragem investitori privati. In Oradea au intrat peste 1 miliard de euro investitii private si au fost create peste 20.000 de locuri de munca in ultimii 10 ani”, a explicat primarul Oradei.

Este ritmul cresterii preturilor la imobiliare sustenabil pentru oradeni?

Moderatorul panelului l-a intrebat pe primar daca nivelul accelerat de dezvoltare pe care-l vedem in ultimii ani, inclusiv materializat pe piata imobiliara, unde vedem cresteri mult peste media nationala la nivelul preturilor pe metru patrat este sustenabil pe termen scurt pentru populatia Oradei sau exista si riscul ca lucrurile au luat-o prea repede inainte si fundamental economico-social nu reuseste sa tina pasul?

„Daca mergeam doar pe dezvoltarea infrastructurii si a orasului puteam spune ca am luat-o inainte cu ceea ce inseamna veniturile locuitorilor. Dar am incercat si am reusit, prin atragerea investitorilor, sa crestem si veniturile salariale. Ne-am confruntat in Oradea cu un venit pe cap de locuitor cu un venit mai mic decat in alte zone, datorita inchiderii foarte multor fabrici dupa 1990. O administratie publica nu poate sa creasca salariile, dar am infiintat parcurile industriale si prin aceasta concurenta in piata a crescut si nivelul salarial. Cu fiecare investitor care vine in Oradea sunt nevoiti sa-si pastreze oamenii fidelizandu-i”, a precizat Florin Birta.

Oradea atractiva

Mihai Pop – Owner REMAX Prima Capital este de parere ca Oradea are o crestere liniara datorita strategiei de comunicare si marketing pe care si-a facut-o.

„Aceasta strategie spune ca Oradea trebuie sa creasca din punct de vedere al atractivitatii. Pentru aceasta, administratia si-a facut o analiza swot sa vada unde are puncta forte, unde are puncta slabe. Un punct forte a fost o axa a turismului, pentru ca era foarte important ca oamenii sa vina sa vada orasul. Pentru ca unul dintre obiectivele acestui oras este sa si creasca din punct de vedere al numarului de locuitori. Orasele mici si medii din Romania au un anumit exod. Noi avem satisfactia ca oamenii din Bucuresti, din Timisoara, din Cluj se intorc acasa din strainatate, dar nu se mai duc in orasele lor natale ci raman in Oradea”, a observat Mihai Pop.

Acesta este de parere ca Oradea este atractiva pentru tinerii de 35 de ani si mai mult care locuiesc in orase aglomerate si observa ca timpul petrecut cu familia este mult pierdut in trafic, iar veniturile bune pe care le au pot fi obtinute si de la distanta.

Mihai Pop crede ca pentru ca lucrurile sa fie cu adevarat sustenabile, Oradea trebui sa-si creasca numarul de locuitori spre 300.000.

Primarul Florin Birta subliniaza ca nevoile urgente ale Oradei sunt legate de dezvoltarea invatamantului dual, un exemplu pozitiv in acest sens fiind Campusul pentru invatamant dual recent infiintat la Oradea. Primarul a mai vorbit si despre infiintarea unui Liceu tehnologic pentru invatamant dual, care a fost aprobata in ultima sedinta de Consiliu Local.

Miza pe Tech, Sanatate si Inginerie

Daniel Tudor, CEO The Concept, crede ca Oradea este campiona la nivel national in ceea ce priveste investitiile in infrastructura. Pe de alta parte, Oradea mai are de lucrat la veniturile din Tech si Sanatate si Inginerie.

„Ca sa cresti in aceste sectoare trebuie sa vii cu productie de specialisti, care necesita investitii destul de mari in educatie sau cu import de specialisti din alte orase sau alte tari”, sustine Daniel Tudor.

Daniel Ivan, BCR Oradea a vorbit despre asteptarile bancilor vizavi de piata imobiliara, prezentand totodata o evolutie a creditelor imobiliare anul trecut si in primele luni din acest an.

„Avem semnale bune si din piata financiar-bancara. Avem prima scadere a IRCC-ului. Sunt oferte foarte bune, competitive. Bancile au inceput sa-si indrepte atentia spre sectorul imobiliar. Anul trecut ofertele pe dobanzi erau mult mai mari”, a precizat bancherul.

Catalin Prisconita – CEO si fondator BLITZ – a observat ca sala de la Ramada este mai plina fata de ultima editie a evenimentului, ceea ce spune foarte mult despre nivelul evolutiei orasului Oradea. Suntem intr-un context economic national in care toate centrele economice sunt obligate sa creasca. Oradea este unul dintre centrele economice care profit de aceasta crestere. Daca facem o comparatie intre Cluj si Oradea sunt foarte multe similitudini, dar si multe diferente. Oradea are foarte mult de recuperat si foarte mare spatiu de manevra. Cred ca la nivel de viziune lucrurile s-au intamplat un pic mai bine la Oradea ca la Cluj. Daca la Cluj ne-am apucat de construit ca nebunii, pe toate coclaurile, tot felul de blocuri printre case. Si dupa aceea ne gandim cum naiba sa facem sa latim strazi. Faptul ca aici a fost un tempo mai incet pe partea de dezvoltare, a dat timp administratiei sa gandeasca un plan general mai sanatos si coerent si sa faca strazi si infrastructura mai intai. Cred ca la capitolul acesta Oradea va arata mult mai bine”, este de parere Catalin Prisconita.

Acesta recomanda un echilibru intre ceea ce se face in Oradea si brandul orasului, sa nu ia brandul fata dezvoltarii.

Calin Centea a subliniat nevoia Oradei, in momentul de fata, de un hub mare de business care sa permita companiilor unde sa-si desfasoare activitatea

Sursa: transilvaniabusiness.ro

Analiza celei mai bune utilizari

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, analiza de piata are scopul de a estima cel mai bun pret pentru o proprietate in conditiile celei mai bune utilizari.

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

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

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

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

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

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

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

Determinarea *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 comerciala- inadecvata
- utilizare office - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
 - utilizare rezidentiala - nu
 - utilizare comerciala- nu
 - utilizare office – 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 buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **respectiv proprietate imobiliara office**.

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.

Teren de vânzare

712m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	712 m ²
Dimensiuni:	712 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	Vezi informații
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ instalație de purificare a apei ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren intravilan constructibil situat ultracentral în Oradea, strada Iuliu Maniu cu o suprafață totală de 712 mp, cu un proiect pentru o construcție colectivă (bloc de apartamente) având o suprafață desfășurată propusă de 1.077 mp.

Comparabila B:

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-pt-bloc-sau-apart-hotel-oradea-str-iuliu-maniu-69-ultracentral-IDishL0.html?reason=extended_search_extended_distance



VANZATOR



Dacont Casa

pe OLX.ro din septembrie 2015

Trimite mesaj

004 075 7321390

[Mai multe anunțuri de acest tip aici >](#)

LOCALITATE



Orșriei

Reșea

100% real



185 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma Suprafata utila: 320 m² Extravilan / Intravilan / Intravilan

DESCRIERE

Teren 320 mp cu casa in Oradea , zona ultracentral/central pe str.luliu Maniu nr.69 cu aviz de oportunitate pt 7 apartamente + spatiu comercial sau apart hotel cu 10 camere

Comparabila C:

<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 Primariei 52, front 20 m

645.000 €
Rate de la 14.627 RON/luna [simplifică credit](#)



Florin Plesca
REMAX Prime Capital

0371784552
0728456646

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Activati notificările acum pentru cele mai noi oferte imobiliare

Activati

Specificatii

Identificator: XEDU5944V

Suprafata teren: 1444 mp Clasificare teren: Intravilan
Tip teren: Constructii Front strada: 20 m

Particularități

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

Către dezvoltorii imobiliari vizionari din orașul Oradea:

Aveți acum o oportunitate rară de a pune bazele unui proiect reprezentativ și inovator în zona ultracentrală a Oradei. Terenul de construcții situat pe strada Primăriei nr. 52 vă așteaptă să demarați o investiție care va redă 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, vă asigură că viitorul dvs. proiect va fi ușor accesibil pentru locuitori și vizitatori ai 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 5 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 indicată. 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. Repedinte 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.



Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		372.00	578.00	448.00
ajustare pentru oferta / tranzactie (Euro / mp), marja de negociere *		-2%	-5%	-5%
Pret ajustat (Euro / mp)		366.42	546.27	421.51
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		366.42	546.27	421.51
Restricții legale	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		366.42	546.27	421.51
Conditii de piata (data vanzarii)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (Euro / mp)		366.42	546.27	421.51
Localizare	Oradea, str. Vasile Alecsandri nr. 7, ap. 12	Oradea, Iuliu Maniu (opre Bdul. Decemb)	Oradea, Iuliu Maniu	Oradea, str. Primariei 52
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		20%	10%	15%
Pret ajustat (Euro / mp)		73.28	51.90	63.23
Caracteristici fizice teren - suprafata	14	712	320	1444
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	122%	5%	-5%	10%
Pret ajustat (Euro / mp)		21.99	-32.84	48
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, termoficare	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, termoficare
Corectie		-5%	-5%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		-20.78	-31.04	0.00
Pret ajustat (Euro / mp)		440.91	534.29	530.79
Stare teren	plan, liber de constructii	plan, cu constructii demolabile	plan, cu constructii demolabile	plan, cu constructii demolabile
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		5%	5%	5%
Pret ajustat (Euro / mp)		22.05	24.04	23.89
Acces teren	acces curte interioara	acces direct drum asfaltat	acces direct drum asfaltat	acces direct drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat (Euro / mp)		-46.30	-58.57	-55.47
Zonare	birouri	birouri	birouri	birouri
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Pret ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Pret ajustat (Euro / mp)		416.66	499.76	499.21
ajustare totală netă		44.66	-78.24	53.21
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		12.01%	-13.5%	11.93%
ajustare totală brută		184.39	198.38	188.63
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		49.57%	34.32%	42.29%
Pret ajustat (Euro / mp)	500.00	416.66	499.76	499.21

Suprafata teren intravilan = 14.00 mp

Curs Euro = 4.9746 18.09.2024

Valoare teren intravilan = 7,000 EURO

Valoare teren intravilan = 34,822 LEI

2,487 LEI/MP

500 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 aplicat ajustari

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustari

Conditii de piata: nu au fost aplicate ajustari, fiind considerate similare

Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, acestea fiind situate inferior fata de proprietatea subiect.

Caracteristici fizice: s-au aplicat justare negativa comparabilei B si ajustari pozitive comparabilelor A si C, tinandu-se cont de faptul ca proprietatea subiect este cota parte dintr-o suprafata mai mare si pretul pe mp al terenului este invers proportional cu suprafata acestuia.

Utilitati: s-au aplicat ajustari negative comparabilelor A si B, deoarece dispun de gaz.

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

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

Zonare: nu s-au aplicat ajustari

Pentru spatii similar situate in zona centrala am regasit pe piata urmatoarele oferte (de inchiriere si vanzare):

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/birou-de-inchiriat-nufaru-oradea/013heg64d83972d52f34015523d5d843.html>

Birou de Închiriat, Nufaru - Oradea

170 EUR

0772267569

Donă - mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă tipul?

Trimite

19 ofertă

Visualizări 35

Reportează

Beniamin Foica

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafata utila	17,0 m ²
Numar camere	1
Locuri parcare	1

Descriere

Vă propunem spre închiriere un **Birou de Închiriat**, aflat într-o zonă de maxim interes, situat pe strada Ogorului, Nufaru, Oradea.

Prețul chiriei este de **170 € fără TVA** (202 € cu TVA inclus).

Caracteristicile biroului:

- Suprafață utilă totală 17 m²;
- 1 Camera;
- Grup Sanitar comun;

La preluarea imobilului, se percepe **valoarea cumulată a unei (1) chirii lunare, ca și garanție**.

În apropierea acestui imobil se găsesc: Stație de autobuz, Grădinițe, Școli, Restaurante, Hoteluri.

Confortul termic al imobilului este realizat prin **ventiloconvectoare**.

Informațiile tehnice au caracter orientativ, acestea fiind preluate de la proprietar.

Pentru mai multe detalii și vizionări, ne puteți contacta telefonic la numărul din anunț.



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/bihor/oradea/>

Birou de inchiriat ultracentral in zona
Primariei Oradea

390 EUR

0770573693

9 Foto: Oradea / Oradea - 9 Foto:
pictura



Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Este valabilă?

Adaugă fișier ?

Trimite

13 ofertă

Vizualizat: 196

Raportază



Raluca Legman

Verifică profilul

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Specificații

Suprafata utila 50,0 m²

Suprafata terenului 72,0 m²

Suprafata construita 72,0 m²

Numar camere 2

Anul constructiei 1937

Stadiul constructiei Finalizat

Descriere

D'Art Imob va ofera un birou de inchiriat cu suprafata de 50 mp, situat ultracentral pe strada Primariei din Oradea.

Acesta se afla la demisolul inalt al unei cladiri istorice si in prezent este amenajat ca si cabinet medical. Curtea comuna din care face parte este curata si ingrijita de toti vecinii.

Este compartimentat circular, compus din sala de asteptare, 2 camere, 2 bai si vestiar.

Spatiul este renovat complet, izolat exterior, dotat cu ferestre si usa de acces PVC cu geam termopan, usi de interior din lemn, gresie/faienta, instalatii electrice si sanitare schimbate.

Incalzirea este de la reseaua de termoficare a orasului, contorizata individual.

Este situat la 1 minut de Piata Unirii, statii ale mijloacelor de transport in comun, scoli, gradinite, diverse institutii publice. In fata cladirii se gasesc locuri de parcare publice.

Pretul pentru acest birou de inchiriat ultracentral este de 390 euro/luna.

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

Nr. Tel.: 0770573693 – Raluca Legman.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/birouri-de-inchiriat-ultracentral-oradea-IDB7ka.html>

Descriere

Vă propunem spre închiriere în exclusivitate o **Birou de Închiriat**, aflat într-o zonă de maxim interes, situat pe strada Piața 1 Decembrie, Ultracentral, Oradea.

Prețul chiriei variază între 5 și 8 C/m² fără TVA în funcție de finisajele pe care le dorește potențialul chirias.
Prețul chiriei este de **5 C/m² fără TVA** (5,95 C cu TVA inclus).

Spatiile se pot închiria atât separat cât și împreună.

Caracteristicile biroului:

- Suprafață minimă închirială 40 m²;
- 1 Incapere;
- Grup Sanitar comun;

La preluarea imobilului, se percepe **valoarea cumulată a două (2) chirii lunare, ca și garanție.**

Imobilul se afla în curs de renovare se pot face eventuale modificări ale spațiilor în funcție de cerințele clienților.

În apropierea acestui imobil se găsesc: Stație de autobuz, Grădinițe, Școli, Restaurante, Hoteluri.
Confortul termic al imobilului este realizat prin **centrală proprie pe apă geotermală.**

Informațiile tehnice au caracter orientativ, acestea fiind preluate de la proprietar.
Pentru mai multe detalii și vizionări, ne puteți contacta telefonic la numărul din anunț.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-birouri-renovat-de-inchiriat-in-zona-ultracentrala-oradea-IDBuTT.html>

Descriere

Prestige Imobiliare vă oferă spre închiriere:
Spațiu de birouri renovat în zona Ultracentrală - Oradea

Caracteristici:

Suprafață Utilă: 25 mp

Suprafață Construită: 30 mp

Etaj: Parter/6

Încalzire: De la rețeaua de termoficare a orașului prin calorifere

Stare și Dotări:

Renovare completă: inclusiv instalații sanitare, de încălzire și electrice

Luminozitate excelentă: spațiul beneficiază de ferestre mari, oferind multă lumină naturală

Aer condiționat: proprietarul va instala un aparat pentru confort sporit pe timpul verii

Potențial:

Acest spațiu este ideal pentru activități de birou, datorită locației ultracentrale și a amenajărilor moderne.

Pretul propus pentru închiriere este de 350 Euro, se percepe o garanție echivalentă cu o luna de chirie (350 Euro), iar comisionul aferent închirierii este de 50% din prima luna de chirie (175 Euro).

Nu ratați oportunitatea de a închiria acest spațiu ideal pentru birouri, în centrul orașului! Contactați-ne acum pentru mai multe detalii și pentru a programa o vizionare!



<https://www.storia.ro/ro/oferta/birou-cantemir-18-mp-conditii-excepionale-toate-utilitile-incluse-IDARY6.html>

[Inapoi la lista](#)

Distribuie

Salvează

1 / 15

Iudmila Radu
 Agent agentie
 0799 998 035

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de inchiriat si aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs.
 Mulţumesc!

Adresa este la dispoziţia agentului S.C. S.C. Online Services S.R.L. (S.R.L.) [mai mult](#)

Trmite mesajul

Birou Cantemir 18 mp,conditii exceptionale, toate utilitatile incluse
210 €/lună
 Dimitrie Cantemir, Oradea, Bihor

Publicitate

Spațiu comercial de închiriat

18m²

parcare

acces asfaltat

încălzire

Etaj:	parter
Destinatia proprietatii:	☒ birouri ☒ servicii
Tip clădire:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare

Caracteristici

Caracteristici

Siguranță:	interfon
Media:	☒ electricitate ☒ internet ☒ canalizare ☒ apă curentă

Descriere

IMOBILIARE BRICI OFERĂ SPRE ÎNCHIRIERE ÎN EXCLUSIVITATE

Spațiu de Birouri Ultracentral – 18 mp, Parter

Locație: Strada Dimitrie Cantemir, ultracentral

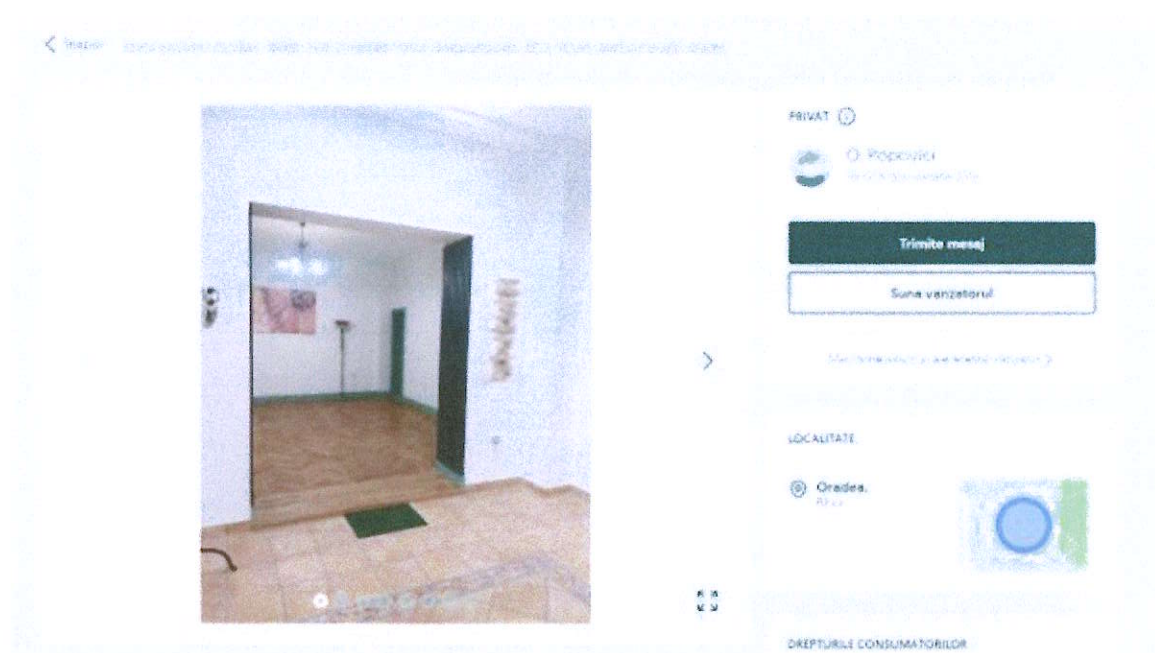
Detalii Spațiu:

- Suprafață: 18 mp
- Componentă: 1 încăpere, fereastră la drum
- Baie de serviciu și hol comun
- Nemobilat
- Imobilul dispune de cheie pentru chiriași
- Toate utilitățile aferente consumului sunt incluse în preț
- Încălzire de la oraș, parchet laminat, energie electrică

Preț: 210 EUR + 210 EUR garanție



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



Birouri de închiriat, Republicii pietonală în Oradea

850 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 85 m²

DESCRIERE

Spațiu(Apartament) de inchiriat situat in Zona 0, parter, acces Republicii pietonală, renovat complet, cu posibilitatea chiriașului de a solicita modificări, in suprafata 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, fiind situat în apropiere de parcuri publice, instituții (Tribunal Bihor), restaurante, magazine, școli etc. (In curte, Republicii nr.16)





VANZARE

<https://www.olx.ro/d/oferta/birou-central-parcul-traian-IDiDcQx.html>



PRIVAT ⓘ

 Ovidiu
Bucuresti · 142200

Trimite mesaj

☎ 075 509 2233

Ma multumesc pentru ca v-ați oprit aici >

LOCALITATE

📍 Oradea,
Județul Bihor

📍 

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Birou central , parcul Traian

48 000 € Pretul e negociabil

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 17 m²

DESCRIERE

De vanzare birou vizavi de Baroul de Avocati in parcul Traian la nr 7 .Renovat in totalitate , apa calda si rece si incalzire de la oras. Imediat ocupabil .



<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-salon-birou-IDiFTqZ.html>

PRIVAT

totihjudy82
De la OLX.ro din ora 17:55

Trimite mesaj

0740 850 054

Maxim 400 caractere din mesaj

LOCALITATE

Oradea, Bihor

Oradea, Bihor

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Spațiu comercial,salon,birou

69 500 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Vanzare/Inchiriere: Vanzare

Suprafata utila: 28 m²

DESCRIERE

Persoana fizică vând spațiu comercial 28mp utili cu acces direct din stradă.Recent renovat!
Pentru mai multe detalii sunati la nr de tel 07*****54



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




Alexandra Lazar
 Agentie
 0371 788 666

+40

Am nevoie de mai multe info...

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

120 / 1000

Administrativul acestor date este S.C. CLX Online Services SRL. Citiți [mai mult](#)

Trimite mesajul

Spațiu de birou cu 2 încăperi de vânzare, Ultracentral

Strada Iuliu Maniu, Orașul Nou, Oradea, Bihor

95 000 €
 2 159 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	44 m²	Destinația proprietății	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

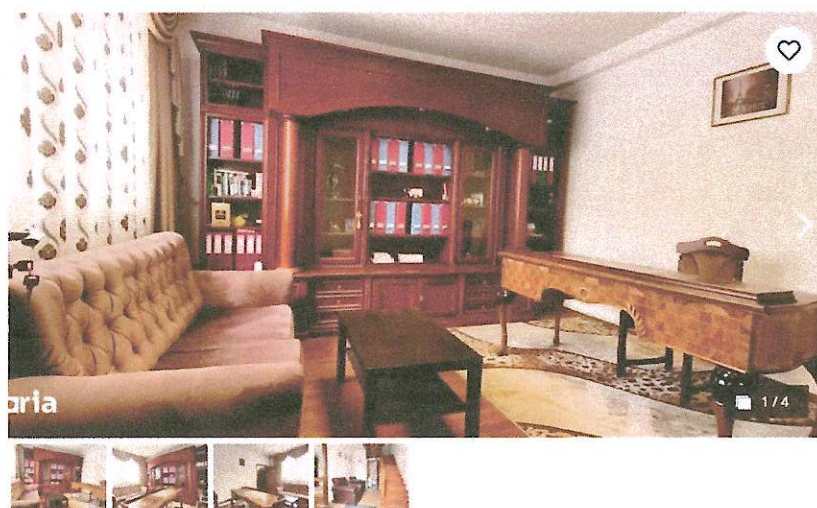
Anul construcției

1910





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



Birou P+M, Ultracentral, Oradea

📍 Oradea, Birou

119 000 €

1 831 €/m²


IBMob Concept
 Agentie
 0746 316 845

Am nevoie de mai multe info...

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

Administatorul acestui anunț este S.C. C&C Online Services & Real Estate [mai multe](#)

Trimite mesajul

Prezentare generală

 Suprafață utilă	65 m ²	 Destinația proprietatii	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

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.

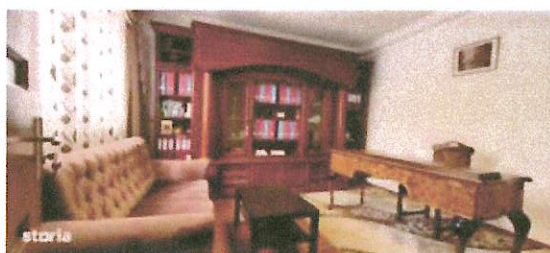
Suprafata construita: 100 mp

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



Anexa A		DATA EVALUARII	18.09.2024	CURS EURO=	4.9746
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ				
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C	
Valoare de ofertare /INCHIRIERE	Euro	10.00	7.80	5.00	
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA	
PREȚ NEGOCIAȚ		8.50	7.41	4.50	
*NOTA: Această 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		8.50	7.41	4.50	
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		9	7	5	
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash	
Ajustare pt. condițiile de finanțare		0	0	0	
PREȚ AJUSTAT		8.50	7.41	4.5	
Condiții de piață	actuale	actuale	actuale	actuale	
Ajustare pt. condițiile de piață %		0	0	0	
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0	
PREȚ AJUSTAT		8.50	7.41	4.50	
Condiții de localizare	Str. Vasile Alecsandri nr. 7, ap. 12, Oradea	strada Ogorului, cartier Nufarul, Oradea	Ultracentral, str. Primariei, Oradea	Plata 1 Decembrie, Oradea	
Ajustare %		15	5	0	
Ajustare		1.23	0.33	0.00	
PREȚ AJUSTAT		9.73	7.74	4.50	
Caracteristici fizice					
Data PIF	1920	dupa 1990	similar	similar	
Ajustare %		-5	0	0	
Ajustare		-0.47	0.00	0	
Regim de înălțime	S-P-2E	S-P-2E	D-P-2E	P-E	
Etaj	P	P	D înalt	E	
Ajustare (%)		0	0	5	
Ajustare		0.00	0.00	0.23	
Suprafata utila (mp)	13.1	17	50	40	
diferenta suprafata mp		-4	-37	-27	
Ajustare		-2.23	-2.86	-1.01	
Tip spatiu	O camera, grup sanitar situat separat	O camera, grup sanitar comun	Decomandat, 2 bai, vestiar	O camera, grup sanitar comun	
Ajustare %		0	-10	0	
Ajustare		0.00	-0.78	0.00	
Finisaje	finisaje inferioare, fara ferestre, necesita renovare	finisaje superioare	finisaje superioare	finisaje similare, iluminat natural	
Ajustare %		-25	-10	-5	
Ajustare		-2.17	-0.78	-0.25	
Sistem incalzire/utilitati	curent, apa, canalizare	curent, apa, canalizare, ventilatoare	curent, apa, canalizare, termoficare	curent, apa, canalizare, centrala proprie de apa geotermala	
Ajustare %		-10	-5	-10	
Ajustare		-0.89	-0.41	-0.45	
Parcare	publica	1 loc parcare	publica	publica	
Ajustare %		-5	0	0	
Ajustare		-0.48	0.00	0.00	
Acces	curte interioara	direct din drum public	curte interioara	direct din drum public	
Ajustare %		-5	0	-5	
Ajustare		-0.53	0.00	-0.20	

TOTAL Ajustare caracteristici		-6.23	-4.82	-1.48
PREȚ AJUSTAT		3.50	2.92	3.00
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0.00
PREȚ AJUSTAT		3.50	2.92	3.00
Nr ajustari aplicate		1	2	2
Ajustare totală brută		7	5	2
Ajustare totală brută în procente		87.85%	69.53%	42.96%
Numar corectii		3	5	5
Corectii minime efectuate	3			
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in procente)	COMPARABILĂ C	ajustare minima	42.96%	
VALOAREA PROPUȘĂ eur/mp	3.00			
VALOAREA PROPUȘĂ lei/mp	14.92			
VALOAREA PROPUȘĂ eur/spatiu	39.30			
VALOARE PROPUSA lei/spatiu	195.50			
Explicatii asupra ajustarilor aplicate				
Elemente de comparatii	Ajustari:			
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la niciuna din comparabile			
Condiții de finanțare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele			
Condiții de piață	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii			
Condiții de localizare	s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B, care sunt situate mai putin central sau in zona mai putin circulata decat proprietatea subiect.			
Data PIF	s-a aplicat ajustare negativa comparabilei A care este edificata mai recent decat proprietatea subiect.			
Regim de înălțime	nu s-au aplicat ajustari.			
Suprafata utila (mp)	s-au aplicat ajustari tuturor comparabilelor, in functie de suprafata inchiriabila (s-au calculat inmultind diferenta de suprafata cu costul pe mp determinat din valoarea corectata a fiecarei comparabile, impartind la suprafata utile a fiecarei comparabile).			
Tip spatiu	s-a aplicat ajustare negativa comparabilei B deoarece dispune de doua grupuri sanitare proprii			
Finisaje	s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect necesita renovari si nu dispune de iluminat natural neavand fereastră.			
Sistem incalzire	s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor care au bransament la incalzire centralizata.			
Parcare	s-a aplicat ajustare negativa comparabilei A care detine un loc de parcare propriu.			
Acces	s-au aplicat ajustari negative comparabilelor A si C al caror acces se face din domeniul public - trotuar.			
Componente nonimobiliare	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 3.00 eur/mp, obținută prin metoda comparațiilor directe din Anexa A prezentata mai sus.

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 3.50% 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 B 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	13.10	-
Chirie	euro /mp /luna	3.00	-
Suprafata utila	mp	13.10	39.30
Venit brut anual (VBP)	EURO		472
Grad de neocupare	% din VBP	10%	47
Venit Brut Efectiv (VBE)	EURO		424
CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
Cheltuieli FIXE			
CIN Constructii	Eur		2,620
Taxe proprietate % * CIN constructii	Eur	1.150%	30
Asigurare % * CIN constructii	Eur	0.20%	5
Altele - Chirie teren	Eur	0.0%	-
Cheltuieli Variabile			
Venit Net Efectiv (VNE)	EURO		389
Rata de capitalizare		3.50%	
Multiplicator		28.57	
Curs de schimb la data de referinta	LEI/1EURO	4.9746	
Valoarea proprietatii(VNE/C)	EURO		11,116
Cheltuieli -alte		2%	222
Valoarea proprietatii inclusiv teren (VNE/C)	EURO		10,890
S totala teren	mp		14
Valoare teren	Eur/mp	500	7,000
Valoare teren	Lei		34,820
Valoare constructii analizate	Euro		3,890
Valoare constructii analizate	Lei		19,350
Valoarea proprietatii inclusiv teren	LEI		54,170
Curs BNR		4.9746	

Rata de capitalizare:

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	144.5	370.5	180
Venit Brut Potential (EUR/an)	1,734	4,446	2,160
<i>Grad de neocupare (15% din VBP)</i>	<i>260.1</i>	<i>666.9</i>	<i>324</i>
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	1,474	3,779	1,836
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)</i>	<i>147.39</i>	<i>340.119</i>	<i>183.6</i>
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	1,327	3,439	1,652
Valoarea proprietatii (EUR)	38,000	95,000	47,500
<i>Rata de capitalizare (%)</i>	<i>3.5</i>	<i>3.6</i>	<i>3.5</i>

Rata de capitalizare = VNE/ V

Se alege rata de capitalizare 3.5%

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 valoarea de piata si chiria de piata a bunului evaluat (fara utilitati, fara TVA) estimată de către evaluator în scopul menționat, valabila la data evaluării: 18.09.2024 curs BNR 4.9746:

Proprietate evaluata	Valoare estimata EUR (fara TVA)	Valoare estimata LEI (fara TVA)
Constructii	3890	19351
Teren 14/1225 mp	7000	34822
Total proprietate	10890	54173
Chirie lunara/mp	3.00	14.92
Chirie lunara/spatiu	39.30	196

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. CĂIET 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 transparență.

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
oferantului, 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;
- certificat 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 cesiona 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-CLĂDIRE

- (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 caseria organizatorului

4.5. Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția de participare va rămâne în contul organizatorului, urmând a fi completată până la echivalentul chiriei licate 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_____, emisă
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 prestez 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

