



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 prețului de vânzare a cotelor de teren aferente unităților locative, din clădirea cu 8 etaje edificat pe terenul, înscris în CF nr. 184528 - Oradea, din municipiul Oradea, strada Zorelelor nr. 12, valabil în anul 2025

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 27.02.2025;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării terenului, în suprafață de 251 mp, identificat cu nr. cadastral 210134, înscris în CF 210134, situat în municipiul Oradea, str. Eugen Lovinescu (în Cartierul Tineretului), în favoarea proprietarului construcției - casă edificată pe acest teren;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 84641/1 din data de 19.02.2025;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 84641/2 din data de 19.02.2025, întocmit de Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Având în vedere:

- în prezent în CF nr. 184528 – Oradea, Municipiul Oradea deține cota de 607/739 mp după înstrăinarea, în cursul anului 2024, a cotelor aferente către un număr de 6 proprietari de unități locative;
- cererile înregistrate de mai mulți proprietari de unități locative în vederea achiziționării cotelor de terenuri aferente proprietăților deținute în acest imobil;
- art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, "... în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz.";

În vederea stabilirii prețului de vânzare pentru anul 2025;

Văzând Raportul de evaluare, întocmit de către evaluator - membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., privind stabilirea valorii de piață a terenului intravilan, situat în mun. Oradea, str. Zorelelor nr. 12, din CF 184528 - Oradea, pentru anul 2025, la 280 euro/mp - pentru vânzarea cotele de teren aferente unităților locative din imobil, preț care nu conține TVA,

Întrucât, ulterior aprobării prețului de vânzare a terenului, cererile de vânzare vor fi supuse individual aprobării consiliului local;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local;

În baza prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (3) lit. g) art. 196 alin. (1) lit. a), art. 364 alin. (1) și art. 363 alin. (6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

- Art. 1.** Se însușește Raportul de evaluare, întocmit de evaluator - membru ANEVAR prin societatea Evalmob S.R.L., privind stabilirea valorii de piață a terenului înscris în CF nr. 184528 - Oradea, situat în mun. Oradea, strada Zorelelor nr. 12, ocupat de blocul de locuințe colective și spații cu altă destinație.
- Art. 2.** Se aprobă prețul, pentru vânzarea terenului ocupat de construcția - bloc de locuințe și spații cu altă destinație, situat în mun. Oradea, pe strada Zorelelor nr. 12, atribuit prin concesiune, în cote părți, către deținătorii unităților locative din imobil, în cuantum de **280 euro/mp** plus TVA.

Art. 3. Prețul stabilit la art. 2 se aplică tranzacțiilor aprobate în cursul anului 2025.

Art. 4. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar și Direcției Economice.

Art. 5. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri;
- Direcția Economică, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
- Concesionarii cotelor de teren aferente imobilului, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
- Se publică în Monitorul oficial local al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin -Iulian



Oradea, 27 februarie 2025
Nr. 126

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

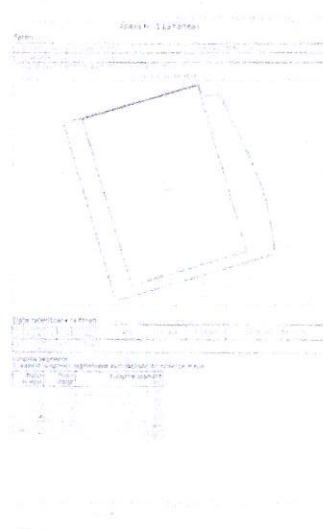


Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. lesire 479 PMO2/12.02.2025

RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, SITUAT IN ORADEA,
STR. ZORELELOR NR. 12
CF 184528 - ORADEA, NR CAD 184528**



**PROPRIETAR MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata
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

FEBRUARIE 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII
Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in teren intravilan in suprafata de 607/739 mp, nr. Cad. 184528 situat in Oradea, str. Zorelelor nr. 12, jud. Bihor, proprietatea Municipiului Oradea, proprietate privata, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :
CF 184528 Oradea – teren in suprafata de 607/739 mp, situat in Oradea, str. Zorelelor 12, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea echitabila** a proprietății, in vederea utilizării acesteia pentru **negocierea pretului de vanzare a terenului catre proprietarii privati cf. CF.**

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

Valoarea echitabila- este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta interesele acelor parti (aceasta definitie inlocuieste definitia valorii juste). Valoarea echitabila cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luand in considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie. Pe de alta parte, valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obtenabil sau suportat de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.

In cazul concret analizat, data fiind existenta superficiei asupra terenului evaluat, rezulta ca singura entitate interesata sa achizitioneze terenul sunt proprietarii privati cf. CF.

Acestea sunt motivele pentru care nu putem fundamenta o valoare de piata in prezentul raport, ci o valoare echitabila, adica un pret care reflecta interesele celor doua parti.

Similar, Municipiul Oradea nu poate vinde oricarui tert interesat datorita existentei superficiei, respectiv vinde tinand cont de valoarea de piata a terenurilor similare.

Dat fiind scopul evaluarii și anume estimarea Valorii echitabile a proprietatii, valoarea estimată la data evaluarii, 11.02.2025, CURS BNR: 4.9771 Lei/Eur este:

Suprafata teren intravilan =	1 din 607 mp	
Curs Euro=	4.9771	11.02.2025
Valoare teren intravilan =	280 EURO/MP	
	1,394 LEI/MP	

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.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 inspectie 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 semnat al raportului.

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

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

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



I.2. CLIENTUL ȘI UTILIZATORII DESEMNATI AI RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Terenuri, în baza contractului de servicii nr 229898 din 06.07.2024, Npta de comanda nr. 66470/12.02.2025.

I.3. ACTIVUL SUPUS EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF **184528** Oradea – teren în suprafața de 607/739 mp, situat în Oradea, str. Zorelelor 12, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

I.4. Moneda evaluării

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.9771 lei.**

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

I.4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea echitabilă** a proprietății, în vederea utilizării acesteia pentru **negocierea pretului de vânzare a terenului către proprietarii privați cf. CF.**

I.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 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 *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 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 cumparator, atunci valoarea sinergiei este diferită de valoarea de piață, deoarece valoarea sinergiei reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit 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.

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

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.

I.6. DATA EVALUARII

Data evaluării este 11.02.2025, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate și la care a avut loc inspecția bunurilor.

I.7. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITARI ALE ACESTORA

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

I.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.

I.9. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Aspecte juridice

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

Aspecte fizico- dimensionale:

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

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

Standarde Generale:

SEV100 - Cadrul general;

SEV101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Documentare și conformare

SEV103 - Raportare;

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active:

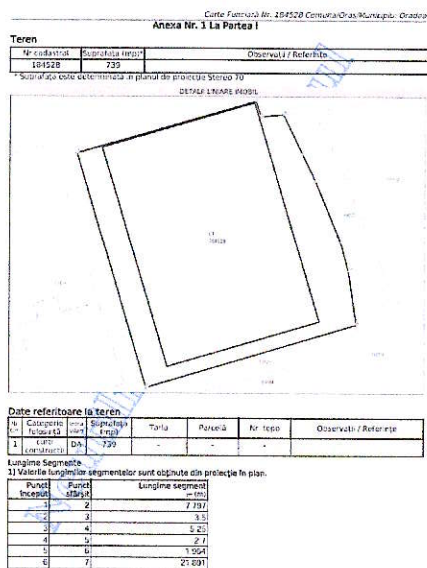
SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;

SEV 233- Proprietatea în curs de construire

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice :

SEV 400 – Verificarea evaluării



Sarcini: fara sarcini.

Carte Funciară Nr. 184528-C1 Comuna Oraș Municipiul Oradea

CARTE FUNCİARĂ COLECTIVĂ NR. 184528-C1

COPIE

Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Oradea, Str. Zvezdelor, Nr. 12, Județ Bihor, fără acces direct la stradă. (accesul la strada Zvezdelor se realizează pe drumul public identificat cu nr. cad. 1845464)

Electronic: 184528-C1, Nr. Topo: -, Suprafața: 459

Fără comune alte spații comune, casa scolară, holuri.

Observații: Bloc, în regim P+G+1, 6 etaje, din BCA și cadre de beton, edificat în anul 2016

Tronș	Coord. Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cl.	Supra- utilă	Cote partii	Cote teren	Observații
1	0	1	184528-C1-01	01	45.00	120/100	0/739	Birou compus din: - două camere, cu destinație birou.
2	0	2	184528-C1-02	02	50.54	120/100	0/739	Spațiu comercial la parter, respectiv spațiu comercial la etajul 1.
3	0	3	184528-C1-03	03	6.79	15/100	0/739	Birou asociat locați, compus din: - birou asociat locați.
4	0	4	184528-C1-04	04	59.54	106/100	12/739	Apartmentul nr. 1 compus din: - camera de zi-bucătărie, cameră, baie și hol.
5	0	5	184528-C1-05	05	56.23	105/100	12/739	Apartmentul nr. 2 compus din: - cameră de zi-bucătărie, cameră, baie și hol.
6	0	6	184528-C1-06	06	61.75	175/100	13/739	Apartmentul nr. 3 compus din: - cameră de zi-bucătărie, două camere, baie și hol.
7	0	7	184528-C1-07	07	63.53	140/100	16/739	Apartmentul nr. 4 compus din: - trei camere, bucatărie, două băi, baie și hol.
8	0	8	184528-C1-08	08	61.81	175/100	12/739	Apartmentul nr. 5 compus din: - cameră de zi-bucătărie, cameră, baie și hol.
9	0	9	184528-C1-09	09	51.07	145/100	11/739	Apartmentul nr. 6 compus din: - cameră de zi-bucătărie, cameră, baie și hol.
10	0	10	184528-C1-10	10	59.54	106/100	12/739	Apartmentul nr. 7 compus din: - cameră de zi-bucătărie, cameră, baie și hol.
11	0	11	184528-C1-11	11	56.23	105/100	12/739	Apartmentul nr. 8 compus din: - cameră de zi-bucătărie, cameră, baie și hol.
12	0	12	184528-C1-12	12	61.75	175/100	12/739	Apartmentul nr. 9 compus din: - cameră de zi-bucătărie, două camere, baie și hol.
13	0	13	184528-C1-13	13	65.53	240/100	18/739	Apartmentul nr. 10 compus din: - trei camere, bucatărie, două băi, baie și hol.
14	0	14	184528-C1-14	14	61.81	175/100	12/739	Apartmentul nr. 11 compus din: - cameră de zi-bucătărie, cameră, baie și hol.
15	0	15	184528-C1-15	15	51.07	145/100	11/739	Apartmentul nr. 12 compus din: - cameră de zi-bucătărie, cameră, baie și hol.
16	0	16	184528-C1-16	16	59.54	106/100	12/739	Apartmentul nr. 13 compus din: - cameră de zi-bucătărie, cameră, baie și hol.
17	0	17	184528-C1-17	17	56.23	105/100	12/739	Apartmentul nr. 14 compus din: - cameră de zi-bucătărie, cameră, baie și hol.
18	0	18	184528-C1-18	18	61.8	175/100	12/739	Apartmentul nr. 15 compus din: - două camere, bucatărie, baie și hol.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii

Pagina 2 din 88

II.2. Date despre amplasare

Bunul evaluat se afla in Oradea, str. Zorelelor 12, in zona rezidentiala (complex rezidential) si comercial, in apropierea Parcului Salca.

II.3. Descrierea terenului

Terenul are o suprafata de 607/739 mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul este considerat liber, constructia (bloc cu regim de inaltime P+8E+E partial, edificat in anul 2016) fiind ridicata de catre superficial.



Poze ale proprietatii:





II.5. Aspecte privind utilizarea

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal de către evaluator, însă inspectia a fost vizuala, evaluatorul a fost informat de beneficiarul lucrării că bunurile au fost întreținute conform normativelor și că nu au existat evenimente deosebite în exploatarea lor.

II.6. Istoric incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Proprietatea de evaluat nu a fost tranzacționată anterior (apropiat momentului evaluării) și nici oferită spre vânzare, iar în ceea ce privește amplasamente cu suprafețe similare celei de evaluat, în zona similară având ca și utilități complete: energie electrică, apă, canal – 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 șomaj printre cele mai reduse pe țară; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piața este dezvoltată însă preponderent pe parte de terenuri construite, având utilizări rezidențiale, dar și cele pentru destinații comerciale și industriale/depozitare; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei municipiului Oradea. Există în derulare, proiecte de dezvoltare ale zonei metropolitane.

Proprietățile imobiliare sunt fixe, sunt durabile și pot fi privite ca o investiție. Proprietățile imobiliare nu pot fi schimbate în valori cash în timp foarte scurt, în funcție de piața specifică fiecărei zone în care este situată proprietatea în sine, procesul de vânzare poate avea un termen lung.

https://market360.imobiliare.ro/wp-content/uploads/2024/11/Raport-T3_2024-WEB-copy.pdf

Pulsul pieței imobiliare aproape de finalul anului. Direcții pentru viitor



ANDREEA POPA
Senior Consultant Imobiliare la Maskee 360

Tendința de scădere de la nivelul așteptat se menține și la finalul anului. Dacă în primul trimestru din 2024, atât pe segmentul rezidențial nou, cât și pe piața vechi, fondul reducerii numărului de locuințe din piață cu aproximativ 9% într-un an a generat o competiție acerbă în rândul cumpărătorilor. În privința continuă să se apropie. Și a doua medie națională de 16,47 de euro pe mp, cu 12,4% mai ridicată față de cea înregistrată în aceeași perioadă a anului trecut.

Toate acestea, împreună cu efectele unei generări de consumatori pe piața imobiliară, ar putea încuraja, pe viitor, o evoluție tot mai dinamică a piaței chivier.

Cât de mult crește, în realitate, numărul tranzacțiilor

Datelor raportate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară indică un creștere cu 10% la nivelul tranzacțiilor cu unități individuale în perioada ianuarie-aprilie 2024, dacă ne raportăm la același interval din 2023.

Nu trebuie să ignorăm, însă, faptul că numărul efectiv al cumpărătorilor și al vânzătorilor în România se menține sub cel al perioadelor 2021 și 2022, considerate după a fi cei mai buni pentru piața imobiliară după războiul din 2010.

Avuțorii de fonduri principale au dus la creșterea tranzacțiilor în primele trei trimestre din 2024, în primul rând, sentimentul de reducere a dobânzilor și a costurilor cumpărării imobiliare, necesar pentru realizarea unei achiziții imobiliare.

În ciuda acestor, unul dintre cele mai proeminente puncte de constatare este faptul că numărul achizițiilor nu mai poate fi considerat în contextul în care piața este considerată, de numărul efectiv de locuințe disponibile este tot mai scăzut.

În ceea ce privește apartamentele și au cumpărat caudală în 17% în ultimul trimestru, fiind de aproape două ori mai mult decât în primul trimestru. Acest lucru este datorat, în primul rând, faptului că exemplarele cumpărate au fost de tipul de 10% mai puțin decât în trecut și achizițiile imobiliare în trimestrul III din 2023. Acest gen de achiziții de dezvoltatori este un trend mediu de 2.780 de euro pe mp. Dacă tendințele actuale se mențin, cel mai probabil până la mijlocul lui 2025, pe plan local se va depăși pragul de 5.000 de euro pe mp.

La ce ne putem aștepta pe termen mediu

Văm încheia, mai mult ca sigur, anul în curs cu un nivel al tranzacțiilor care îl va depăși pe cel al anului 2023, însă cel mai probabil sub valorile din 2021-2022.

Nu este de locuri rămase, dar cumpărătorii vor continua să fie mai precauți, mai educați și mai atenți la spațiul disponibil. Acesta va pune tot mai mult accent pe flexibilitate, care vine în pachet cu o nouă locuință și pe potențialul de dezvoltare al zonei în care se află proprietatea de care este interesat.

Între timp, un din cele mai importante tendințe logice, majoritatea de la creșterea din trecut și impozitelor la care se vor adăuga reglementări mai stricte în domeniul construcțiilor se va pune accent pe sustenabilitate și pe constituirea unor locuințe inteligente. Căutările dezvoltatorilor imobiliari ar

putea crește pe fondul creșterii de pe segmentul forței de muncă, dar și în contextul conformării la noile norme, iar acest lucru poate pune presiune pe prețuri.

Pe termen mediu, însă, piața va rămâne în mare măsură regională din România, dar și în unele orașe secundare care se dezvoltă accelerat în ultimii ani.

Generația Z poate susține creșterea în populație și pe termen mediu, dar și pe termen lung, prin mobilitatea și prin valorile sale. Aceasta este o generație mult mai dispusă să împrăștiere investițiile, fie că discutăm despre o locuință nouă, o zonă nouă sau de un nou oraș, fie că discutăm despre un alt loc de muncă. Flexibilitatea este cuvântul-cheie care o definește, iar piața va trebui să pună tot mai mult accent pe calitate, pe membrii acesteia pe viitor.

6

6

Cum construim încrederea pe piața rezidențială?



TOMA FILIPOVICI
Președinte ANPI 2014-2020

Încrederea este piatra de temelie a oricărei piețe și în sectorul imobiliar românesc este încă o piață nouă. Într-o perioadă de incertitudine și schimbări legislative, asigurarea transparenței și integrității tranzacțiilor imobiliare devine esențială.

Pierderea încrederei, dintr-o dată, ar putea duce la o scădere rapidă a cererii, ceea ce ar avea consecințe negative asupra economiei. Prin urmare, este crucial să se stabilească norme care să asigure încrederea și să protejeze consumatorii în domeniul imobiliar.

Importanța unei legi a intermediarilor și a unor norme de aplicare

Proiectul de lege inițiat, care are drept scop reglementarea activității agenților imobiliari, este un

document esențial, întrucât din anul 2000, când a fost adoptat, nu s-a mai modificat și nu s-a adaptat legislația.

Leggea nu va fi perfectă, însă va fi o structură adecvată care să asigure protecția și să asigure un nivel de încredere în domeniul imobiliar. Consumatorii vor avea mai multă încredere în piața imobiliară, ceea ce va duce la o creștere a tranzacțiilor și la o creștere a veniturilor din sectorul imobiliar.

Munca va începe abia după adoptare și va fi necesar să se lucreze pentru a asigura o aplicare corectă și a se evita orice probleme. Consumatorii vor avea mai multă încredere în piața imobiliară, ceea ce va duce la o creștere a tranzacțiilor și la o creștere a veniturilor din sectorul imobiliar.

Limitarea avansului - o măsură de protecție pentru cumpărători?

Propunerea este de a limita avansul la 10% din valoarea estimată a imobilului, ceea ce va proteja cumpărătorii de eventuale probleme de plată și de eventuale probleme de plată.

Aplicarea măsurii va fi în funcție de situația fiecărui proiect și de situația fiecărui proiect. În cazul în care proiectul este în curs de dezvoltare, se va aplica o limită de 10% din valoarea estimată a imobilului, ceea ce va proteja cumpărătorii de eventuale probleme de plată și de eventuale probleme de plată.

Pentru cumpărătorii de apartamente, încrederea este o condiție necesară pentru a putea realiza o achiziție. În acest context, este important să se asigure o transparență maximă în ceea ce privește informațiile disponibile și să se evite orice practici care ar putea duce la o pierdere a încrederei.

Un alt efect va fi umblător, piața va fi foarte puternică pe cele două puncte de construcție în aceste noi proiecte. În opinia mea, chiar dacă prețurile nu vor fi foarte competitive, consumatorii vor fi atrași de oportunitățile de investiție și de potențialul de creștere.

Rolul avocaților

Între timp, propunerea de lege a fost prezentată la o sesiune de lucru a Consiliului Național de Imobiliare, ceea ce va duce la o creștere a încrederei și la o creștere a veniturilor din sectorul imobiliar.

Prezentarea documentului, însă, sunt conștienți că ar fi o necesitate pentru a asigura o aplicare corectă și a se evita orice probleme. Consumatorii vor avea mai multă încredere în piața imobiliară, ceea ce va duce la o creștere a tranzacțiilor și la o creștere a veniturilor din sectorul imobiliar.

Cum ar arăta o piață rezidențială matură pentru România?

Încrederea este o condiție necesară pentru a putea realiza o achiziție. În acest context, este important să se asigure o transparență maximă în ceea ce privește informațiile disponibile și să se evite orice practici care ar putea duce la o pierdere a încrederei.

Cumpărătorii ar fi interesați să știe că piața este în creștere și că este o oportunitate de investiție. În acest context, este important să se asigure o transparență maximă în ceea ce privește informațiile disponibile și să se evite orice practici care ar putea duce la o pierdere a încrederei.

Într-o piață ideală, standardele profesionale ar fi ridicate, iar agenții și dezvoltatorii ar acționa în interesul clienților, nu doar pentru a încheia o tranzacție rapidă. O astfel de piață ar asigura mai multă încredere și ar duce la o creștere a veniturilor din sectorul imobiliar.

Drumul spre o piață imobiliară de încredere

Pentru a ajunge la o astfel de piață rezidențială ideală, este necesar să se asigure o transparență maximă în ceea ce privește informațiile disponibile și să se evite orice practici care ar putea duce la o pierdere a încrederei. Consumatorii vor avea mai multă încredere în piața imobiliară, ceea ce va duce la o creștere a tranzacțiilor și la o creștere a veniturilor din sectorul imobiliar.

Am încredere deplină că românii au capacitatea și dorința să construiască un viitor sigur și prosper pentru piața noastră, atât de încrederea și modestă pietate.

7

8

Vânzări (nivel național)

Cererea pentru achiziția de proprietăți rezidențiale (potențialul cumpărătorilor crediți cu oferta existentă)

1,61
miliarde lei
-4,1%
evoluție
1,55
miliarde lei

Oferta de proprietăți rezidențiale listate la vânzare

121.300
locuințe
-8,8%
evoluție
110.600
locuințe

Pret mediu solicitat pentru proprietăți listate la vânzare

1.465
euro/mp utili
+12,4%
evoluție
1.647
euro/mp utili

Proprietăți imobiliare vandute (noi și vechi)

165.770
imobile
-1,7%
evoluție
162.900
imobile

42.200
unități individuale
+1,7%
evoluție
42.900
unități individuale

Finanțe (nivel național)

Credite noi acordate gospodărilor populației pentru locuințe (sursă: BNR)

9 miliarde lei
+39,3%
evoluție
12,5 miliarde lei

Valoarea medie a creditelor noi acordate (sursă: Imobiliare.ro Finance)

64.726 euro
+10,1%
evoluție
71.296 euro

Rata medie a creditelor noi acordate (sursă: Imobiliare.ro Finance)

384 euro/lună
+7,2%
evoluție
412 euro/lună

Indice de referință pentru creditele consumatorilor (RIC, sursă: BNR)

5,94%
5,86%

Costul mediu la mână din partea de credite potecare (sursă: Imobiliare.ro Finance)

5,89%
4,9%

Închirieri (nivel național)

Cererea pentru închirierea de proprietăți rezidențiale (potențialul chirișiilor corelat cu oferta existentă)

1,90
miliarde lei
+2,7%
evoluție
1,95
miliarde lei

Oferta de proprietăți rezidențiale listate la închiriere

72.400
locuințe
-19,2%
evoluție
58.500
locuințe

Pretul mediu unitate pentru închirierea proprietăților rezidențiale

468 euro/lună
+6,8%
evoluție
500 euro/lună

Evoluția preturilor pe principalele piețe secundare (apartamente noi și vechi, T3 2024)



CRAIOVA

Pretul mediu solicitat pentru apartamente din Craiova este de 1.400 euro/lună, în creștere față de 1.300 euro/lună în perioada precedentă.

2024, cererile au fost foarte scăzute în medie, cu 1.687 euro/mp util.

Pentru o proprietate în Craiova chirișul mediu este de un singur leu de 100 de euro, în timp ce mediana este de 100 de euro, în timp ce mediana este de 100 de euro.

Chiria mediu solicitată pentru un apartament cu 2 camere este de 400 euro/lună, în creștere față de 350 euro/lună în perioada precedentă.



ORADEA

Pretul mediu solicitat pentru apartamente din Oradea este de 1.400 euro/lună, în creștere față de 1.300 euro/lună în perioada precedentă.

Proprietățile din Oradea au fost foarte scăzute în medie, cu 1.687 euro/mp util.

Pentru o proprietate în Oradea chirișul mediu este de un singur leu de 100 de euro, în timp ce mediana este de 100 de euro.

Chiria mediu solicitată pentru un apartament cu 2 camere este de 400 euro/lună, în creștere față de 350 euro/lună în perioada precedentă.

Sursa: market360.imobiliare.ro

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI - Piata terenurilor libere de constructii situate in zona semicentrala a orasului Oradea.

NATURA ZONEI – zona semicentrala usor accesibila datorita pozitionarii terenului

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – peste medie

Preturile terenurilor intravilane din Oradea difera in primul rand in functie de amplasament, suprafata, forma, utilitati, accesul facil la obiective de interes, curent, canalizare.

Avand in vedere caracterul zonei de amplasament, piata imobiliara specifica este piata proprietatilor de tip intravilan situate in zona semicentrala a orasului.

Cercetarea conditiilor pietei imobiliare specific pentru bunul subiect: piata specifica pentru proprietatea care face subiectul evaluarii este cea terenurilor libere de constructii sau construite aflate in zona de analiza.

Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat: piata terenurilor libere de constructii amplasate in zona analizata.

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(colectiva) - adecvata
- utilizare comerciala- inadecvata
- utilizare office – inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala(colectiva) - da
- utilizare comerciala- nu
- 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 rezidentiala(colectiva)**.

PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

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

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

Dintre cele trei abordări am utilizat doar abordarea prin piață intrucat exista suficiente oferte/ date din piața și este cea mai potrivită abordare pentru proprietatea de evaluat.

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

Pentru valoarea terenului, evaluatorul a avut în vedere oferte ale terenurilor cu aceeași destinație, aflate în zone similare cu cea a proprietății private.

Abordarea prin piața prin compararea ofertelor asupra unor proprietăți similare:

Comparabila A:

<https://rb.gy/mpxrgi>

< Înapoi la listă

Distribuie Salvează



Paul Trinca
Prestige imobiliare
0728 360 000

Nume*

Email*

+40 Numar de telefon*

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

Am mai dorit să văd terenuri ca acesta. Click pe link-ul din lista de mai jos pentru a vedea mai multe.

Teren 2ha cu proiect pentru blocuri de vanzare in Nufarul - Oradea

4 600 000 € 203 €/m²

 Nufarul, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

 22702m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	22702 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Prestige Imobiliare va propune spre vanzare:
Oportunitate! Teren intravilan 2 hectare in zona Nufarul - Oradea

Terenul are o suprafata totala de 22 702 mp cu proiect pentru construirea de blocuri in regim 1-3S/D+P+8E.

- Prevederi P.U.Z. – R.L.U. propuse:
- SUTR M3, SUTR Ei, SUTR ED;
- Regim de construire: deschis;
- Funcțiuni propuse: ansamblu de locuinte colective cu functiuni complementare si dotari (cu toate functiunile premise in UTR M3 stabilite prin PUG) in subzona M3, respectiv functiuni industriale și de depozitare, servicii industriale și servicii tehnice, functiuni aferente infrastructurii de transport;
- Regim max.de inaltime: (1-3S/D)+P+8E; Hmax: 33,0m; Conform PUG pentru SUTR Ei
- POT max – 50%, CUT max – 2,88 (SUTR M3); Conform PUG pentru SUTR Ei

- retragerea minimă față de aliniament: 6,0m;
 - retrageri minime față de limitele laterale și posterioare: 6,0m;
 - echipare tehnico- edilitară: racordare la rețelele edilitare existente în zonă;
 - Documentația de urbanism studiază reconversia funcțională parțială din UTR Ei în UTR de tip M3 în vederea construirii unui ansamblu de locuințe colective cu funcțiuni complementare și dotări, stabilindu- se:
 - 1) Etapizarea urbanizării prin împartirea zonei studiate în 2 etape;
 - 2) Reglementări urbanistice pentru subzona supusă reconversiei funcționale;
 - 3) Dezvoltarea rețelei stradale, pe zona studiată;
- Pretul propus pentru vânzare este de 4 600 000 Euro.
- Pentru mai multe detalii va rugăm să ne contactați la numărul de telefon afișat.

Comparabila B:

<https://rb.gy/hvdhjt>

< Inapoi la lista

Distribuie Salvează

Andreea Gaminvest
 UO Gaminvest SRL
 ☎ 0757 024 425

Nume:

Email:

+40 - Număr de telefon:

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

Adresa: Calea 13 Noi nr. 10, Cluj Napoca
 Serviciu: 011 211 1111 - mai mult

Gaminvest Teren pretabil pentru constructie blocuri, 809mp, V3833

325 000 € 402 €/m²

Nufarul, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

809m²

Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	809 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

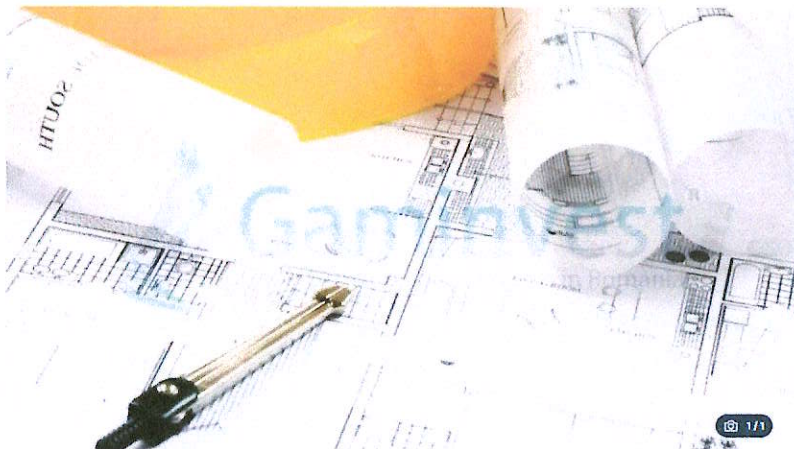
Gaminvest va ofera spre vanzare teren intravilan pretabil pentru constructie blocuri in cartierul Nufarul, Oradea, Bihor. Terenul are forma dreptunghiulara, masoara 809mp utili si dispune de un front stradal de 18 mp, de mentionat este ca pe teren se afla o casa, care este demolabila. Conform certificatului de urbanism acesta este pretabil pentru functiuni de invatamant, functiuni de sanatate, functiuni de turism precum si locuinte colective, parcela este pretabila si pentru constructie bloc cu regim de inaltimea P+3, POT 60%, CUT 1,8. Terenul dispune de apa si canalizare de la oras, iar gazul este la poarta casei. Pretul de vanzare propus de proprietar este de 325000 euro Pentru mai multe detalii sau vizionari va stam cu drag la dispozitie.

Comparabila C:

<https://rb.gy/k3jax6>

< Inapoi la lista

Distribuie Salvează



Ioana Gaminvest
SC Gaminvest SRL
☎ 0746 214 938

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Platforma online de vânzare-cumpărare și închiriere de terenuri și construcții. Gaminvest SRL este un agent imobiliar.

Gaminvest-Teren pentru dezvoltare imobiliara,zona Ceyrat,Oradea V3849C

1 600 000 € 321 €/m²

 Olosig, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

 4979m²

Tip teren:	de construit
Localizare:	fără informații
Suprafață utilă:	4979 m ²

Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Gaminvest propune spre vanzare teren pentru dezvoltare imobiliara, zona Ceyrat, Oradea, Bihor

Suprafata totala a terenului masoara 4979 mp, parcela de colt, dublu front stradal: 81 ml, respectiv 32 ml

Terenul este situat intr-o zona mixta cu regim de construire deschis, pozitional excelent in zona adiacenta a unei artere de circulatie importante a orasului, cu accesibilitate spre centrul orasului, cartierul Nufarul.

Categoriile de functionalitate principale conform PUZ sunt: locuinte colective, functiuni culturale, de sanatate, administrare a afacerilor, turism etc

Situatie propusa: 2 blocuri si spatiu comercial

Regimul de inaltime maxim propus este de 1-2S/D+P+4E+R, suprafata construita 1369 mp, suprafata desfasurata propusa 7837 mp

Constructia a 2 imobile cu 4 nivele, estimat in total 82 apartamente, spatiu comercial la parter 280 mp si crearea a unui nr total de 93 parcaje, spatii verzi, loc de joaca

POT estimat 28% (POT admis conf RLU 60%-parcela de colt)

CUT estimat 1,57 (CUT admis conf RLU 2)

Pentru mai multe detalii, nu ezitati sa ne contactati.

Pret de vanzare propus de proprietar: 1600000 euro+TVA, negociabil

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
		203,00	402,00	321,00
ajustare pentru ofertă tranzacție (Euro / mp), marja de ne		-2%	-5%	-2%
Preț ajustat (Euro / mp)		198,96	379,93	316,19
Drept de proprietate	Suprafață	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		-20%	-20%	-20%
Preț ajustat (Euro / mp)		160,37	297,56	253,59
Restricții legale	Considerat fără	Considerat fără	Considerat fără	Considerat fără
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		160,37	297,56	253,59
Condiții de piață (data vânzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / mp)		160,37	297,56	253,59
Localizare	Oradea, str. Zorilelor nr. 12	Oradea, Nufarul	Oradea, Nufarul	Oradea, zona Ceyrat
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 184528	0%	-5%	-10%
Preț ajustat (Euro / mp)		160,37	280,42	228,23
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	1	22702	809	4979
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 607	45%	0%	15%
Preț ajustat (Euro / mp)		233,32	280,42	262,47
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrică, gaz	apa, canal, energie electrică	apa, canal, energie electrică, gaz	apa, canal, energie electrică, gaz
Corecție		5%	0%	0%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		11,67	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		244,99	280,42	262,47
Stare teren	plan, considerat fără construcții	plan, liber de construcții	plan, liber de construcții	plan, liber de construcții
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		244,99	280,42	262,47
Acces teren	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		244,99	280,42	262,47
Zonare	blocuri	blocuri	blocuri	blocuri
ajustare pentru cea mai bună utilizare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat (Euro / mp)		244,99	280,42	262,47
ajustare totală netă		41,99	-121,58	-58,53
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		20,68%	-30,2%	-18,24%
ajustare totală brută		124,20	99,51	122,19
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		61,18%	24,75%	38,07%
Preț ajustat (Euro / mp)	280,00	244,99	280,42	262,47

Suprafața teren intravilan = 1 din 607 mp

Curs Euro = 4,9771 11.02.2025

Valoare teren intravilan = 280 EUROMP
1,394 LEIMP

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

Drept de proprietate: s-au aplicat ajustări tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect este afectată de un drept de suprafață.

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări, comparabilele s-au ajustat împreună cu dreptul de proprietate.

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

Localizare: s-au aplicat ajustări negative comparabilelor B și C pentru localizare mai accesibilă și mai intens circulată.

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

Utilități: s-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei A care nu deține gaz.

Stare teren: nu s-au aplicat ajustări.

Acces teren: nu s-au aplicat ajustări.

Zonare: nu s-au aplicat ajustări.

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *valoarea echitabila a bunurilor evaluate estimate de către evaluator în scopul menționat, valabile la data evaluării 11.02.2025, curs BNR: 4.9771 lei/eur:*

Suprafata teren intravilan =	1	din 607 mp
Curs Euro=	4.9771	11.02.2025
Valoare teren intravilan =	280	EURO/MP
	1,394	LEI/MP

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SC EVALMOB SRL



