



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 vânzării terenului - în suprafață totală de 36.809 mp – înscris în CF nr. 216655 și 216657 - Oradea, aferent investiției fabricii de anvelope „Nokian Tyres”, str. Ogorului nr. 36, în favoarea societății Nokian Tyres Europe Operations S.R.L

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 26.03.2025;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării terenului - în suprafață totală de 36.809 mp – înscris în CF nr. 216655 și 216657 - Oradea, aferent investiției fabricii de anvelope „Nokian Tyres”, str. Ogorului nr. 36, în favoarea societății Nokian Tyres Europe Operations S.R.L;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 129916/1 din data de 18.03.2025;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 129916/2 din data de 18.03.2025, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Potrivit CF nr. 216655 și nr. 216657 - Oradea, parcelele de teren - cu suprafețele de 29.591 mp și 7.218 mp, reprezintă proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, cu drept de concesiune în favoarea societății Nokian Tyres Europe Operations S.R.L., CIF: RO47166558.

Luând în considerare cererea înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 75311 din 13.02.2025, prin care societatea Nokian Tyres Europe Operations S.R.L. a solicitat demararea procedurii de vânzare a terenului aferent investiției realizate;

Văzând că cele două parcele propuse pentru vânzare directă, din incinta fabricii de anvelope, fac obiectul contractului de concesiune nr. 2177/2023, autentificat sub nr. 1195 din 18.10.2023 de notarul public Măduța Ioana - Adina și sunt ocupate de construcții realizate în baza Autorizațiilor de construire nr. 1905 din 28.12.2023 și nr. 2049 din 16.12.2024, astfel cum s-a aprobat prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 836 din data de 28.09.2023;

Ținând cont de Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., prin care prețul de vânzare al suprafeței totale de 36.809 mp teren, identificat cu nr. cadastrale nr. 216655 și 216657 - Oradea, este de 1.104.270 euro (30 euro/mp), la care se adaugă TVA;

Văzând Procesul verbal la terminarea lucrărilor nr. 10 din 06.02.2025 emis de Primăria Municipiului Oradea, potrivit căruia s-a finalizat investiția din incinta fabricii de anvelope Nokian Tyres din str. Ogorului nr. 36;

În conformitate cu prevederile contractului de concesiune, potrivit art. 5.1 lit. (c) concesionarul are dreptul „de a beneficia de dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului în condițiile art.364 din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ. Prețul de vânzare se va stabili pe baza raportului de evaluare a Terenului aprobat/însușit de către Consiliul Local al Municipiului Oradea”;

Ținând seama de prevederile art. 1650 - 1762 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicat și actualizat;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În baza art. art. 129 alin. 2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. 2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 364 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 vânzarea terenului, cu suprafața totală de 36.809 mp - în favoarea societății Nokian Tyres Europe Operations S.R.L. - proprietara construcției edificată pe acest teren, situat în incinta fabricii de anvelope Nokian Tyres, identificat după cum urmează:

- ✓ suprafața de 29.591 mp, cu nr. cadastral 216655 înscris în CF 216655 - Oradea (nr. de inventar 023581)
- ✓ suprafața de 7.218 mp, cu nr. cadastral 216657 înscris în CF 216657 - Oradea (nr. de inventar 025755).

- Art. 2.** Se însușește Raportul de evaluare nr. 485PMO2/25.02.2025, întocmit de evaluator autorizat - membru A.N.E.V.A.R. prin societatea Evalmob S.R.L, privind stabilirea valorii pentru terenul situat în mun. Oradea, str. Ogorului nr. 36, identificat la art. 1 din prezenta Hotărâre.
- Art. 3.** Prețul de vânzare pentru terenul menționat la art.1, este de 1.104.270 Euro (adică 30 Euro / mp), la care se adaugă TVA, care se achită într-o singură tranșă, în lei la cursul oficial comunicat de BNR de la data semnării contractului de vânzare - cumpărare.
- Art. 4.** Termenul de încheiere a Contractului de vânzare - cumpărare să fie până cel târziu la data de 31.12.2025, sub sancțiunea revocării prezentei Hotărâri începând cu data de 01.01.2026.
- Art. 5.** La data efectuării transferului dreptului de proprietate asupra terenului identificat cu nr. cadastrale 216655 și 216657 - Oradea, încetează Contractul de concesiune nr. 2177/2023, autentificat sub nr.1195 din 18.10.2023 de notar public Măduța Ioana - Adina.
- Art. 6.** Se aprobă actualizarea evidențelor contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.
- Art. 7.** Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar și Direcției Economice.
- Art. 8.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
 - Primarul Municipiului Oradea;
 - Direcția Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Terenuri;
 - Direcția Economică, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
 - O.C.P.I. Bihor - Serviciul de Carte Funciară, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
 - societatea Nokian Tyres Europe Operations S.R.L., prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
 - Se publică în Monitorul Oficial al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin - Iulian

Oradea, 26 martie 2025
Nr. 220

Hotărârea a fost adoptată cu 23 de voturi „pentru”, un vot „împotriva” și 3 voturi „abținere”



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 485 PMO2/25.02.2025

RAPORT DE EVALUARE

PARCELE DE TEREN SITUATE IN ORADEA, ZONA STR. OGORULUI
CF 216655 ORADEA, NR. CAD. 216655
CF 216657 ORADEA, NR. CAD. 216657



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 BUNURILOR IMOBILE constand in teren în suprafata de 29.591 mp, nr. Cad. 216655 si teren in suprafata de 7.218 mp, nr. Cad. 216657, situate in Oradea, zona str. Ogorului, jud. Bihor, proprietatea Municipiului Oradea va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :
CF 216655 Oradea – teren în suprafata de 29.591 mp, situat în Oradea, zona str. Ogorului si
CF 216657 Oradea – teren în suprafata de 7.218 mp, situat în Oradea, zona str. Ogorului, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea echitabilă** a proprietății, în vederea utilizării acesteia **pentru negocierea pretului de vanzare a parcelelor de teren catre societatea NOKIAN TYRES EUROPE OPERATIONS S.R.L.**

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

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

În cazul concret analizat, data fiind existența concesiunii asupra terenului evaluat (contract de concesiune nr. 2271/18.10.2023), rezultă că singura entitate interesată să achiziționeze terenul este **societatea NOKIAN TYRES EUROPE OPERATIONS S.R.L.**, proprietara construcțiilor de pe teren.

Acestea sunt motivele pentru care nu putem fundamenta o valoare de piață în prezentul raport, ci o valoare echitabilă, adică un pret care reflectă interesele celor două părți.
Similar, Municipiul Oradea nu poate vinde oricărui tert interesat datorită existenței concesiunii, respectiv vinde ținând cont de valoarea de piață a terenurilor similare.

Dat fiind scopul evaluării și anume estimarea Valorii echitabile a proprietății, valoarea estimată (neafectată de TVA) la data evaluării, 24.02.2025, CURS BNR: 4.9770 Lei/Eur este:

Teren situat în Oradea, zona str. Ogorului	Pret evaluat EUR/MP	Pret evaluat LEI/MP	Pret TOTAL evaluat EUR	Pret TOTAL evaluat LEI
Nr cad 216655, 29.591 mp	30	149	887,730	4,418,232
Nr cad 216657, 7.218 mp	30	149	216,540	1,077,720

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 inspecție și în considerare amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de către evaluator.

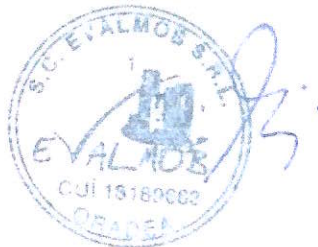
La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul semnatar al raportului.

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



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

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Terenuri in baza contractului de servicii nr 229898/07.06.2024, Nota de comanda nr.81699/18.02.2025.

I.3. ACTIVUL SUPUS EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF 216655 Oradea – teren în suprafața de 29.591 mp, situat în Oradea, zona str. Ogorului și

CF 216657 Oradea – teren în suprafața de 7.218 mp, situat în Oradea, zona str. Ogorului, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**, proprietate privată.

Moneda evaluării

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.9770 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 parcelelor de teren către societatea NOKIAN TYRES EUROPE OPERATIONS S.R.L.**

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 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 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

urmărire, 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.

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

Valoarea echitabilă - este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, preț 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.

1.6. DATA EVALUARII

Data evaluării este 24.02.2025, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate și 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 către evaluator, s-au făcut 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 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 si/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 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 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

PARTEA II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea activelor subiect. Descrierea juridică

Activul supus evaluării îl proprietatea imobiliară înscrisă în :

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF 216655 Oradea – teren în suprafața de 29.591 mp, situat în Oradea, zona str. Ogorului și

CF 216657 Oradea – teren în suprafața de 7.218 mp, situat în Oradea, zona str. Ogorului, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carta Funciara Nr. 216655 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN în suprafață

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. în cadastrul nr. CCI	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
216655	29.591	

B. Partea II. Proprietari și acte

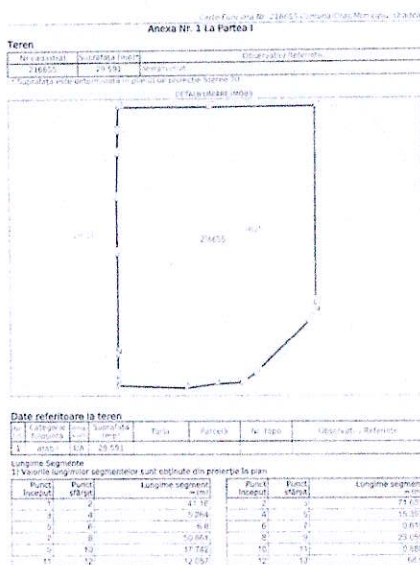
Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referințe
125231 / 03/10/2023

C. Partea III. SARCINI

Înscrisuri privind dezbaterile dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini

Referințe



Documentația este în conformitate cu cerințele legale în vigoare la data de 03/10/2023. Pagina 2 din 2

Documentația este în conformitate cu cerințele legale în vigoare la data de 03/10/2023. Pagina 2 din 2



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carta Funciara Nr. 216657 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN în suprafață

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. în cadastrul nr. CCI	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
216657	7.218	

B. Partea II. Proprietari și acte

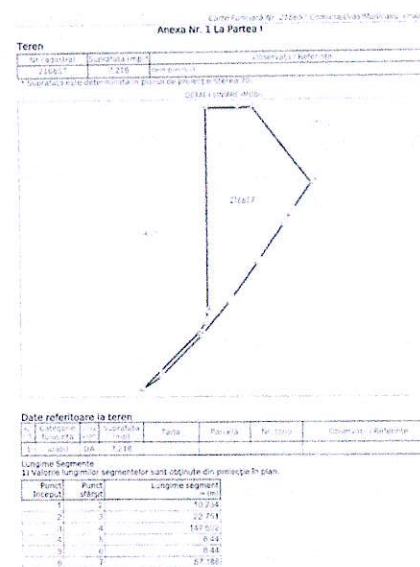
Înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Referințe
125231 / 03/10/2023

C. Partea III. SARCINI

Înscrisuri privind dezbaterile dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini

Referințe



Documentația este în conformitate cu cerințele legale în vigoare la data de 03/10/2023. Pagina 2 din 2

Documentația este în conformitate cu cerințele legale în vigoare la data de 03/10/2023. Pagina 2 din 2

Drept de proprietate: Deplin
Sarcini: Fara sarcini

II.2. Date despre amplasare

Bunul evaluat se afla in Oradea, zona str. Ogorului, in zona industriala.



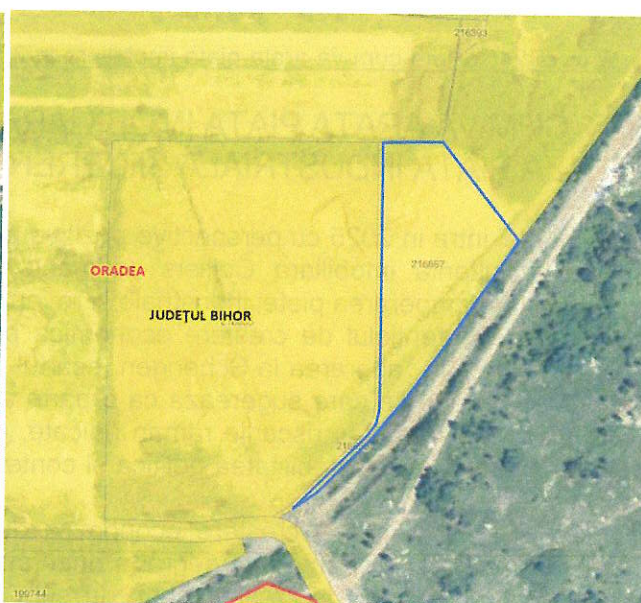
III.3.

Descrierea terenului

Parcelele sunt in suprafata de 29.591 mp, respectiv 7.218 mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Parcelele sunt considerate libere.



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 – 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.

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI - Piața terenurilor libere de construcții situate în zona periferică a orașului Oradea.

NATURA ZONEI – zona periferică accesibilă datorită poziționării terenului

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – medie

Preturile terenurilor intravilane din Oradea diferă în primul rând în funcție de amplasament, suprafață, formă, utilități, accesul facil la obiective de interes, curent, canalizare.

Având în vedere caracterul zonei de amplasament, piața imobiliară specifică este piața proprietăților de tip intravilan situate în zona periferică a orașului.

Cercetarea condițiilor pieței imobiliare specific pentru bunul subiect: piața specifică pentru proprietatea care face subiectul evaluării este cea terenurilor libere de construcții sau construite aflate în zona de analiză.

Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat: piața terenurilor libere de construcții amplasate în zona analizată.

<https://www.zf.ro/zf-24/colliers-cum-va-arata-piata-imobiliara-in-2025-creste-retailul-se-22659385>

COLLIERS: CUM VA ARATA PIATA IMOBILIARA IN 2025? CRESTE RETAILUL, SE TEMPEREAZA PIATA INDUSTRIALA SI CEREREA DE BIROURI RAMANE SCAZUTA

Economia României intră în 2025 cu perspective pozitive pe termen lung, dar și cu provocări semnificative, compania de consultanță imobiliară Colliers estimând pentru piața imobiliară o cerere scăzută pe segmentul de birouri, temperarea pieței industriale și revenirea pe creștere a zonei de retail.

Optimismul legat de potențialul de creștere economică pe termen lung este susținut de factori precum investițiile în infrastructură, aderarea la Schengen, ecartul favorabil între productivitate și costuri pe piața muncii, precum și de indiciile care sugerează că o parte a românilor plecați în străinătate încep să revină înapoi în țară. Cu toate acestea, riscurile rămân ridicate, având în vedere creșterea economică modestă, deficitul bugetar foarte mare, instabilitatea politică și contextul global dominat de incertitudini geopolitice și economice.

Consultanții Colliers estimează o creștere economică de puțin peste 2% în 2025, dar avertizează că riscurile rămân semnificative și sunt mai degrabă orientate către un rezultat mai slab. În 2024, economia României a înregistrat un ritm de creștere lent, de sub 1%, mult sub așteptările inițiale de la începutul

anului, de peste 3%. Deși perspectiva pentru 2025 este moderat optimistă, susținută de investiții și de un sector de consum încă stabil, vulnerabilitățile economice persistă. Cererea externă slabă, influențată în special de situația economică din Germania, dar și riscurile interne, precum un deficit fiscal ridicat și un deficit de cont curent problematic, au un efect advers asupra percepției externe a României în rândul investitorilor. În cazul unei crize economice globale, România ar putea traversa un proces de ajustare dificil, comparabil cu cel din perioada 2009-2010.

Instabilitatea politică și incertitudinile rămân ridicate în 2025, subliniază consultanții Colliers. România se confruntă cu o situație politică fără precedent, după ce Curtea Constituțională a anulat alegerile prezidențiale și a ordonat reluarea acestora, proces care va avea loc în această primăvară. Zgomotul politic și incertitudinile sunt așteptate să rămână la cote ridicate, mai ales ca noul guvern va trebui să gestioneze cel mai mare deficit fiscal structural din UE, într-un context economic extern complicat. Această combinație face ca România să fie vulnerabilă la schimbări bruște.

Geopolitica rămâne în prim-plan, iar adaptabilitatea devine cheia pentru a face față unui mediu internațional aflat într-o continuă transformare. „Nicio clipă de liniște” descrie cu acuratețe scena geopolitică actuală, afirmă consultanții Colliers. De la noua administrație Trump în SUA și posibilele tensiuni comerciale între marile blocuri economice, la încetinirea economiei Chinei, războiul din Ucraina, crizele din Orientul Mijlociu și incertitudinile din Asia de Sud-Est, lumea se confruntă cu un peisaj global extrem de provocator, definit de variabile imprevizibile. Regula nescrisă a ultimilor ani - „așteaptă-te la evenimente neașteptate” - rămâne mai valabilă ca oricând, iar 2025 nu face excepție, avertizează experții Colliers. În acest context global volatil, România își pastrează orientarea strategică fermă către blocul UE/SUA. Totuși, ca economie mică și deschisă, influența sa asupra marilor decizii globale este limitată, ceea ce impune o adaptabilitate constantă pentru a naviga printre schimbările rapide și complexe ale peisajului internațional.

Aderarea deplină la spațiul Schengen începând cu 2025 și dezvoltarea infrastructurii alimentează optimismul economic al României într-o perspectivă pe termen mai lung. Totodată, intrarea în programul de scutire a vizelor SUA impulsionează poziția României la scară globală, în condițiile în care, deja de anul trecut, România era pe poziția a 7-a în clasamentul global al puterii pasaportului, alături de țări precum Canada, Singapore și Regatul Unit. Din punct de vedere economic, aderarea completă la Schengen este așteptată să stimuleze un nou val de investiții și inițiative de producție pe termen mediu. În paralel, infrastructura rutieră continuă să se extindă semnificativ, atingând aproape 1.200 de kilometri de drumuri de mare viteză până la începutul lunii decembrie 2024. În plus, aproximativ 700 de kilometri sunt în construcție, iar alți 700 de kilometri se află în fazele pregătitoare, în timp ce investițiile în cai ferate nu au fost uitate nici ele. Potrivit consultanților Colliers, aceste realizări reprezintă factori determinanți pentru optimismul economic pe termen lung, contribuind atât la reducerea discrepanțelor regionale, cât și la consolidarea potențialului de creștere al României.

Cererea relativ scăzută pentru închiriere redefineste piața birourilor. Creșterea economică modestă din majoritatea țărilor occidentale, incertitudinile interne și momentumul nefavorabil moștenit din 2024 prefigurează un an 2025 dificil pentru piața locală de birouri. Cererea nouă de închiriere ar putea rămâne la niveluri scăzute, comparabile cu anii anteriori sau chiar să atingă noi minime într-un scenariu economic advers, departe de recordurile din perioada 2017-2019. Un aspect pozitiv pentru proprietarii de clădiri este absența unor livrări semnificative de noi spații de birouri în 2025, atât în București (cu excepția proiectului de mici dimensiuni One Gallery), cât și în alte orașe. Acest context favorizează o scădere treptată a ratei de neocupare pentru clădirile de calitate superioară, amplificând diferențele dintre proiectele moderne, eficiente energetic și bine poziționate, și cele mai puțin competitive.

Piața industrială din România se temperează ușor în 2025, pe fondul activității economice relativ slabe pe plan extern. Factorii care susțin expansiunea sectorului logistic și industrial rămân valabili pentru un orizont lung de timp: diferența favorabilă dintre salarii și productivitate va continua să atragă companii interesate de relocarea producției, iar România continuă să aibă un stoc de spații industriale sensibil mai mic decât alte țări vecine. În plus, dezvoltările de infrastructură vor continua să sprijine operațiunile industriale și logistice în diverse regiuni ale țării pentru mulți ani de aici înainte. Totuși, vestile mai puțin optimiste din sectorul industrial german, în special din industria auto, influențează negativ încrederea dezvoltatorilor și chiriasilor din România, determinând o abordare mai prudentă. Consultanții Colliers anticipează o temperare ușoară a cererii de închiriere în sectorul industrial și logistic, cu un declin față de nivelurile record atinse în perioada post-pandemie. Cu toate acestea, cererea ar trebui să rămână peste valorile înregistrate în perioada 2017-2019. În ceea ce privește chiriile, acestea sunt așteptate să rămână în mare parte stabile.

Expansiunea in retail accelereaza in 2025, dupa cativa ani de crestere mai lenta. Conform estimarilor preliminare, peste 200.000 de metri patrati de spatii moderne de retail sunt programate pentru livrare in acest an, o crestere semnificativa fata de cei aproximativ 160.000 de metri patrati finalizati in 2024, potrivit cifrelor preliminare. In perspectiva, consultantii Colliers anticipeaza o intensificare a proiectelor de anvergura, iar 2027-2028 ar putea aduce livrari semnificative, inclusiv cateva malluri de mari dimensiuni. Cele mai importante investitii au in prim-plan jucatori precum NEPI Rockcastle si joint venture-ul Prime Kapital/MAS REI, carora i s-a alaturat compania britanica M Core, dupa achizitia portofoliului Mitiska la sfarsitul anului 2023. In paralel, dezvoltatorii mai mici, precum si investitorii locali sunt si ei foarte activi si vizeaza orasele de dimensiuni reduse, unde raspund cererii neacoperite prin proiecte precum parcuri de retail si strip malluri, sprijinind astfel expansiunea retelei de spatii comerciale moderne la nivel national. Recuperarea investitiilor imobiliare continua intr-un context complex. Previziunile pentru tranzactii cu active imobiliare in 2025 sunt marcate de incertitudini, in contextul unor factori care actioneaza in directii opuse. Pe de o parte, sectorul imobiliar european ar putea beneficia de o recuperare, sustinuta de atingerea unui posibil varf al randamentelor in 2024 si, in cazul Romaniei, exista si un impuls favorabil dupa un 2024 destul de reusit din prisma activitatii tranzactionale. Pe de alta parte, cresterea economica modesta din Europa, inclusiv din Romania, riscurile interne si contextul extern plin de incertitudini complica perspectivele. Pe termen lung, Romania isi mentine un potential semnificativ pentru investitorii care privesc dincolo de riscurile pe termen scurt. Randamentele din sectorul imobiliar comercial raman atractive dintr-o perspectiva istorica, ceea ce continua sa faca tara interesanta pentru investitori. Cu toate acestea, justificarea acestor randamente poate deveni dificila pentru unii cumparatori, in conditiile unui cost suveran ridicat si al tensiunilor regionale. Astfel, piata investitiilor se anunta a fi in continuare una provocatoare pentru finalizarea tranzactiilor in 2025.

Preturile locuintelor ar putea creste in perioada urmatoare, insa evolutia acestora depinde de mai multi factori. Daca un scenariu economic negativ se va concretiza intr-o deteriorare semnificativa a pietei muncii, o crestere brusca a somajului ar putea avea un impact major, ducand la o scadere a preturilor locuintelor si la o prabusire a vanzarilor. Pe de alta parte, preturile actuale nu sunt atat de deconectate de realitate precum erau in perioada 2007-2008, ceea ce reduce riscul unei corectii majore. In cazul in care activitatea economica va fi pe plus, chiar si cu un avans mai modest, perspectivele in zona rezidentiala raman pozitive. O piata a muncii relativ stabila si cu avans salarial, scaderea ratelor dobanzilor si increderea consumatorilor - care se afla la niveluri apropiate de recordurile din 2007-2008 - ar putea sustine un alt an solid pentru piata rezidentiala. Mai mult, daca oferta va ramane limitata si economia generala va inregistra chiar si o usoara imbunatatire (excluzand eventuale modificari fiscale negative semnificative), exista posibilitatea ca preturile sa accelereze pe termen mediu. In acest context, consultantii Colliers preconizeaza tot mai multe discutii, atat din partea clientilor, cat si a dezvoltatorilor si investitorilor, privind implementarea unor scheme PRS (Private Rented Sector), un model care ar putea deveni din ce in ce mai popular in viitorul apropiat.

Revenirea romanilor din diaspora devine tot mai evidenta. Consultantii Colliers semnaleaza o tendinta in crestere: tot mai multi romani care au emigrat, in special in Europa de Vest, incep sa revina in tara sau iau in considerare aceasta optiune. Acest fenomen este determinat in principal de factori precum dificultatile economice din tari precum Germania, Italia sau Spania, dar si de imbunatatirea standardelor de viata in Romania. Dupa decenii de scadere constanta, populatia rezidenta a tarii a inregistrat o usoara crestere in 2023, marcand un punct de cotitura important. Monitorizarea atenta a acestui trend este esentiala, deoarece o accelerare a revenirii romanilor din diaspora ar putea deveni o sursa semnificativa de crestere economica pe termen lung pentru Romania.

Sursa: zf.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 *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 industriala - adecvata**

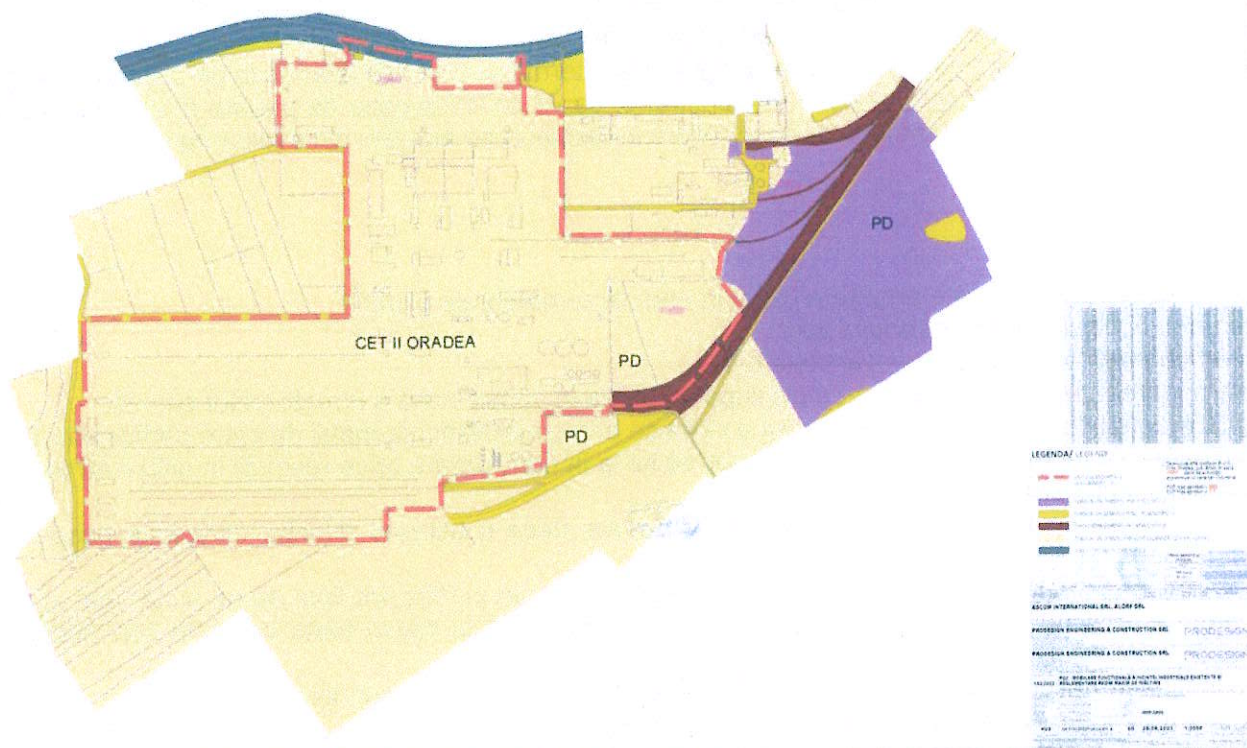
Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - nu
- utilizare comerciala - nu
- **utilizare industriala - 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 industriala**.



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 abordari am utilizat doar abordarea prin piata intrucat exista suficiente oferte/ date din piata si este cea mai potrivita abordare pentru proprietatea de evaluat.

Abordarea prin piata

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

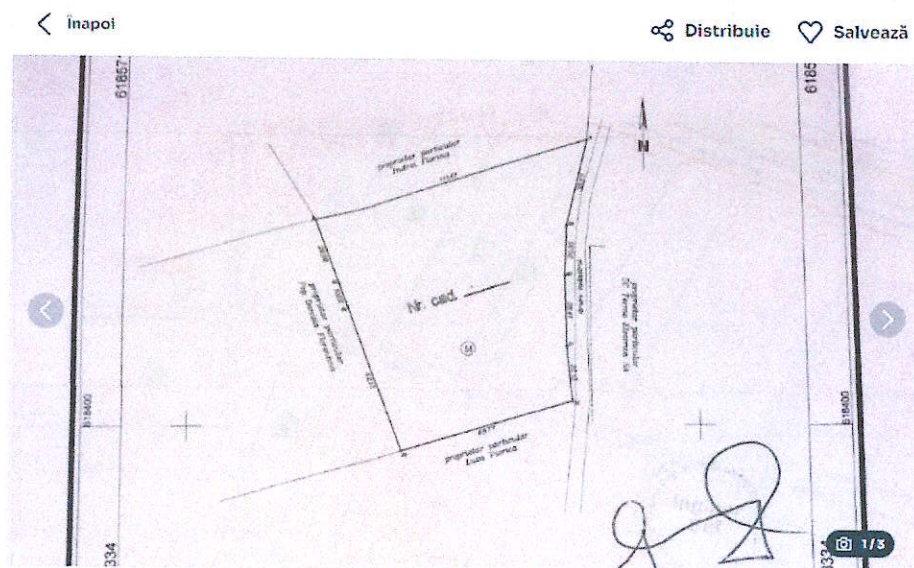
Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Pentru valoarea terenului, evaluatorul a avut in vedere tranzactii ale terenurilor aflate in zona periferica, cum e cazul proprietatii evaluate.

Abordarea prin piata prin compararea ofertelor asupra unor proprietati similare:

Comparabila A:

https://www.storia.ro/ro/oferta/8600-mp-intravilan-str-ogorului-imobihor-IDsbVa.html?_gl=1*du7v5n*_gcl_aw*R0NMLjE3Mzk4ODM5MzYuQ2owS0NRaUFfTkM5QmhDa0FSSXNBQINuU1RibG1fOFdhejR3RXJuZ3RaX3dnSFpVHB4SE9ZYUkxSW5tZU8zc1BWMGs3WlAxR0lzOUdvRWFBcIlCRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MzI1MDI4NTg5LjE3Mzg3NTI3Njc.*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDc.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MDM5MDkzOS45My4xLjE3NDAzOTEwODkuMC4wLjA.



8600 mp Intravilan - Str. Ogorului - IMOBHOR

301 000 € 35 €/m²

 Olosig, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

8600m²

Tip teren:	fără informații
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	8600 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

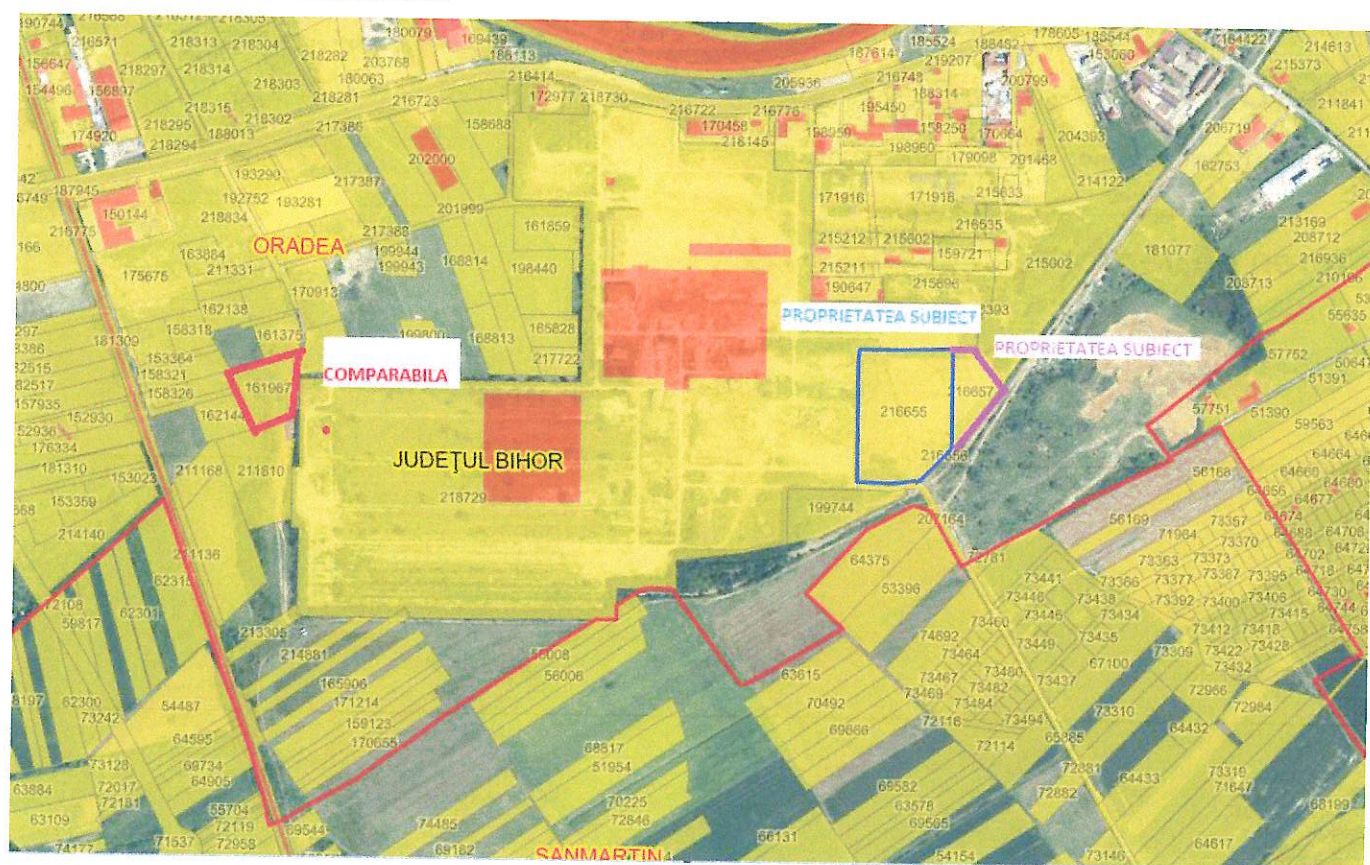
Descriere

Teren Intravilan cu o suprafață totală de 8600 mp. situat în Oradea, șoseaua de centură (Str. Ogorului) în zona CET II.

Deținem certificatul de urbanism.

Preț : 35 C / mp.





Comparabila B:

https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-intravilan-de-vanzare-oradea-v2489-IDmSTk.html?_gl=1*1fyc5bp*_gcl_aw*R0NMLjE3Mzk4ODM5MzYuQ2owS0NRaUFfTkM5QmhDa0FSSXNBQINuU1Ri_bG1fOFdhejR3RXJuZ3RaX3dnSFpVHB4SE9ZYUkxSW5tZU8zc1BWMGg3WlAxR0lzOUdvRWFBcmlCRUFMd193Y0I.*_gcl_au*Mzl1MDI4NTg5LjE3Mzg3NTI3Nic.*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDc.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MDM5MDkzOS45My4wLjE3NDZOTA5NjkuMC4wLjA

[Inapoi](#) [Distribuie](#) [Salvează](#)



Oana Lilea

SC Gaminvest SRL

☎ 0748 149 960

Nume*

Email*

+40

Număr de telefon*

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

Acest anunț și utilizarea sa este sub DLP Online Inc. și SC SRL. (Store) [mai mult](#)

Gaminvest Teren intravilan de vanzare, Oradea, V2489

90 000 € 30 €/m²

Tokai, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

3000m²

Tip teren:

fără informații

Localizare:

urbana

Suprafață utilă:

3000 m²

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

fără informații

Imprejurimi:

fără informații

Media:

☑ canalizare

☑ apă curentă

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Gaminvest ofera spre vanzare in exclusivitate teren intravilan in zona strada Americii, Oradea, Bihor

Terenul masoara o suprafata de 3.000 mp si are un front stradal de 47 ml. Utilitatile sunt in imediata apropiere, iar drumul este pietruit. Acesta este amplasat in zona strazii Clujului, in zona de casa, strada linistita, fiind la o distanta de 5 minute de Metro. Terenul este disponibil a se vinde si in 3 parcele a cate 1.000 mp.

Pret de vanzare propus de proprietar: 300/mp, negociabil.

Comparabila C:

https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-de-vanzare-zona-metro-oradea-v1528a-ID9IAv.html?_gl=1*mx2x0c*_gcl_au*R0NMLjE3Mzk4ODM5MzYuQ2owS0NRaUFTkM5QmhDa0FSSXNBQINuU1RibG1fOFdhejR3RXJuZ3RaX3dnSFpVHB4SE9ZYUkxSW5tZU8zc1BWMGs3WlAxR0IzOUdvRWFBclICRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MzI1MDI4NTg5LjE3Mzg3NTI3Njc.*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4Mdc.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0MDM5MDkzOS45My4wLjE3NDZOTA5MzkuMC4wLjA

[< Inapoi](#)

[Distribuie](#) [Salveaza](#)



**Diana - Gaminvest**
SO Gaminvest SRL
☎ 0744 483 758

Nume*

Email*

+40 Numar de telefon*

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

Administrazatiile de date este © Click Online
Bey.com SRL (Oradea) [mai mult](#)

GAMINVEST - Teren de vanzare, zona Metro, Oradea V1528A

340 000 € 40 €/m²

 Tokai, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

8500m²

Tip teren:	fără informații
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	8500 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Gaminvest propune spre vânzare cu exclusivitate un teren intravilan cu imobil în zona Metro, Oradea, Bihor.
Terenul măsoară 8500 mp și are front stradal 32 ml.

Imobilul are suprafața construită de 135 mp și este compus din 3 camere și un atelier. Imobilul este ideal pentru birouri sau pentru locuință.

Curtea are platformă betonată și este împrejmuită. Există acces tir.

Utilități: apă, canalizare, curent, gaz, sosea asfaltată

Terenul se află în zona Ogorului, în apropiere de Metro și este ideal pentru showroom, sediu de firmă, construcție de hale, atelier de linichigerie sau service auto.

Pret de vânzare propus de proprietar: 40 euro/mp.





Alta oferta:

https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-intravilan-2600-mp-de-vanzare-in-oradea-v3041b-IDyDPj.html? gl=1*1c1h1be* gcl aw*R0NMLjE3Mzk4ODM5MzYuQ2owS0NRaUFftkM5QmhDa0FSSXNBQINuU1Ri bG1fOfdhejR3RXJuZ3RaX3dnSFipVHB4SE9ZYUkxSW5tZU8zc1BWMGs3WIAxR0IzOUdvRWFBclCRUFMd193Y0I.* gcl au*Mzl1MDI4NTg5LjE3Mzg3NTI3Njc.* ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDc.* ga 1XTP46N9VR*MTc0MDM5MDkzOS45My4wLjE3NDZOTA5NTYuMC4wLjA

Zona Calea Clujului (str. Campului)

Descriere

Propunem spre vanzare teren intravilan in Oradea, situat in zona Calea Clujului, in apropiere de Metro, Oradea

Terenul masoara suprafata de 2600 mp, este plan si are o forma dreptunghiulara. Terenul are acces la 2 strazi si este situat la circa 30 m de Calea Clujului.

Utilitati:

Terenul dispune de curent electric, apa si canalizare, disponibile langa teren.

In reglementarile prevazute in Certificatul de Urbanism emis pentru acest teren se certifica constructii rezidentiale colective sau individuale, cu regim de inaltime de pana la 2 nivele supratere, D+P+ 2E, D+P+E+M, S+P+2E, etc. Reprezinta asadar o buna oportunitate de investitie pentru cladire rezidentiala pentru apartamente, bloc de locuinte sau cladire cu destinatie comerciala.

Pentru terenul in suprafata de 29.591 mp, nr. Cad. 216655:

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		35.00	30.00	35.00
ajustare pentru ofertă tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-2%	-2%	-2%
Preț ajustat (Euro / mp)		-1	0	-1
Drept de proprietate	Concesiune	34.13	29.55	34.48
		Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (Euro / mp)		-4	-3	-3
Restricții legale	Nu	30.63	26.70	31.15
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Condiții de piață (data vânzării)	actuale	30.63	26.70	31.15
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		actuale	actuale	actuale
Preț ajustat (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Localizare	Oradea, zona CET II	Oradea, zona CET II	Zona str. Americii	Oradea, str. Clujului 250
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 216655	0%	-3%	-5%
Preț ajustat (Euro / mp)		0.00	-0.17	-1.40
Caracteristici fizice teren – suprafața (mp)	29591	30.63	26.53	29.75
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		8600	3000	8500
		-3%	-5%	-3%
Preț ajustat (Euro / mp)		-0.77	-1.19	-1
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	curent electric, apa	curent electric, apa	utilități în imediata apropiere	curent electric, apa, canalizare, gaz
Corectie		0%	10%	-5%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0.00	2.53	-1.31
Preț ajustat (Euro / mp)		29.86	27.87	27.70
Stare teren	plan, liber de construcții	plan, liber de construcții	plan, liber de construcții	plan, liber de construcții
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Acces teren	neasfaltat	neasfaltat	acces drum pietruit	asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	-5%
Preț ajustat (Euro / mp)		0.00	0.00	-1.25
Zonare	industrial	industrial	industrial	industrial
ajustare pentru cea mai bună utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
ajustare totală netă		29.86	27.87	26.45
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		-5.14	-2.13	-8.55
ajustare totală brută		-14.68%	-7.1%	-24.42%
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		4.27	6.75	8.02
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		12.19%	22.48%	22.92%
Preț ajustat (Euro / mp)	30.00	29.86	27.87	26.45
Suprafața teren intravilan = 29,591.00 mp Curs Euro = 4.9770 24.02.2025 Valoare teren intravilan = 887,730 EURO Valoare teren intravilan = 4,418,232.21 LEI 149.31 LEI/MP 30 EURO/MP				

NOTĂ*: Această 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 impozabile la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață: vânzătorii și cumpărătorii).

Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp): s-a ajustat comparabila C cu prețul construcției, prețul de ofertare rezultat fiind prețul pe mp al terenului considerat liber de construcții pe suprafață.

Drept de proprietate: s-au aplicat ajustări negative, proprietatea subiect fiind concesionată.

Restricții legale: nu au fost aplicate ajustări, nu există restricții legale.

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

Localizare: s-au aplicat ajustări negative comparabilelor B și C care sunt localizate mai accesibil.

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor pentru suprafața mai mică, deoarece prețul pe mp al terenului este invers proporțional cu suprafața acestuia.

Utilități: s-a aplicat ajustare negativă comparabilei C care dispune de toate utilitățile și ajustare pozitivă comparabilei B care are utilități în apropiere.

Stare teren: nu s-au aplicat ajustări.

Acces teren: a fost aplicată ajustare negativă comparabilei A, deoarece aceasta are acces la drum asfaltat.

Zonare: nu s-au aplicat ajustări.

Pentru terenul in suprafata de 7.218 mp, nr. Cad. 216657:

Anexa B				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		35.00	30.00	35.00
ajustare pentru ofertă tranzactie (Euro / mp), marja de negociere		-2%	-2%	-2%
Preț ajustat (Euro / mp)		-1	0	-1
Drept de proprietate	Concesionara	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (Euro / mp)		-4	-3	-3
Restricții legale	Nu	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Condiții de piață (data vanzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / mp)		30.46	26.55	31.15
Localizare	Oradea, zona CET II	Oradea, zona CET II	Zona sn. Americii	Oradea, sn. Chifului 250
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 216657	0%	-3%	-5%
Preț ajustat (Euro / mp)		0.00	-0.30	-1.56
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	7218	8600	3000	8500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	-2%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0.00	-0.39	0
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	curent electric, apa	curent electric, apa	utilitati in imediata apropiere	curent electric, apa, canalizare, gaz
Corectie		0%	10%	-5%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	2.59	-1.33
Preț ajustat (Euro / mp)		30.46	28.45	28.26
Stare teren	plan, liber de constructii	plan, liber de constructii	plan, liber de constructii	plan, liber de constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Acces teren	neasfaltat	neasfaltat	acces drum pietruit	asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	-5%
Preț ajustat (Euro / mp)		0.00	0.00	-1.41
Zonare	industrial	industrial	industrial	industrial
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		30.46	28.45	26.85
ajustare totală netă		-4.54	-1.55	-8.15
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		-12.98%	-5.2%	-23.29%
ajustare totală brută		3.67	6.28	7.63
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		10.49%	20.92%	21.79%
Preț ajustat (Euro / mp)	30.00	30.46	28.45	26.85
Suprafata teren intravilan = 7,218.00 mp				
Curs Euro= 4.9770 24.02.2025				
Valoare teren intravilan = 216,540 EURO				
Valoare teren intravilan = 1,077,19.58 LEI				
149.31 LEI/MP				
30 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 imposibile la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).				
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp): s-a ajustat comparabila C cu pretul constructiei, pretul de ofertare rezultat fiind pretul pe mp al terenului considerat liber de constructii pe suprafata.				
Drept de proprietate: s-au aplicat ajustari negative, peoprietatea subiect fiind concesionata				
Restricții legale : nu au fost aplicate ajustari, nu exista restrictii legale.				
Condiții de piață: nu au fost aplicate ajustari, fiind considerate similare				
Localizare: s-au aplicat ajustari negative comparabilelor B si C care sunt localizate mai accesibil.				
Caracteristici fizice: s-a aplicat ajustare negativa comparabilei B pentru suprafata mai mica, pretul pe mp al terenului fiind invers proportional cu suprafata acestuia.				
Utilitati: s-a aplicat ajustare negativa comparabilei C care dispune de toate utilitatile si ajustare pozitiva comparabilei B care are utilitati in apropiere				
Stare teren: nu s-au aplicat ajustari.				
Acces teren: a fost aplicata ajustare negativa comparabilei A, deoarece aceasta are acces la drum asfaltat.				
Zonare: nu s-au aplicat ajustari				

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 evaluarii 24.02.2025, curs BNR: 4.9770:

Teren situat in Oradea, zona str. Ogorului	Pret evaluat EUR/MP	Pret evaluat LEI/MP	Pret TOTAL evaluat EUR	Pret TOTAL evaluat LEI
Nr cad 216655, 29.591 mp	30	149	887,730	4,418,232
Nr cad 216657, 7.218 mp	30	149	216,540	1,077,720

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport si nu este afectata de TVA.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

