



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a imobilului, reprezentând teren cu construcții, înscris în CF nr. 155638 - Oradea, situat în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 20, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar pentru realizarea unei arene sportive în zona cuprinsă între str. Făgărașului, str. Traian Blajovici, Liceul cu Program Sportiv "Bihorul" și Grădina Zoologică din municipiul Oradea, județul Bihor

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 26.06.2025;

Examinând Proiectul de hotărâre privind achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea a imobilului, reprezentând teren și construcții, înscris în CF nr. 155638 - Oradea, situat în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 20, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar pentru realizarea unei arene sportive în municipiul Oradea, județul Bihor;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 250949/1, din data de 18.06.2025,

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul nr. 250949/2, din data de 18.06.2025, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar-Serviciul Terenuri, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Văzând că, prin Hotărârea nr. 179 din 12.04.2020 s-a declarat interesul public și aprobarea unor măsuri premergătoare pentru realizarea unei arene sportive în zona cuprinsă între str. Făgărașului, str. Traian Blajovici, Liceul cu Program Sportiv "Bihorul" și Grădina Zoologică din municipiul Oradea, județul Bihor;

Având în vedere că în primă etapă, din amplasamentul identificat prin Planul de situație avizat de O.C.P.I. Bihor cu nr. 96902/2020, s-a transmis Companiei Naționale de Investiții S.A., terenul aferent amprentei la sol a stadionului, urmând ca pentru integrarea în contextul urban a investiției, să fie realizate demersuri pentru achiziția / exproprierea și eliberarea de sarcini a zonelor pe care se vor executa amenajările exterioare;

Luând în considerare că procedura exproprierii demarată în prima etapă a lucrărilor, a generat unele nemulțumiri din partea persoanelor afectate, în vederea deblocării situației, s-au purtat discuții îndelungate cu persoanele afectate, respectiv negocieri în scopul promovării de raporturi juridice amiabile între părți.

Ținând seama de:

- calitatea domnilor [redacted] e coproprietari, în cote egale a câte 1/2 parte fiecare, ai imobilului situat în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 20, înscris în CF 155638 - Oradea, nr. cadastral 7976, 7976-C1, compus din teren - în suprafață de 412 mp și construcții - barăci metalice cu s.c. de 305 mp;

- oferta fermă de vânzare, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 248578 din 17.06.2025, din partea [redacted] nume propriu și în calitate de mandatar al fratelui său [redacted] prin care propune UAT - Municipiul Oradea, spre vânzare, proprietatea înscrisă în CF nr. 155638 - Oradea, reprezentând imobilul mai sus descris, la prețul de 160.000 Euro;

- opinia cu nr. 507/PMO2/18.06.2025, prin care evaluatorul - membru ANEVAR, confirmă că prețul solicitat de ofertanți pentru tranzacționarea proprietății lor, se încadrează în cele ale pieței imobiliare actuale pe zonă,

Întrucât contractul de vânzare - cumpărare este una dintre opțiunile pe care le putem folosi pentru preluarea unui bun imobil în proprietatea UAT - Municipiul Oradea, alternativă la expropriere, tranzacție care se realizează astfel cu acordul ambelor părți;

Potrivit prevederilor art. 1650 și 1652 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată,

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local,

În baza art. 129 alin. (2) lit. c), alin.(6) lit. c), art. 139 alin (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 296 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea de la numiții Domuța Florin - George și Domuța Theodor - Cristian, a imobilului situat în mun. Oradea, strada Traian Blajovici nr. 20, județul Bihor, înscris în CF 155638 Oradea, nr. cadastral 7976, 7976-C1, compus din teren - în suprafață de 412 mp și construcții - barăci metalice cu s.c. de 305 mp, în vederea realizării obiectivului "Lucrări de interes public local pentru construcții cu caracter educativ și sportiv și infrastructura aferentă acestora - Construire complex sportiv, str. Făgărașului nr. 2" din municipiul Oradea, județul Bihor.

Art.2. Se însușește Opinia cu nr. 507/PMO2/18.06.2025 (anexată prezentei Hotărâri), prin care evaluatorul membru ANEVAR, confirmă că prețul de achiziție la valoarea exprimată în Oferta fermă de vânzare depusă de proprietari, referitor la imobilul situat în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 20, se încadrează în cele ale pieței imobiliare actuale pe zonă.

Art.3. Se aprobă achitarea prețului în sumă 160.000 Euro - echivalent în Lei, la cursul oficial al BNR de la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare, cu titlu de preț al imobilului identificat la art. 1, din prezenta Hotărâre.

Art.4. Se aprobă înscrierea în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea, după finalizarea demersurilor de achiziție, a terenului identificat la art. 1 din prezenta Hotărâre.

Art.5. Se aprobă înscrierea în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, după finalizarea demersurilor de achiziție, a construcțiilor, respectiv casarea acestora și demolarea efectivă în scopul eliberării terenului.

Art.6. Se aprobă suportarea din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea a tuturor cheltuielilor generate de prezenta achiziție și de intabularea la Cartea funciară a proprietății ce se va achiziționa de către municipalitate.

Art.7. Se aprobă completarea evidențelor contabile de patrimoniu și Inventarul domeniului public al UAT Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.

Art.8. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar, Direcției Economice.

Art.9. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar (D.P.I.) - Serviciul Terenuri;
- Direcția Economică, prin grija D.P.I.;
- Direcția Juridică, prin grija D.P.I.;
- [REDACTED] prin grija D.P.I.
- Se publica în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dulca Camelia-Mariana

Oradea, 26 iunie 2025
Nr. 426

Hotărârea a fost adoptată cu 25 de voturi „pentru” și 2 „neparticipări” la vot



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

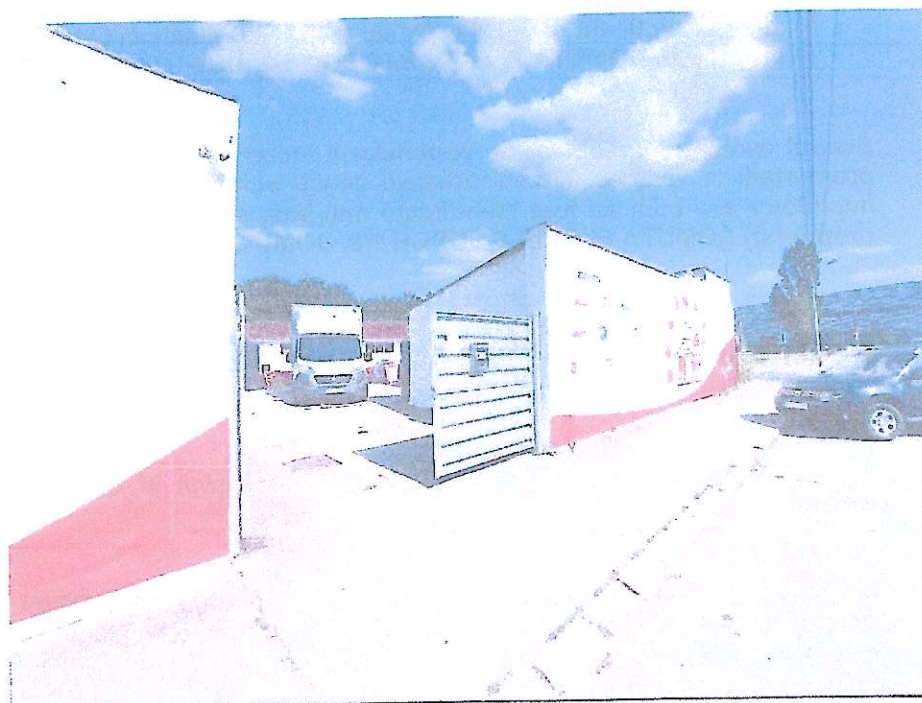


Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 507 PMO2/18.06.2025

OPINIE PRIVIND VALOAREA

TEREN SI CONSTRUCTII SITUATE IN ORADEA,
STR. TRAIAN BLAJOVICI NR. 20 , JUD. BIHOR,
INSCRISE IN CF 155638 ORADEA, NR CAD 7976, 7976-C1



PROPRIETARI: DOMUTA FLORIN-GEORGE 1/2, DOMUTA THEODOR-CRISTIAN 1/2
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*

IUNIE 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII
Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Ref: intocmire Opinie privind valoarea pentru proprietatea imobiliara constand in teren si constructii nr. cad. 7976, 7976-C1, situate in Oradea, str. Traian Blajovici nr. 20, Jud. Bihor, in vederea achizitiei pentru realizarea obiectivului „ Lucrari de interes public local pentru constructii cu caracter educativ si sportiv si infrastructura aferenta acestora – Constructie complex sportiv, str. Fagarasului nr. 2”, proprietari DOMUTA FLORIN-GEORGE 1/2, DOMUTA THEODOR-CRISTIAN 1/2, va transmitem

SINTEZA OPINIEI

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inscrisa in :

- CF 155638 Oradea, nr. cad. 7976, constand in teren intravilan, in suprafata de 412 mp si constructii, nr. cad. 7976-C1, sc = 305 mp, situate in Oradea, str. Traian Blajovici nr. 20, proprietari DOMUTA FLORIN-GEORGE 1/2, DOMUTA THEODOR-CRISTIAN 1/2.

Scopul evaluarii, specificat de beneficiarul lucrarii, este de a prezenta valoarea de piata a proprietatii in vederea utilizării acesteia pentru achiziționarea de către Municipiul Oradea a imobilelor asa cum au fost identificate mai sus, situate in Oradea, str. Traian Blajovici nr. 20, proprietari DOMUTA FLORIN-GEORGE 1/2, DOMUTA THEODOR-CRISTIAN 1/2.

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

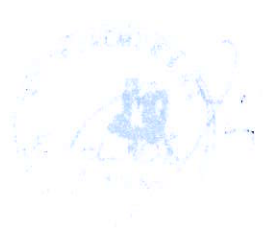
Având în vedere scopul si utilizarea evaluării, s-au avut în vedere *Standardele de evaluare ANEVAR 2022*.

Oferta ferma de vanzare, intocmita de catre proprietarii imobilelor, **DOMUTA FLORIN-GEORGE si DOMUTA THEODOR-CRISTIAN.**, prin care acestia propun Municipiului Oradea spre vanzare imobilele descrise mai sus la prețul de 160 000 Euro.

OPINIA evaluatorului este ca, tinand cont de preturile terenurilor si constructiilor similare, valoarea de 160 000 eur ofertata de proprietari o consideram un pret corect raportat la suprafata, amplasare, acces si posibilitati de mobilare urbanistica.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



Opinia se bazeaza pe urmatoarele calcule si comparabile :

Pentru evaluarea terenului si a chiriei de piata s-a utilizat Abordarea prin piata cu Metoda comparatiei directe.

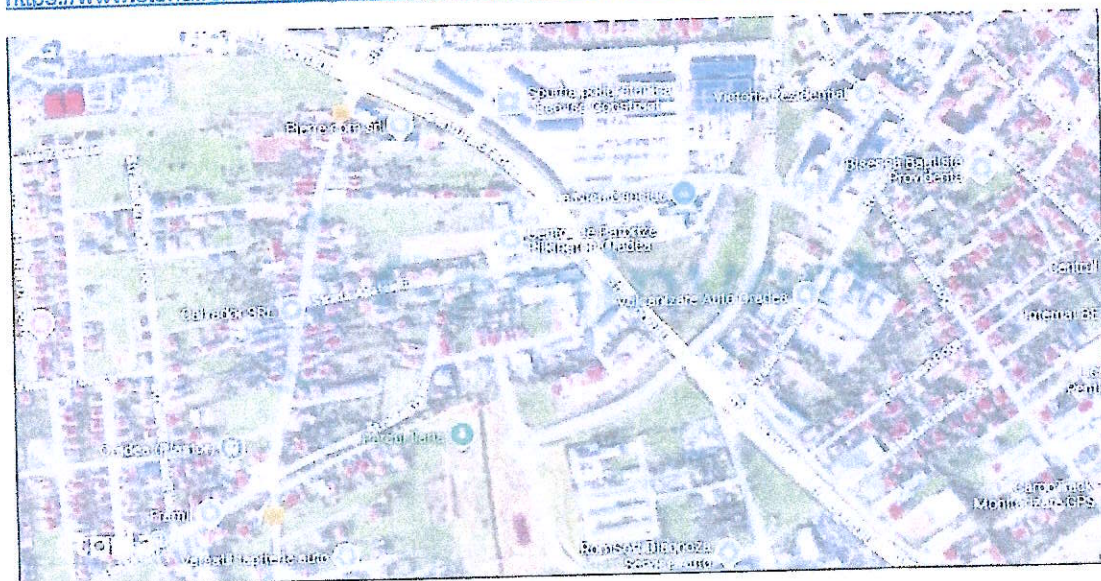
Abordarea prin piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea 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.

Estimarea valorii terenului:

Comparabila A :

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-intravilan-mixt-zona-ogorului-oradea-bihor-v3830-IDDGi8>



GAMINVEST Teren intravilan mixt, zona Ogorului, Oradea, Bihor v3830

320 000 € Inchirie

 Strada Ogorului, Nicolae Grigorescu, Oradea, Bihor



Diana - Gaminvest

www.gaminvest.ro

☎ 0744 483 753

📍 [Vezi pe harta](#)

Teren de vânzare

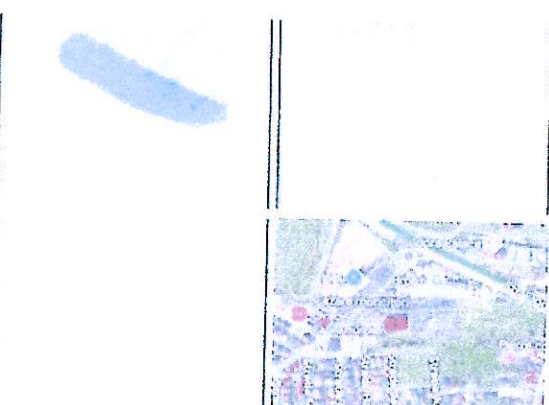
Suprafata utilă:	2874 mp
Tip teren:	de construit
Loca izare:	Urbană
Dimensiuni:	120 m x 23,9 m
Gard:	1,80 m x 2,20 m
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	comercial, rezidențial
Media:	☒ electricitate ☒ apă caldă ☒ canalizare
Tip vânzator:	agentie

Descriere

Agentia imobiliara Gaminvest va propune spre vanzare teren intravilan, in zona Ogorului, Oradea, Bihor. Terenul este mixt si masoara 2874 mp si are front strada 120 m. Ca si retele edilitare terenul are acces la retea electrica, canalizare, apa si gaz. Conform certificatului de urbanism, indicatorii urbanistici sunt: POT 40%, CUT 2,2 iar regimul maxim de inaltime: (1 3 S,D) P +5E+1 R. Terenul este pretabil pentru constructia de hala productie, depozitare, sala de evenimente, showroom, parc auto, unitati de invatamant, ansamblu rezidential, clinica, etc Pret de vanzare propus de proprietar: 111 euro/mp. Agentia nu percepe comision de la cumparatori!

Comparabila B :

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-parcele-de-teren-strada-nojoridului-thurzo-sandor-IDDNGu>

Vand parcele de teren strada Nojoridului Thurzo Sandor

125 € 0 €/mp

Nicoleta Costea
0726 763 478

Teren de vânzare

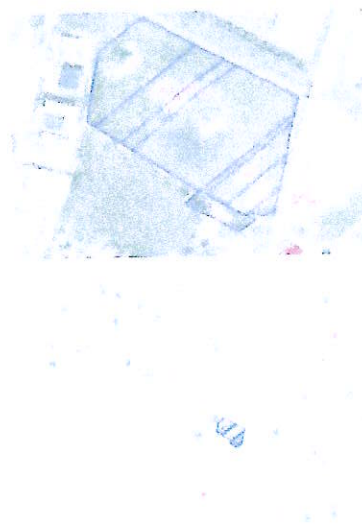
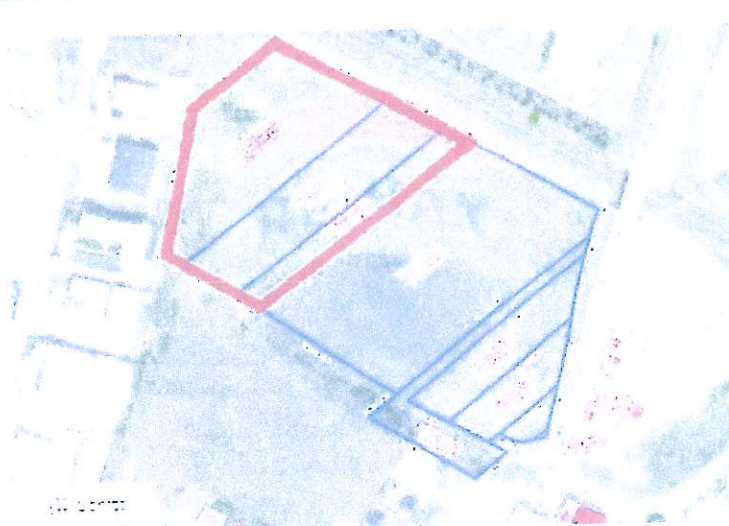
Suprafață utilă:	7136 m ²
Tip teren:	teren
Localizare:	centra
Dimensiuni:	2000 mp
Gard:	gazon
Tip acces:	strada
Împrejurimi:	centra
Media:	125 €/mp
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Se vand 3 parcele de teren intravilan in suprafata de 3136 mp, 2000 mp si 2000 mp. Pretul este de 125 euro/mp.
Terenul are front la strada Nojoridului si Thurzo Sandor.

Comparabila C:

https://www.storia.ro/oferta/de-vnzare-teren-intravilan-28012-mp-centura-oradea-IDDagS?_gl=1*1rj8v0*_gcl_au*R0NMLIE3NDU5OTQxOTUuQ2owS0NRanc4Y0hBQmhDLUFSSXNBsm5ZMTJ4ekpVZHJhNnRQVzVzcVZLFVocS1rS0NQR0N6bzVfSS1zLWkxbzN6LWV4UFcyYU8BRUREUWFBcTFFRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTM4NDc5MTkwMC4xNzQ2NTU1NjE2*_ga*NzA5MTQ1NDI3LjE3MzA3MDY4MDc.*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NDk1NTI2MzYkbzE3NCRnMSR0MTc0OTU1NDA0NiRqNTkkbDAkaDA.



De vanzare Teren intravilan 28012 mp Centura O. Ades

3 501 500 € 125 €/mp

 Centura Oradea, Nicolae Grigorescu, Oradea, Bihor



Cristian Tautu

Agent Imobiliar

☎ 0371 788 650

 Centura

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2.0012 mp
Tip teren:	industrial
Tip acces:	asfaltat

Descriere

Vă prezentăm o proprietate rară prin dimensiunea sa și amplasarea excelentă la Centura Oradea, fiind una din ultimele parcele disponibile de aceste dimensiuni. Terenul are un front stradal la Centura Oradea de 169 metri liniari și se pretează la o dezvoltare imobiliară de tip rezidențial sau una de tip Retail/Industrial.

Există posibilitatea de vânzare suplimentară a unei suprafețe adiacente fiind disponibilă spre vânzare o suprafață totală de 68000 mp.

Terenul are un acces direct din Centura Oradea și se afla aproape de Aeroportul Oradea, cu viitorul terminal Cargo. Este potrivit pentru o dezvoltare imobiliară de tip Stop Shop la care pot să fie adăugate multiple funcțiuni, inclusiv unități de cazare sau divertisment. Zona a devenit principala cale de acces spre Autostrada A3, iar traficul este unul considerabil. Azi traficul depășește 25.000 auto/zi pe cele două direcții de trafic.

Terenul este situat pe Centura Oradea, la 3.9 km de punctul de conectare cu șoseaua de legătură spre Autostrada A3 și Vama Borș 2. Terenul este conectat cu actuala centura printr-o șosea paralelă care deserveste Parcul Industrial 2, Cartierul Grigorescu. De asemenea, este conectat cu zona Universității Oradea și a cartierelor centrale printr-un pod de legătură peste centura metropolitană. Terenul este la 6.2 km de Baile Felix.

Proprietățile dețin un Certificat de Urbanism emis în anul 2023. Regimul Tehnic permite o zonă cu activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni – Big Box, Mall, Showroom. Zona este dedicată activităților economice grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominant, modul de construcție urbană este de tip deschis, cu imobile cu regim mediu de înălțime. Sunt permise crearea de sisteme de acces autovehicule, parcare etc.

POT parcele comune este de 40%, POT parcele de colț este de 50%, iar POT parcele care includ clădiri cu garaje este de 60%. CUT parcele comune este de 2,2, CUT parcele de colț este de 2,8, iar CUT parcele care includ clădiri cu garaje este de 3.

Această proprietate oferă o oportunitate unică pentru dezvoltarea unui proiect imobiliar la Centura Oradea. Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție.

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Pret unitar vânzare - ofertare (Euro / mp)		118.86	118.86	118.86
ajustare pentru ofertă tranzacție (Euro / mp - variația de m)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		118.86	118.86	118.86
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru d. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		118.86	118.86	118.86
Restricții legale	Fără restricții	Fără restricții	Fără restricții	Fără restricții
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		118.86	118.86	118.86
Condiții de piață (data vânzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru condiții de piață (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		118.86	118.86	118.86
Localizare	Orașul, str. Ionuț Blajovici nr. 10	Orașul, str. Republicii	Orașul, str. Traian Șandor - str. Năjorului	Orașul, Centru Orașul, zona Nicolae Gligorici
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 7976	0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		118.86	118.86	118.86
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	412	2874	7136	25012
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		118.86	118.86	118.86
Utilizările tehnico-edilitare disponibile	utilitati complete: curent, canalizare, apa, gaz	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere
Costuri		0%	0%	0%
ajustare pentru costuri (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		118.86	118.86	118.86
Stare teren	plan, considerat fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		118.86	118.86	118.86
Acces teren	drum asfaltat, zona terena circulata, dublu acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		118.86	118.86	118.86
Zonare	serviciu	serviciu	serviciu	serviciu
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		118.86	118.86	118.86
ajustare totală netă		0%	0%	0%
ajustare totală netă (%) din prețul de vânzare		0%	0%	0%
ajustare totală brută		0%	0%	0%
ajustare totală brută (%) din prețul de vânzare		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)	210.00	210.00	210.00	210.00

Suprafața teren intravilan = 412.00 mp

Curs Euro = 5.0325 18.06.2025

Valoare teren intravilan = 86.520 EURO

Valoare teren intravilan = 435.412 LEI

1.057 LEI/MP

210 EURO MP

NOTA: Această ajustare a comparatiilor nu este element de comparație și o transformare a valorii de tranzacție în prețul de vânzare (prin aproximarea imaginii de reducere a prețului real al tranzacției din condițiile impozabile la data evaluării, având ca cazuri atitudinea participanților pe piață, vânzătorii și cumpărătorii).

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustări

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări

Condiții de piață: nu s-au aplicat ajustări, fiind considerate similare

Localizare: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparatiilor pentru că proprietatea evaluată este situată mai central, mai accesibilă

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparatiilor, deoarece suprafețele comparabile sunt mai mari și prețul pe mp este invers proporțional cu suprafața terenului.

Utilități: s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparatiilor, deoarece acestea au are utilități în apropiere.

Stare teren: nu s-au aplicat ajustări

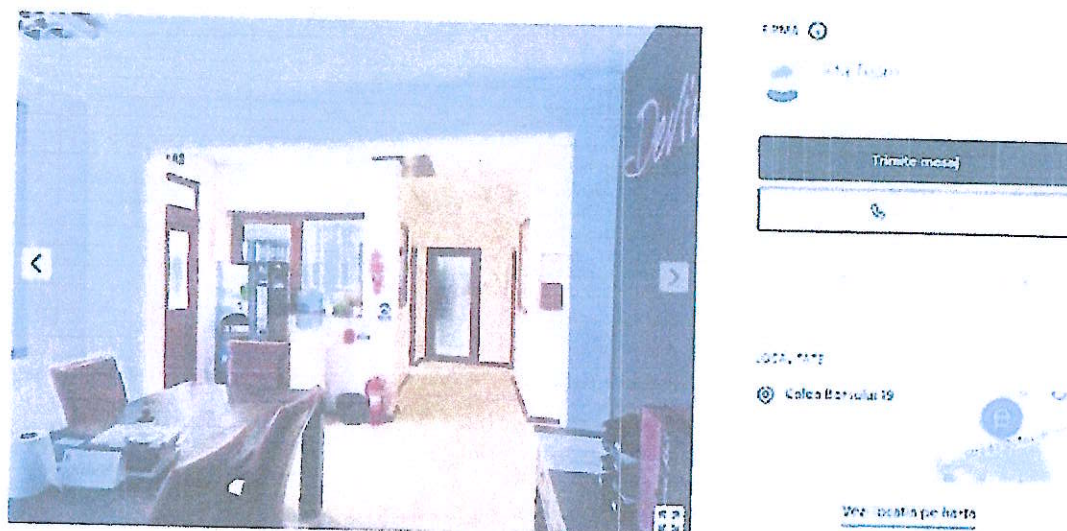
Acces teren: s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparatiilor deoarece proprietatea evaluată are dublu acces la drumul intern circular

Zonare: nu s-au aplicat ajustări

Estimarea chiriei de piață:

Comparabila A:

<https://www.olx.ro/d/oferta/hala-de-inchiriat-zona-borsului-oradea-bihor-IDiWkgC.html>



Hala de inchiriat, zona Borsului, Oradea, Bihor

14 175 € Prețuri negociabile

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Formă

Suprafață construită (m²) 4.300

Suprafață utilă (m²) 4.050

Suprafață teren (m²) 2.750

Suprafață teren administrativ (m²) 250

Tip proprietate: Săli de producție Distribuție Depozit

Încălzire apă caldă

Stare: Bună

Anul construcției: 2010

Număr camere de depozitare: 20

Acces: Zonă comercială Autostrada Transilvania

Infrastructură de gaze: Acces pentru servitute grele Conștientizare Apă caldă

Alte servicii: Aer condiționat Bine întreținut Săli de producție Gaze naturale Zonă administrativă

Tranzacție: Fără taxe de vânzare Detentor de gaze

DESCRIERE

Hala situata in zona industriala cu acces direct spre Calea Biroului si Autostrada A3.

Hala este ideala pentru activitati de productie, depozitare sau logistica.

Hala are o suprafata utila de 3800 mp si o inaltime de 4 metri, plus zona administrativa (birouri, vestiare, toaleta) de 250 mp, total = 4050 mp.

Proprietatea este racordata la: apa, curent electric, canalizare, gaz.

Dotata cu rampe de incarcare, accesul la proprietate faciliteaza intrarea si iesirea utilitatilor si camioanelor.

Curte proprie cu parcare = 2700 mp.

In vecinatate: statie de tramvai (in fata spatului), benzinarie, spatii comerciale (Lidl, Kaufland).

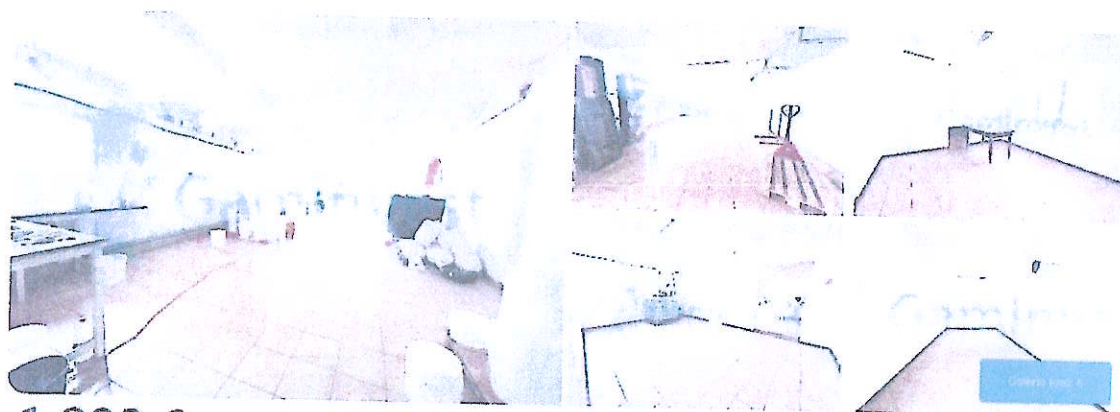
Cost chirie/luna: 3,5€ /mp + TVA + 4175€/luna (negociabil)



Comparabila B:

https://www.gaminvest.ro/detalii_anunt/Hal%C4%83-de-%C3%AEnchiriapretabila-productie-usoara-sau-alimentara-Episcopia-Oradea/6641.html

Hală de închiriat, pretabila productie usoara sau alimentara, Episcopia, Oradea



1.300 €

Bihor-Oradea

IC00 Anunt:

A2422-P2240

Vizualizari:

188

Suprafata construita: 418.00

Utilitati

Dotari

✓ Curent

✓ Apa

✓ Canalizare

Interior

Bucatarie & Baie

- Număr baie 2

Descriere

Gaminvest oferă spre închiriere o hală industrială cu o suprafață de 418 mp, situată în zona industrială Episcopia, Oradea, Bihor.

Spatul este ideal pentru activități de producție alimentară, producție ușoară sau mică industrie.

Hala este compartimentată eficient și include: zonă de producție, spațiu de depozitare, birou administrativ și grupuri sanitare. Are o înălțime de 4 metri, pardoseala din gresie ușor de întreținut, conformă pentru activități alimentare și este dotată cu curent trifazic, necesar pentru utilaje industriale.

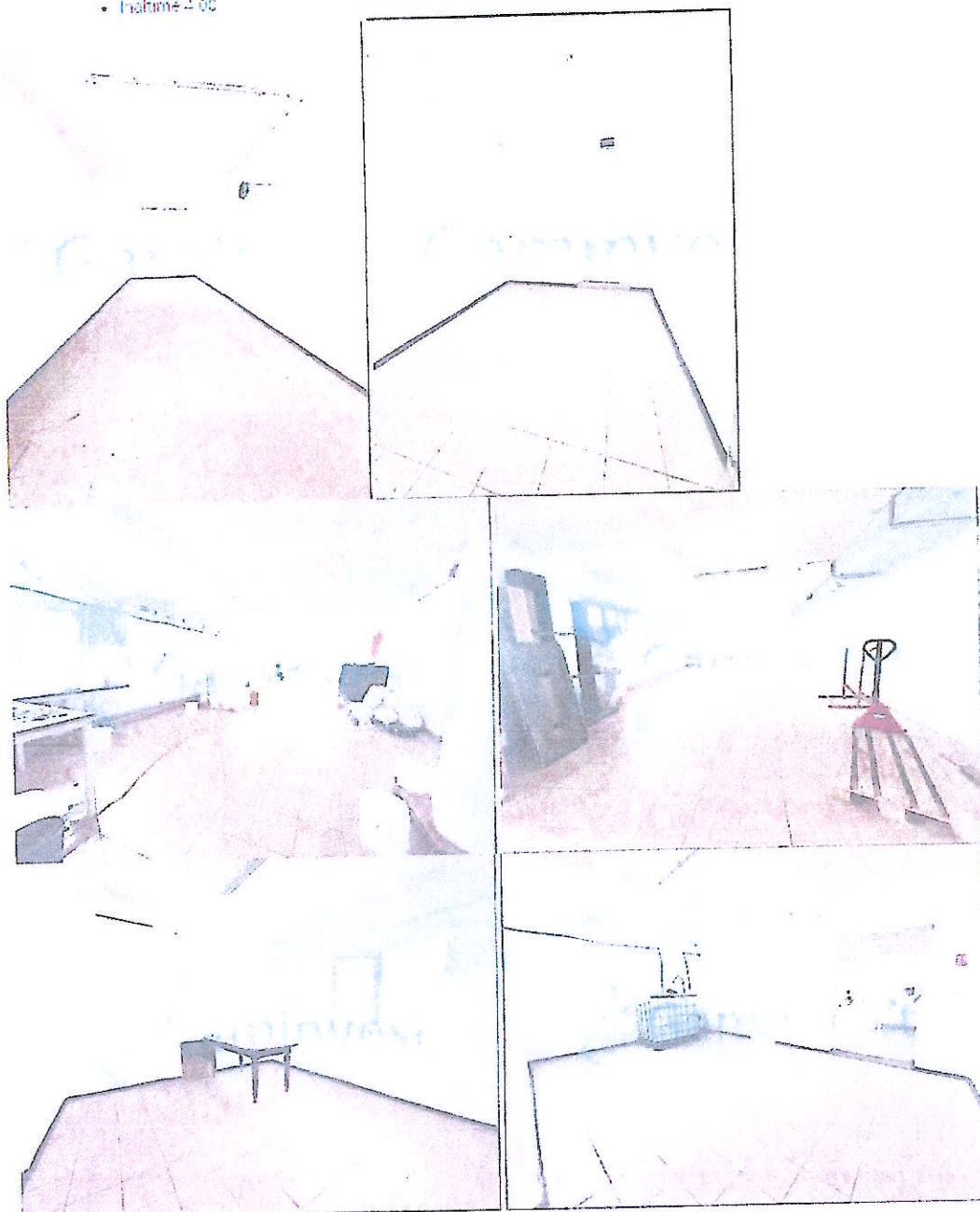
Beneficiu de două intrări, facilitând fluxul operațional, și este echipată cu aer condiționat, încălzire, sistem de alarmă și parcare proprie. În fața halei este prevăzut acces pentru camioane, iar exteriorul include teren suplimentar pentru depozitare sau logistica.

Locație: Zona Industrială Episcopia – acces rapid, infrastructură bună, potrivită pentru activități comerciale și de producție.

Pret de închiriere propus de proprietar: 1.300 euro + TVA lunar, negociabil.

Construcții

- Înălțime 4.00



Comparabila C:

https://www.gaminvest.ro/detalii_anunt/Hala-pentru-Productie-si-Depozitare-la-6-km-de-Centura-Oradea-Bihor/5099.html

Hala pentru Productie si Depozitare, la 6 km de Centura Oradea, Bihor



3.150 €

Bihor-Palota	SECOD Anunt: AT81 - P740	Virtualizari: 1389
Anul constructiei: 1970	Suprafata utila: 900.00	

Detalii despre anunt

Utilitati

Dotari

- ✓ Apa
- ✓ Posa septice
- ✓ Curent trifazic

Interior

Dormitoare

- Numar camere 0

Bucatarie & Baie

- Numar bai 2

Descriere

Agentia Imobiliara Gaminvest va propune spre inchiriere, la 6 km de centura Oradea, Bihor

Aceasta hala este compusa din doua parti

Una pentru depozitare cu o suprafata de 90 mp situata in partea anterioara a cladirii avand o inaltime maxima de 5m pe mijlocul cladirii dotata cu poarta acces auto potrivita pentru deservirea dubei

La o curtea din spate este destinata zonei de productie avand o suprafata de 570 mp cu acces TIR si o

inaltime maxima de 5m

Intre cele doua zone se afla 4 birouri si un grup sanitar

Hala se afla intr-un complex industrial cu inca multe hale, situat pe un teren masuro 81000 mp

Detalii tehnice

* Cladirea este construita pe structura din beton acoperitul fiind din placaci metalice

* Hala este alimentata cu apa potabila provenita din put propriu

* Curent trifazic de la transformatorul propriu

* Pentru incalzirea se poate instala cazan - in momentul de fata hala nu dispune de sursa de caldura

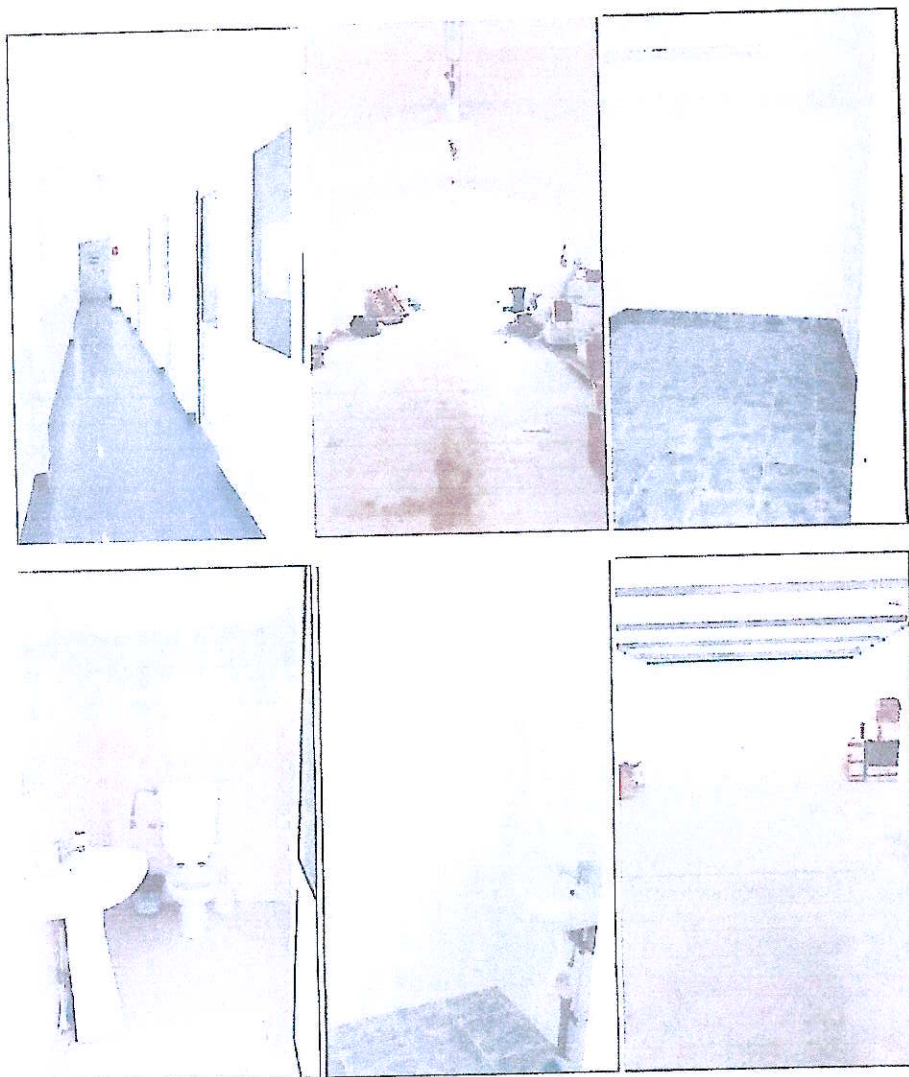
Pretul pe inchiriere este de 3,5 euro / mp - negociabil

Construcții

- Inaltime: 3.00

Caracteristici

- Tip clădire:



Anexa A	Anexa A			
	DATA EVALUĂRII	18.06.2025	CURS EURO=	5.0325
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /INCHIRIERE	Euro	3.50	3.11	3.50
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ NEGOCIAȚ		3.33	2.95	3.33

*NOTA: Această diminuare nu este considerată o ajustare (nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin apropierea marjei de negociere la data evaluării), având ca bază similitudinea participanților pe

METODA COMPARAȚIEI DIRECTE

Caracteristici specifice tranzacției

PREȚ NEGOCIAȚ		3.33	2.95	3.33
Dreptul de proprietate transmis	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere
Ajustare pt.dr.de propr. Transmis		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr. transmis		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		3	3	3
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Ajustare pt. condițiile de finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		3.33	2.95	3.33
Condiții de piață	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare pt. condițiile de piață %		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		3.33	2.95	3.33
Condiții de localizare	str. Traian Bălcescu nr. 20, Oradea	Zona Borului, Oradea	zona Borului, Oradea	Parcela 12 km de centura Bihor
Ajustare %		10%	15%	20%
Ajustare		0.33	0.44	0.67
PREȚ AJUSTAT		3.64	3.41	3.99

Caracteristici fizice

Regim de înălțime	2.5-3m	4m	4m	5m
Etaj	P	P	P	P
Ajustare (%)		0%	0%	-2%
Ajustare		0.00	0.00	-0.08
Suprafata utila (mp)	287.87	4050.00	418.00	600.00
diferenta suprafata mp		3762.1	130.1	482.0
Ajustare (%)		10%	2%	5%
Ajustare		0.36	0.08	0.20
Tip spatiu	Hala-spatii administrative	Hala-spatii administrative	Hala-spatii administrative	Hala-spatii administrative
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare		0.00	0.00	0.00
Finisaje	finisaje cluse	finisaje albe cluse	finisaje albe cluse	finisaje albe cluse
Ajustare %		-10%	0%	0%
Ajustare		-0.36	0.00	0.00
Utilitati	curant electric, apa caldă, canalizare	curant electric, apa caldă, canalizare, gaz	curant electric, apa caldă, canalizare	curant trifazic, apa caldă, canalizare
Ajustare %		-5%	0%	0%
Ajustare		-0.18	0.00	0.00
Parcare	interioară	interioară	interioară	interioară
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare		0.00	0.00	0.00
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-0.18	0.08	0.12
PREȚ AJUSTAT		3.46	3.50	4.11
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		3.46	3.50	4.11
Nr ajustari aplicate		1	2	2

Ajustare totală brută		1	1	1
Ajustare totală brută în procente		36.88%	18.37%	28.40%
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in	COMPARABILĂ B	ajustare minima	18.37%	
VALOAREA PROPUȘĂ eur/mp	4.11			
Valoare lei/mp	20.88			
Valoare propusa / spatiu EUR	1183.1			
Valoare propusa / spatiu LEI	5953.7			
Explicații asupra ajustărilor aplicate				
Elemente de comparații	Ajustări:			
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au făcut ajustări la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral			
Condiții de finanțare	se considera condiții de finanțare "cash" pentru toate comparabilele			
Condiții de plată	nu se fac ajustări, toate comparabilele situându-se la aceleași condiții de plată și în perioada apropiată de perioada evaluării			
Condiții de localizare	s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor deoarece proprietatea subiect este situată mai central.			
Regim de înălțime	s-a aplicat ajustare negativă comparabilei C care are regim de înălțime parter, cu înălțimea construcției de 5m.			
Suprafața utilă (mp)	S-au aplicat ajustări tuturor comparabilelor pentru diferența de suprafață.			
Finisaje	s-a aplicat ajustare negativă comparabilei A, aceasta având finisaje superioare spațiului de evaluat.			
Utilități	s-a aplicat ajustare negativă comparabilei A, deoarece dispune de gaz.			
Parcare	nu s-au aplicat ajustări comparabilelor deoarece dispun de parcare interioară, asemeni proprietății subiect.			
Componente nonimobiliare	nu s-au aplicat ajustări			

Pentru estimarea valorii proprietății (teren și construcții) s-a utilizat Abordarea prin venit.

Abordarea prin venit

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat constituie o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Capitalizarea directă este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de reevaluare a proprietății.

Valoarea chiriei obținabilă pentru imobilul evaluat este de 3.50 eur/mp, obținută prin metoda comparațiilor directe din prezentata mai sus.

Chirile utilizate se încadrează în intervalul recomandat de studiile de piață realizate de firme specializate (Colliers International, DTZ Echinox și Jones Lang LaSalle).

Gradul de neocupare a fost preluat din studiile de piață Colliers International, DTZ Echinox și Jones Lang LaSalle, resp rata medie de neocupare 10-20%, ținând cont de localizarea imobilului. Se alege o rata de neocupare de 15%. Rata de capitalizare utilizată este 4.40% conform grilei de calcul.

În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor și impozitelor și taxa pentru asigurare (date publice obținute de evaluator).

ANEXA B

ABORDAREA PRIN VENIT - Metoda capitalizării venitului			
ELEMENTE DE CALCUL	UM	CANT.	VALOARE
Suprafata utila de calcul	mp	287.87	-
Chirie	euro mp luna	3.50	-
Suprafata utila	mp	287.87	1,007.55
Venit brut anual (VBP)	EURO		12,091
Grad de neocupare	% din VBP	15%	1,814
Venit Brut Efectiv (VBE)	EURO		10,277
CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
Cheltuieli FIXE			
CIN Constructii	Eur		209,569
Taxe proprietate % * CIN constructii	Eur	1.150%	2,410
Asigurare % * CIN constructii	Eur	0.20%	419
Altele - Chirie teren	Eur	0.0%	-
Cheltuieli Variabile			
Venit Net Efectiv (VNE)	EURO		7,448
Rata de capitalizare		4.40%	
Multipliator		22.73	
Curs de schimb la data de referinta	LEI / EURO	5.0325	
Valoarea proprietatii VNE / C	EURO		169,268
Cheltuieli -alte		5%	9,293
Valoarea proprietatii inclusiv teren (VNE/C)	EURO		159,980
S totala teren	mp		412
Valoare teren	Eur/mp	210	86,520
Valoare teren	Lei		435,410
Valoare constructii analizate	Euro		73,460
Valoare constructii analizate	Lei		369,690
Valoarea proprietatii inclusiv teren	LEI		805,100
Curs BNR		5.0325	
COMPARABILE			
	A	B	C
Chirie lunara solicitata	13486.5	1233.1	2997
Venit Brut Potential (EUR/an)	161.838	14.797	35.964
Grad de neocupare (15% din VBP)	24275.7	2219.58	5394.6
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	137.562	12.578	30.569
Cheltuieli aferente proprietarii (10% din VBE)	13756.23	1131.9858	3056.94
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	123.806	11.446	27.512
Valoarea proprietatii (EUR)	2.750.000	260.000	625.000
Rata de capitalizare (%)	4.5	4.4	4.4

Rata de capitalizare = VNE / V

Se alege rata de capitalizare 4.4%

Poze proprietate:



