



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

pentru aprobarea vânzării cotei de 1.130 / 13.480 mp din terenul înscris în CF nr. 220251 - Oradea, situat în mun. Oradea, în zona str. Uzinelor nr. 80C, în favoarea coproprietarului - societatea Lancetti Transport S.R.L., la prețul stabilit prin Raportul de evaluare

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 25.09.2025

Examinând Proiectul de hotărâre privind vânzarea cotei de 1.130 / 13.480 mp din terenul înscris în CF nr. 220251 - Oradea, situat în mun. Oradea, str. Uzinelor nr. 80C, la prețul rezultat din Raportul de evaluare, în favoarea coproprietarului - societatea Lancetti Transport S.R.L.

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 368647/1 din 23.09.2025

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul nr. 368647/2 din 23.09.2025, întocmit de Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Având în vedere că potrivit CF, nr. 220251 - Oradea, imobilul cu nr. cadastral 220251 - Oradea, se compune din:

- cota de 1.130 / 13.480 mp teren - proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea;
- cota de 12.350 / 13.480 mp teren și construcții - proprietate a societății Lancetti Transport S.R.L.

Întrucât suprafața de 1.130 mp teren ce aparține mun. Oradea este utilizată exclusiv de S.C. Lancetti Transport S.R.L., în baza Convenției de închiriere cu nr. 442 din 15.03.2019.

Luând în considerare Raportul de evaluare, întocmit de evaluator - membru ANEVAR, prin care prețul de vânzare al terenului, în cotă de 1.130 / 13.480 mp, înscris în CF nr. 220251 - Oradea, este de 58.760 euro (adică 52 euro / mp) la care se adaugă TVA.

Văzând acordul societății Lancetti Transport S.R.L. cu privire la oferta de preț formulată de UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar, în răspuns la adresa autorității cu nr. 365520 din 19.09.2025.

Ținând seama de prevederile art. 1650 - 1762 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată,

Văzând proiectul de hotărâre și avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2) art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

hotărăște:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator - membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., referitor la stabilirea valorii de piață pentru cota de 1.130 mp din terenul situat în mun. Oradea, în zona str. Uzinelor nr. 80C.

Art. 2. Se aprobă vânzarea cotei de 1.130 / 13.480 mp teren din CF nr. 220251 - Oradea, pentru echivalentul în Lei a sumei de 58.760 Euro (adică 52 Euro/mp) + TVA, astfel cum rezultă din Raportul de evaluare, în favoarea societății Lancetti Transport S.R.L.

Art. 3. Se aprobă ca prețul de vânzare al terenului menționat la art. 2 din prezenta Hotărâre, să fie achitat - potrivit opțiunii cumpărătorului - fie integral, fie eșalonat pentru o perioadă de 2 ani de la data autentificării contractului de vânzare - cumpărare, fără dobândă, în 24 de rate lunare, în Lei, la cursul BNR din ziua plății.

Termenul scadent pentru plata ratelor este data de 15 a lunii următoare pentru luna în curs.

Pentru neplata la scadență a ratelor se vor calcula majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale. Majorările de întârziere se actualizează conform legislației specifice privind creanțele fiscale.

Art. 4. Termenul de încheiere a Contractului de vânzare - cumpărare este 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, Convenția de închiriere cu nr. 442 din 15.03.2019, încetează.

Art. 6. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiului Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar, Direcția Economică.

Art. 7. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- PMO - Direcția Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Terenuri;
- PMO - Direcția Economică, prin grija DPI
- O.C.P.I. Bihor - Serviciul de Carte Funciară, prin grija DPI
- societatea Lancetti Transport S.R.L., prin grija DPI
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

Oradea, 25 septembrie 2025
Nr. 664

Hotărârea a fost adoptată cu 25 de voturi „pentru”,
2 voturi „abținere”

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin – Iulian



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

365520



Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 524 PMO2/19.09.2025

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INDUSTRIAL, SITUAT IN ORADEA,
STR UZINELOR,
CF 220251- ORADEA, NR CAD 220251

Costea
Sergiu-
Flaviu

PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata

UTILIZATOR DESEMNET: 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 :*

*Utilizatorului desemnat
și
evaluatoarei*

SEPTEMBRIE 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in teren in cota de 1130/13480 mp , situat in Oradea, str. Uzinelor, jud. Bihor, nr cadastral 220251, proprietatea Municipiului Oradea va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Activul supus evaluarii îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :
CF 220251 Oradea – teren in cota de 1130/13480 mp, situat in Oradea, str Uzinelor, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

Utilizarea desemnata este aceea de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea echitabila a proprietății, in vederea utilizării acesteia pentru **negocierea pretului de vanzare a terenului catre societatea LANCETTI TRANSPORT S.R.L., coproprietara terenului si proprietara constructiei de pe teren.**

Evaluatorul a evaluat bunul imobil in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR valabile 2025.

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

In cazul concret analizat, date fiind:

- existenta constructiei pe parcela evaluata,
 - existenta concesiunii in favoarea proprietarilor care dețin clădirea edificată pe terenul evaluat
- rezulta ca singura entitate interesata sa achizitioneze terenul afectat de constructii sunt proprietarii cladirii edificate pe terenul evaluat, de altfel si singura interesată să devină proprietar și asupra terenului.

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

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

Data fiind utilizarea desemnata a evaluarii și anume estimarea Valorii echitabile a proprietatii, valoarea estimată la data evaluarii, 18.09.2025, curs BNR: 5.0695 lei/eur este:

Teren industrial nr. Cad. 220251, 1130/13480 mp	Pret evaluat EUR (FARA TVA)	Pret evaluat LEI (FARA TVA)
Pret evaluat/mp	52	264
Pret evaluat 1130 mp	58,760	297,884

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

Prezentul raport este realizat de SC EVALMOB SRL, membru corporativ ANEVAR avand legitimatia 0528, prin Andrei Emilia Veronica – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR avand legitimatia 10151.

Prin prezenta se certifică faptul că, la momentul întocmirii raportului de evaluare, atat membrul corporativ cat si toate persoanele care semneaza pentru acesta (amintite mai sus) indeplinesc toate conditiile impuse de lege sa întocmeasca in mod valabil rapoarte de evaluare a bunurilor sens in care:

- ✓ NU sunt sub incidenta unor sanctiuni din partea ANEVAR,
- ✓ NU exista o condamnare definitiva pentru savarsirea unei infractiuni cu intentie
- ✓ NU se afla in situatia 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 competenta de a efectua aceasta lucrare, detinand specializarea Evaluarea Proprietatii 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 bunul care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Se precizează că bunul care face obiectul evaluării este evaluat cu inspectie si in considerarea amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de catre evaluator.

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

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

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

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul și utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Terenuri în baza contractului de servicii nr 229898/07.06.2024, Nota de comanda nr. 363939/18.09.2025.

1.3. Activul supus evaluării

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :
CF 220251 Oradea – teren în cota de 1130/13480 mp, situat în Oradea, str Uzinelor, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

1.4. Moneda evaluării

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 5.0695 lei.**

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

1.4. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea echitabilă a proprietății, în vederea utilizării acesteia pentru **negocierea pretului de vânzare a terenului către societatea LANCETTI TRANSPORT S.R.L., coproprietara terenului și proprietara construcției de pe teren.**

1.5. Tipul valorii

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

- (a) **Valoarea de piață** – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care are *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.
- (b) **Chiria de piață** – este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.
- (c) **Valoarea echitabilă** – este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea pretului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.
- (d) **Valoarea de investiție/subiectivă** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investiție este un tip al valorii specific entității. Deși valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest tip al valorii reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investiție

reflecta 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 utilizarea desemnată a evaluării tipul valorii este:

Valoarea echitabilă – este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea pretului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

1.6. Data evaluării

Data evaluării este 18.09.2025, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunului evaluat și la care a avut loc inspectia bunului.

1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Se precizează că bunul care face obiectul evaluării a fost inspectat de la distanță.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele de informare care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documente puse la dispoziție de client privind:
- starea fizică a bunului evaluat – observate la fața locului,
- situația juridică a bunului evaluat – proprietari, sarcini, etc.

Documentele și informațiile referitoare la bunul evaluat 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 și/sau ipoteze speciale

Ipoteze:

Aspecte juridice

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile puse la dispoziție de către utilizatorul desemnat al 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 nu 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

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

Alte date

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

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

Ipoteze speciale: 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 utilizării desemnate precizată 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 2025**, compuse din:

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- **SEV 100** - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- **SEV 103** - Abordări în evaluare (IVS 103)
- **SEV 104** - Informații și date de intrare (IVS 104)
- **SEV 105** - Modele de evaluare (IVS 105)
- **SEV 106** - Documentare și raportare (IVS 106)
- **SEV 230** - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- **SEV 233** - Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
- **SEV 200** - Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)
- **SEV 210** - Active necorporale (IVS 210)
- **SEV 220** - Datorii nefinanciare (IVS 220)
- **SEV 250** - Instrumente financiare (IVS 500)
- **SEV 300** - Mașini, echipamente, instalații și infrastructură (IVS 300)
- **SEV 620** - Stocuri (IVS 230)
- **SEV 400** - Verificarea evaluării

- SEV 430 - Evaluarea pentru raportarea financiară
- SEV 450 - Evaluarea costurilor în scopul asigurării (EVGN 6)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 232 - Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- GEV 500 - Estimarea valorii imobile a clădirilor
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- GEV 600 - Evaluarea întreprinderii
- GEV 620 - Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și infrastructurii
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Evaluatorul estimează gradul de adecvare a tuturor datelor de intrare semnificative ca fiind suficient să conducă la o evaluare conformă cu SEV.

PARTEA II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea activelor subiect. Descrierea juridică

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :
CF 220251 Oradea – teren în cota de 1130/13480 mp, situat în Oradea, str. Uzinelor, proprietar
MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

ANCIPI EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

C. Partea II. SARCINI

Inscrierea primei documentații privind dreptul de proprietate, dreptul de uzufruct, uzufruct de uzufruct și sarcini

Referințe

TEREN

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa	Observații / Referințe
122705 / 20108/2025	

Com. Municipiul

Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
1	122705 / 20108/2025	Oradea, str. Uzinelor	

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrierea privată a dreptului de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
122705 / 20108/2025	

LANCETTI TRANSPORT SRL

MUNICIPIUL ORADEA

Drept de proprietate: Deplin
Bunul imobil este liber de sarcini.

II.2. Date despre amplasare

Bunul evaluat se afla in Oradea, Str.Uzinelor, in Eurobusiness Park III.



II.3. Descrierea terenului

Terenul aferent este in suprafata de 1130/13480 mp , imprejmuit cu gard.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul este considerat liber, constructiile fiind ridicate de concesionar.

II.5. Aspecte privind utilizarea

Se precizează că bunul care face obiectul evaluării a fost inspectat de la distanță, evaluatorul a fost informat de utilizatorul desemnat al lucrării ca bunul a fost întreținut conform normativelor și ca nu au existat evenimente deosebite în exploatarea lui.

II.6. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Proprietatea de evaluat nu a fost tranzactionata anterior (apropiat momentului evaluării) și nici oferita spre vanzare, iar in ceea ce priveste amplasamente cu suprafete similare celei de evaluat, in zona similara avand ca si utilitati complete: energie electrica, apa, canal, mentionam ca din ofertele și contractele de vanzare cumparare avute la dispozitie de evaluator rezulta ca proprietati similare se regasesc pe piata, fiind tranzactionate și existand 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 utilizari rezidentiale, 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 SI SUBPIETEI - Piata terenurilor libere de constructii situate in zona semicentrala a orasului Oradea.

NATURA ZONEI – zona semicentrala usor accesibila datorita pozitionarii terenului

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – peste medie

Piata terenurilor industriale in Oradea in 2025

Context general & pozitionare strategica

Oradea ramane un nod industrial important in vestul Romaniei, beneficiind de proximitatea granitei

cu Ungaria, coridoare rutiere E60/E671 și apropierea de aeroport — factori care mențin cererea pentru terenuri industriale și logistice.

Oferta (stoc și parcuri industriale)

Parcurile municipale au suprafețe mari disponibile dar multe zone sunt deja parțial ocupate.

Parcul Industrial Eurobusiness I (Oradea)

Locație și acces: Situat pe Calea Borșului, la ~4 km de punctul de frontieră Borș cu Ungaria și la 70 km de autostrada maghiară M3.

Starea parcului: Suprafață totală de 136,32 hectare (nu 144,73 ha), ocupare completă (100%).

Parcul Industrial Eurobusiness II (Oradea)

Locație și acces: Situat pe strada Ogorului, în apropiere de DN76 (Oradea - Arad) și DN79 (Oradea - Deva).

Infrastructură: Infrastructură completă (apă, canalizare, gaz natural, electricitate, iluminat public, drumuri interne, telecomunicații).

Starea parcului: Suprafață de 80,19 hectare. Parțial ocupat, cu noi investiții în curs (investiții totale de 12 milioane Euro în 2024).

Potențial logistic: În imediată apropiere a noului CTPark Oradea Cargo Terminal – primul terminal aeroportuar de marfă din România.

Parcul Industrial Eurobusiness III (Oradea)

Locație și acces: Situat pe strada Uzinelor, la ~5 km de granița cu Ungaria și 9 km de punctul de frontieră Borș.

Starea parcului: Suprafață de 17,8 hectare (nu 17 ha), complet ocupat.

Facilități și beneficii: Beneficiază de toate utilitățile (apă, canalizare, electricitate, gaz, telecomunicații) și de scutiri fiscale (exemptions de taxe pe teren și clădiri) pentru rezidenți.

Parcul Industrial Eurobusiness IV (Oradea)

Stare actuală: Confirmăm că acest parc există și este administrat de ADLO, situat pe strada Corneliu Baba, cu suprafața de aproximativ 25 hectare.

Cerere — segmente și dinamica recentă

Cererea este susținută de producători industriali, furnizori auto și operatori logistici (extinderi de facilități existente, relocări pentru acces la pietele UE). Dezvoltări recente și contracte semnate de autorități locale arată interes continuu al investitorilor.

Preturi & condiții tranzactionale (orientative)

Pe portaluri apar oferte cu preturi foarte variate în funcție de locație și utilități — de la câteva zeci de euro/ mp pentru parcele mici la sute de euro/ mp pentru loturi foarte bine poziționate sau din parcuri cu utilități complete. Anunțurile publice arată oferte atât pentru vânzare cât și pentru închiriere/ închiriere de hale în parcuri (condiții „la cerere” pentru proiecte mari).

Principalii promotori & proiecte notabile

Actori locali (ADLO / municipalitate) gestionează parcuri industriale structurante; dezvoltatori mari din domeniul logistic derulează extinderi și proiecte conexe (terminal cargo lângă Oradea Airport), iar investitori privați (parcuri Eurobusiness, dezvoltatori locali) aduc stoc modern de hale. Aceste proiecte sporesc atractivitatea zonei pentru firme orientate spre export. **Infrastructura & utilități** Accesul rutier, existența centurii și proiectele de conectivitate spre Ungaria sunt avantaje clare. Unele parcele din afara parcurilor pot necesita investiții pentru bransamente complete (gaz, apă, canalizare, energie), ceea ce influențează costul final al dezvoltării.

Riscuri & limitări

- Disponibilitatea loturilor foarte bine poziționate este limitată — presiune pe preturi pentru parcele „last mile”.
- Proceduri urbanistice / racorduri pot întârzia proiecte dacă solicitările de utilități nu sunt rezolvate rapid.
- Sensibilitate la ciclurile economice/cererea din industria auto sau retail (dependența de clienți externi).

Perspectiva pentru 12–24 luni (2025–2026)

Așteptări de stabilitate cu ușoară creștere a valorii terenurilor bine poziționate, pe fondul extinderilor logistice și a proiectelor tip „cargo/intermodal”. Pentru investitori: terenuri din parcuri cu utilități și

acces european raman cele mai atractive; pentru utilizatori industriali mici/medii, optiunile din piata secundara (agenti, anunturi) ofera solutii mai rapide, dar pot necesita lucrari suplimentare.

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

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

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

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

Analiza celei mai bune utilizari

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

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

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR* - editia 2025, standarde ce incorporeaza *Standardele Internationale de Evaluare (IVS)*- editia 2013, *Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul General)*, prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia.

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

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

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

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

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

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

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;
- maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la cea 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 în special în cazul terenurilor libere, dar și al terenurilor construite, când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii și, implicit, a ofertei, impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

Ținând seama de aceste considerente, *cea mai bună utilizare* va fi determinată în situația terenului construit.

Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliară industrială.**

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar conform CF 204/199

Natura proprietății

- teren

Imobil:

- imobil situat în zona constructivă cu înălțimea de peste 10 m - STS

- imobil situat în zona de protecție aeroport - ILS-LOC

- imobil situat în zona de protecție cale ferată

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CT : curți construcții

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nouă, specificare titlu ULR : zona funcțională ULR

Zona fiscală C

3. REGIMUL TEHNIC

Informații cu caracter general : ULR

ULR : Zona de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter industrial I

PARTEA IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI 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 că venitul din exploatare considerat în calcul este totuși un venit obținut de la un fost operator al rotelor 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 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. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

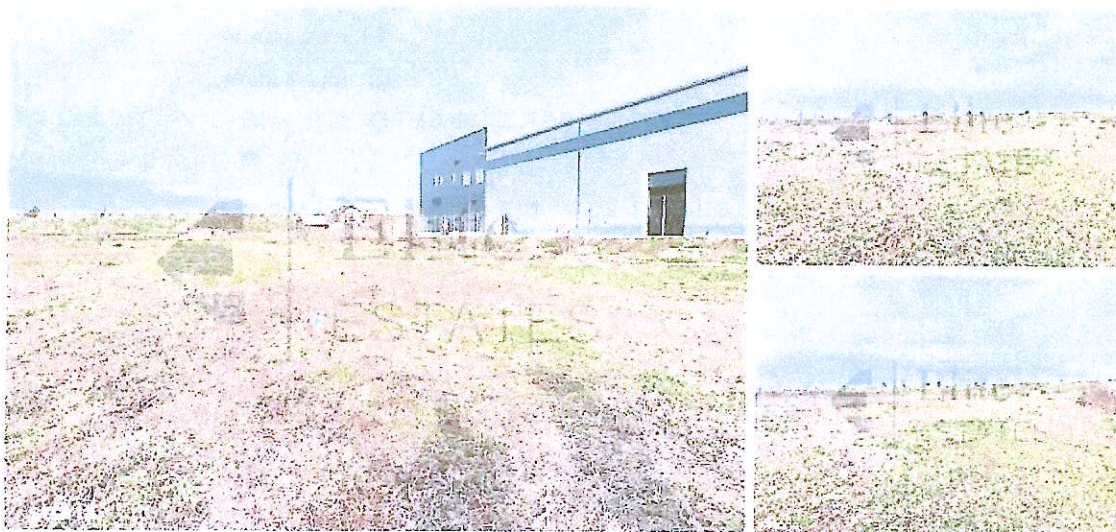
Pentru valoarea terenului, evaluatorul a avut in vedere tranzactii ale terenurilor industriale aflate in zona semicentrala, cum e cazul proprietatii evaluate.

Abordarea prin piata prin compararea ofertelor asupra unor proprietati similare:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-4300-mp-de-vanzare-uzinelor-IDD6em>

Ultima actualizare: 09.09.2025



Teren industrial 4300 mp de vanzare Uzinelor

380 000 € 88 €/mp



Nicolae Manci

Broker Imobiliar

☎ 0770 504 330

📍 Strada Uzinelor, Zona Industrială Vest, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

Suprafata utila	4300 mp
Tip teren	intravilan
Localizare	urbana
Dimensiuni	57,0 x 76,44 m
Gard	100 x 100 x 150 cm
Tip acces	asfaltat
Imprajumiri	100 x 100 x 150 cm
Media	☒ apă curentă ☒ electrice ☒ canalizare
Tip vânzare	agentie

Descriere

Cod proprietate: CP2420899

Elite Estates va propune spre vânzare un teren industrial cu suprafata de 4300 mp, situat în Parcul Industrial 3 zona Uzinelor din Oradea

* Front stradal: 57 ml

* Poziție avantajoasă

* Regim de înălțime: (1-2S) + P + 4 + R

* POT: 60%

* COT: 1,2

* Utilizări admise: Funcțiuni industriale și de depozitare, funcțiuni servicii și tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport, activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei

* Utilități: Curent, apă și canalizare la 50 ml

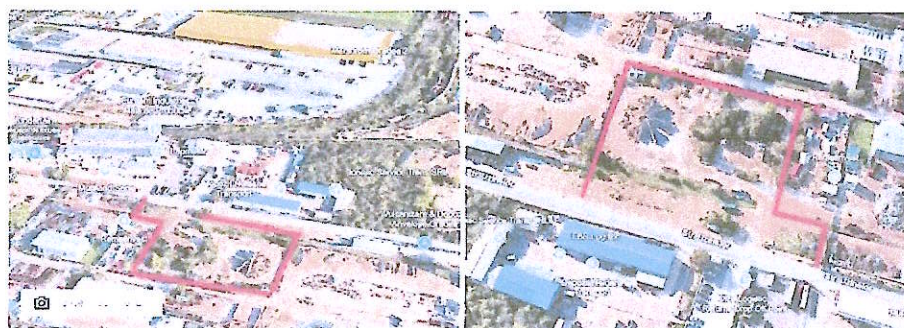
* Utilități: Curent, apă și canalizare la 50 ml

* Preț: 580.000 euro



Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-str-uzinelor-oradea-IDD0tg>



Vând teren intravilan str. Uzinelor Oradea

611 975 € 61 €/m²

Stefan Dulau

[Profil la Casa](#)

Strada Uzinelor, Zona Industriala Vest, Oradea, Bihor

0752 771 806

Teren de vânzare

Suprafata totala

12.000 m²

Suprafata utila

10.000 m²

Suprafata construita

10.000 m²

Suprafata libera

10.000 m²

Suprafata libera

10.000 m²

Suprafata libera

10.000 m²

Suprafata libera

10.000 m²

Suprafata libera

☒ teren intravilan

☒ teren liber

☒ teren construit

Suprafata libera

10.000 m²

Descriere

Se vinde teren intravilan, situat în zona industrială Vest, Oradea, Bihor. Terenul are o suprafață totală de 12.000 m² și este potrivit pentru construcția unei fabrici sau a unui depozit. Terenul este în posesia unei persoane fizice și este disponibil pentru vânzare.

- Terenul este situat în zona industrială Vest, Oradea, Bihor.
- Terenul are o suprafață totală de 12.000 m².
- Terenul este potrivit pentru construcția unei fabrici sau a unui depozit.
- Terenul este în posesia unei persoane fizice și este disponibil pentru vânzare.

Detalii:

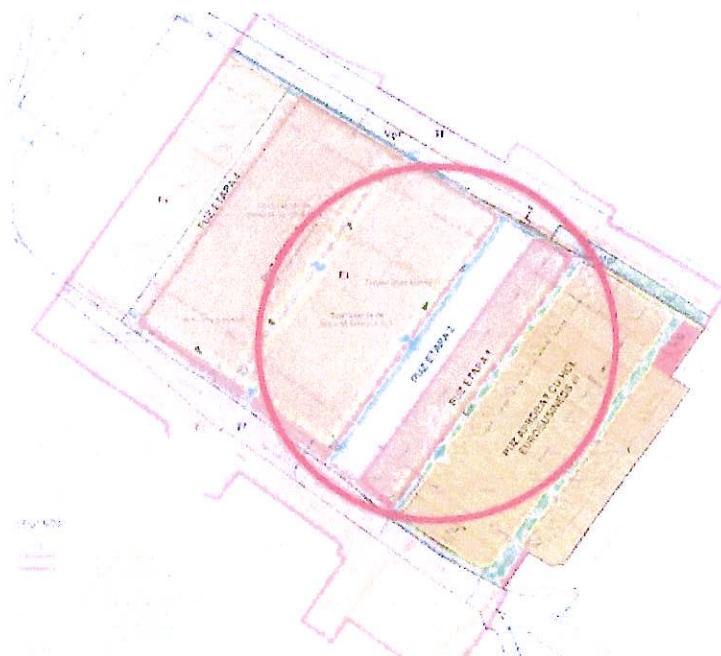
- Situat în zona industrială Vest, Oradea, Bihor
- Terenul este în posesia societății Gaminvest SRL
- Terenul este în posesia societății Gaminvest SRL
- Terenul este în posesia societății Gaminvest SRL

Terenul este în posesia societății Gaminvest SRL, care este în posesia societății Gaminvest SRL.



Comparabila C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-industrial-parc-industrial-iii-oradea-bihor-v3686-IDEFHN>



Gaminvest Teren Industrial Parc Industrial III, Oradea, Bihor, V3636

164 900 € 49 €/m²

 Zona Industrială Vest, Oradea, Bihor



Ioana Gaminvest

SO Gaminvest SRL

 0746 214 938

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	3400 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	Parc Industrial III
Dimensiuni:	92 m x 36 m x 36 m
Card:	de construcție
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	zona industrială
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Ganinvest propune spre vânzare teren industrial/servicii situat în Parcul Industrial III, Oradea, Bihor. Suprafața totală a terenului este de 3400 mp și dispune de un front stradal de 92 m.

În momentul actual, Planul Urbanistic Zonal este în curs de elaborare, iar utilitățile: curentul electric, canalizarea, apa și gazul sunt în apropiere.

Fiind situat în Parcul Industrial III din strada Uzinelor, terenul este potrivit pentru construcția de hale depozitare sau producție, diferite tipuri de activități economice, logistica și transport, retail etc.

Terenul dispune de accesibilitate din punct de vedere logistic, fiind situat la 2 minute de Calea Borsului, Dex16 (drumul expres ce face legătura cu Autostrada A3), terminalul intermodal etc.

Pret de vânzare propus de proprietar: 164900 euro, negociabil

Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Pret unitar vânzare - ofertare (Euro / mp)		88,00	88,00	48,00
ajustare pentru ofertă - tranzacție (Euro / mp) - marja de negociere %		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat (Euro / mp)		79,20	81,48	48,2*
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		79,20	81,48	48,2*
Restricții legale	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		79,20	81,48	48,2*
Condiții de plată (data vânzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru condi. de plată (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (Euro / mp)		79,20	81,48	48,2*
Localizare	Ondea, st. Uzinelor	Ondea, st. Uzinelor	Ondea, st. Uzinelor	Ondea, st. Uzinelor
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 220251	-3%	0%	10%
Pret ajustat (Euro / mp)		77,24	81,48	53,33
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	1130	4300	9415	3400
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 13480	-13%	-10%	-16%
Pret ajustat (Euro / mp)		68,59	74,69	45,60
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, curent, canalizare	apa, curent, canalizare	apa, curent, canalizare	utilitati in apropiere
Corectie		0%	0%	20%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0,00	0,00	9,12
Pret ajustat (Euro / mp)		68,59	74,69	54,71
Stare teren	plan, considerat fara studiu pe suprafața, forma neregulată	plan, fara constructii, forma regulată	plan, fara constructii, forma regulată	plan, fara constructii, forma regulată
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		-2%	-2%	-2%
Pret ajustat (Euro / mp)		60,41	71,97	52,23
Acces teren	acces drum asfaltat, preia din accesul terenului comparatorului	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		60,41	71,97	52,23
Zonare	industrial	industrial	industrial	industrial
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		60,41	71,97	52,23
ajustare totală netă		12% 59	-13,03	3,25
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-31,36%	-20,13%	6,64%
ajustare totală brută		18,79	9,46	24,36
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		19,36%	14,56%	49,75%
Pret ajustat (Euro / mp)	52,00	60,41	71,97	52,35

Suprafața teren intravilan = 1.130,00 mp

Curs Euro = 5.0695 18.09.2025

Valoare teren intravilan = 58.760 EURO

Valoare teren intravilan = 297.884 LEI

264 LEIMP

52 EURO/MP

NOTA: Această ajustare a comparabililor 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 piața de vânzatori și cumpărători).

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustări

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări

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

Localizare: s-a aplicat ajustare negativă comparabililor A pentru localizare superioară și ajustare pozitivă comparabililor C pentru localizare inferioară.

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparabililor, ținându-se cont de faptul că terenul este o parte dintr-o suprafață mai mare și de faptul că prețul pe mp al terenului este invers proporțional cu suprafața.

Utilități: s-a aplicat ajustare pozitivă comparabililor C deoarece are utilități în apropiere.

Stare teren: s-au ajustat negativ toate comparabilile deoarece proprietatea subiect are forma neregulată, alungită.

Acces teren: nu s-au aplicat ajustări, deoarece terenul preia accesul din parcele vecine care aparțin comparatorului.

Zonare: nu s-au aplicat ajustări, comparabilii au aceeași destinație cu terenul de evaluat.

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 constatat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut valoarea echitabila a bunului evaluat estimată de către evaluator în utilizarea desemnata menționata, valabile la data evaluării 18.09.2025, curs BNR: 5.0695 lei/eur:

Teren industrial nr. Cad. 220251, 1130/13480 mp	Pret evaluat EUR (FARA TVA)	Pret evaluat LEI (FARA TVA)
Pret evaluat/mp	52	264
Pret evaluat 1130 mp	58,760	297,884

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



