



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 cotei de 82 / 487 mp teren înscris în CF nr. 220770 - Oradea, situat în municipiul Oradea, str. Lăcrămioarelor nr. 14, în favoarea coproprietarului, la prețul stabilit conform Raportului de evaluare

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 28.11.2025;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării cotei de 82 / 487 mp teren înscris în CF nr. 220770 - Oradea, situat în municipiul Oradea, str. Lăcrămioarelor nr. 14, în favoarea coproprietarului, la prețul stabilit conform Raportului de evaluare;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 502624/1 din data de 19.11.2025;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 502624/2 din data de 19.11.2025, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Având în vedere că, potrivit CF nr. 220770 - Oradea, imobilul luat în studiu, situat în mun. Oradea, str. Lăcrămioarelor nr. 14, identificat cu nr. cadastral 220770 - Oradea, în suprafața totală de 487 mp teren intravilan cu casă și garaj, este deținut în coproprietate după cum urmează:

- cota de 405 / 487 mp teren și construcții - casă și garaj, se află în proprietatea d-lui. [REDACTED]
- cota de 82 / 487 mp teren, se află în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea și este utilizat în exclusivitate de către dl. [REDACTED] ca teren aferent casei de locuit, în baza Convenției nr. 68 / 2015.

Luând în considerare cererea înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 450780 din 10.11.2025, prin care dl. [REDACTED] solicită cumpărarea cotei de teren aflată în proprietatea UAT - Municipiul Oradea, cu posibilitatea achitării prețului în 24 de rate lunare;

Văzând Raportul de evaluare întocmit de către evaluator membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., prin care a fost estimată valoarea echitabilă a proprietății, în vederea stabilirii prețului de vânzare al terenului deținut de municipalitate, la valoarea de 17.630 euro (215 euro / mp), la care se adaugă TVA;

Ținând cont de acceptul dlui. [REDACTED] cu privire la oferta de preț formulată de UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar, în răspuns la adresa autorității cu nr. 500773 din 18.11.2025.

În baza prevederilor art. 1650 - 1762 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În baza art. 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 Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

- Art. 1.** Se însușește Raportul de evaluare întocmit de evaluator membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., privind estimarea valorii echitabile a proprietății - pentru cota de 82 / 487 mp teren situat în mun. Oradea, str. Lăcrămioarelor nr. 14, conform anexei care face parte integrantă din prezenta Hotărâre.
- Art. 2.** Se aprobă vânzarea cotei de 82 / 487 mp teren, identificat cu nr. cadastral 220770, înscris în CF nr. 220770 - Oradea (nr. inventar 003316), pentru echivalentul în lei al sumei de 17.630 Euro (adică 215 Euro / mp) + TVA, stabilit conform Raportului de evaluare însușit la pct.1, în favoarea d-lui [REDACTED]

- Art. 3.** Se aprobă ca prețul de vânzare al terenului menționat la art. 2 din prezenta Hotărâre, să fie achitat - potrivit opțiunii cumpărătorului - eșalonat, fără dobândă, pentru o perioadă de 2 ani de la data autentificării contractului de vânzare - cumpărare, în 24 de rate lunare, în Lei, la cursul BNR din ziua plății. Termenul scadent pentru plata ratelor va fi 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 28.02.2026, sub sancțiunea revocării prezentei Hotărâri începând cu data de 01.03.2026.
- Art. 5.** La data efectuării transferului dreptului de proprietate asupra terenului, va înceta Convenția cu nr. 68 / 2015, să înceteze.
- Art. 6.** Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar și, Direcției Economice.
- Art. 7.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
 - Primarul Municipiului Oradea;
 - Direcția Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Terenuri;
 - Direcția Economică, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
 - d [REDACTED]
 - Se publică în Monitorul Oficial al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Nica Nicolae



Oradea, 28 noiembrie 2025
Nr. 788

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

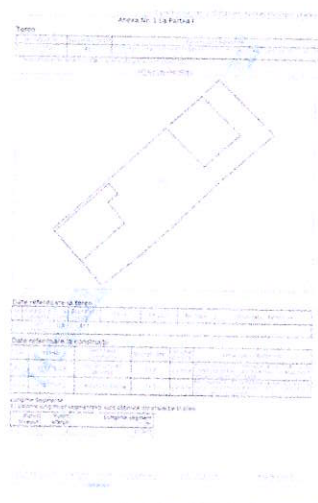


Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 531 PMO2/18.11.2025

RAPORT DE EVALUARE

**COTA DE TEREN, SITUATA IN ORADEA,
STR. LACRAMIOARELOR NR. 14, JUD. BIHOR
CF 220770- ORADEA, NR CAD 220770**



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
evaluatorului*

NOIEMBRIE 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in teren in cota de 82/487mp , situat in Oradea, str. Lacramioarelor nr. 14, jud. Bihor, nr cad. 220770, proprietatea Municipiului Oradea va transmitem

SINTEZA EVALUĂRII

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF 220770 Oradea, nr. cad. 220770 – teren în cota de 82/487mp, situat în Oradea, str. Lacramioarelor nr. 14, jud. Bihor, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

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 dl. [REDACTAT] proprietarul construcțiilor de pe teren.**

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 2025.

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, date fiind:

- existența construcțiilor pe parcela evaluată

• existența concesiunii în favoarea proprietarului care deține clădirile edificate pe terenul evaluat
rezultă ca singura entitate interesată să achiziționeze terenul afectat de construcții este proprietarul clădirilor edificate pe terenul evaluat, de altfel și singura entitate interesată să devină proprietar și asupra terenului.

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.

Data fiind utilizarea desemnată a evaluării și anume estimarea Valorii echitabile a proprietății, valoarea estimată la data evaluării, 17.11.2025, curs BNR: 5.0844 lei/eur este:

Teren, nr. Cad. 220770, 82/487 mp	Pret evaluat EUR (FARA TVA)	Pret evaluat LEI (FARA TVA)
Pret evaluat /mp	215	1,093
Pret evaluat 82 mp	17,630	89,638

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

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

Prin prezenta se certifică faptul că, la momentul întocmirii raportului de evaluare, atât membrul corporativ cât și toate persoanele care semnează pentru acesta (amintite mai sus) îndeplinesc toate condițiile impuse de lege să întocmească în mod valabil rapoarte de evaluare a bunurilor sens în care:

- ✓ NU sunt sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR,
- ✓ NU există o condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție
- ✓ NU se afla în situația de conflict de interese cu clientul.

Prin prezenta se certifică faptul că informațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte, în limita cunoștințelor deținute de evaluator.

Evaluatorul are competența de a efectua această lucrare, detinând specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare (EPI).

Se certifică de asemenea că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare și de condițiile limitative specificate în lucrare, reprezentând analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, neinfluențate de nici un factor.

De asemenea se certifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în ceea ce privește bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării sunt evaluate cu inspecție și în 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 semnat al raportului.

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

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

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



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 387605/02.10.2025, Nota de comanda nr.472804/11.11.2025.

1.3. Activul supus evaluării

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF **220770** Oradea, nr. cad. 220770 – teren în cota de 82/487mp, situat în Oradea, str. Lacramioarelor nr. 14, jud. Bihor, 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 = 5.0844 lei.**

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

1.5. 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 dl. [REDACTAT] proprietarul construcțiilor de pe teren.**

1.6. 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 locatar hotărât și un locator 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

detinerea unui activ si, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investitie reflecta situatiile si obiectivele financiare ale entitatii pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizata pentru cuantificarea performantei investitiei.

- (e) **Valoarea sinergie** – reprezinta rezultatul creat in urma combinarii a doua sau mai multe active sau drepturi, atunci cand valoarea rezultata in urma combinarii este mai mare decat suma valorilor individuale. Daca sinergiile se obtin numai de catre un anumit cumparator, atunci valoarea sinergie este diferita de valoarea de piata, deoarece valoarea sinergie reflecta caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumparator. Valoarea care depaseste suma valorilor individuale este cunoscuta si sub numele de „valoarea de comasare”.
- (f) **Valoarea de lichidare** – reprezinta suma care ar fi obtinuta cand un activ sau grup de active se vinde in mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui sa ia in considerare costurile necesare aducerii activelor in starea de vandabilitate, precum si costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina in doua premise de evaluare diferite:
- Vanzarea ordonata**, in urma unei activitati adecvate de marketing sau
 - Vanzarea fortata** cu o perioada limitata pentru activitatea de marketing.

In prezentul raport, avand in vedere utilizarea desemnata a evaluarii tipul valorii este:

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. Spre deosebire de valoarea echitabila, valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obtine sau suporta de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.

1.7. Data evaluarii

Data evaluării este 17.11.2025, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate si la care a avut loc inspectia bunurilor.

1.8. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

Se precizeaza ca bunurile care fac obiectul evaluarii au fost inspectate personal de catre evaluator, s-au facut poze; inspectia a fost exclusiv vizuala, nu s-au testat functionalitati.

1.9. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

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

- documente puse la dispozitie de client privind;
- starea fizica a bunurilor evaluate – observate la fata locului,
- situatia juridica a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.

Documentele si informatiile referitoare la bunurile evaluate in cadrul prezentului raport au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre reprezentanti autorizati ai Clientului, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre Client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate si pe internet.

1.10. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

Aspecte juridice

Acest raport a fost elaborat avand la baza informatiile puse la dispozitie de catre beneficiarul lucrarii;

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele in forma necertificata si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;

Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile;

Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor servituti privind terenul si/sau factori de mediu care ar putea influenta in vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavand

competentele necesare;

Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

Proprietatea a fost vazuta si inspectata de catre evaluator;

Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (contractul de vanzare cumparare, extras de carte funciara, documentatie topografica, sau alte documente) puse la dispozitie de catre client, atasate in intregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta;

Evaluatorul nu are cunostinta si se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea: starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunului in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a acestora, ulterioara evaluarii;

Urbanism:

Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;

Mediu

Concluziile prezentului raport sunt valabile in conditiile inexistentei unor factori adversi care includ substantele toxice sau periculoase.

Din informatiile detinute de catre evaluator, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.

Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale in acest sens; valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.

Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa 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 starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Metodologie

Scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatilor imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate; Evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;

Alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii, de informatiile disponibile si de limitele fiecareia dintre ele;

Alte date

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;

O evaluare este inherent subiectiva si reprezinta opinia noastra asupra valorii proprietatii evaluate. Concluziile exprimate in prezentul raport sunt valabile numai la data evaluarii si nu au fost luate in considerare elemente ce au aparut sau pot aparea dupa data evaluarii; Ele tin cont de starea la care se afla aceasta proprietate la data inspectiei.

In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii,

nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta pentru estimarea valorii;
Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta completitudinii si corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
Informatiile furnizate de catre terti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
Evaluatorul considera rezonabile corectiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor in legatura cu proprietatea evaluata sau cu partile interesate in tranzactie;
Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
Valoarea este valabila in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimata in prezentul raport nu poate sa fie atinsa in cazul unei incapacitati viitoare de plata, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile vanzarii (perioada limitata pentru vanzare de ex.) pot fi diferite de cele luate in considerare in estimarea valorii.
Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat in cadrul abordarii prin venit este realist si poate fi atins la data evaluarii, bazandu-se pe informatii statistice din piata.

Ipoteze speciale: nu sunt ipoteze speciale

1.11. Specialist

Pentru intocmirea prezentului raport nu a fost necesara utilizarea unui specialist.

1.12. Factorii de mediu, sociali si de guvernanta

Evaluatorul se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse privind actiunile supus evaluarii, factori de mediu etc., care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunului in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate oferi nicio garantie referitoare la starea tehnica sau economica a acestora, ulterioara evaluarii. Factorii sociali si de guvernanta pot influenta valoarea in mod indirect, dar evaluatorul nu poate estima la momentul evaluarii o astfel de influenta.

1.13. Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :

- (1) Termenii de referinta ai evaluarii – in care sunt prezentate atat obiectul evaluarii cat si principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- (2) Prezentarea datelor – capitol in care este prezentat in detaliu fiecare bun mobil,
- (3) Analiza de piata;
- (4) Abordarea in evaluare si raționamentul – capitol care contine aplicarea metodelor de evaluare si reconcilierea rezultatelor obtinute pentru estimarea valorii finale;
- (5) Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

1.14. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati in raport;
intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;

1.15. Conformitatea cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta 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 impozabile 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 **220770** Oradea, nr. cad. 220770 – teren în cota de 82/487mp, situat în Oradea, str. Lacramioarelor nr. 14, jud. Bihor, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**, proprietate privată.

ANUIE

CARTE FUNCİARĂ NR. 220970
COPIE

A. Partea I. Descrierea imobilului

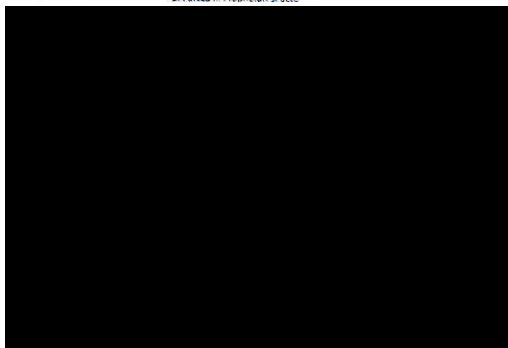
TEREN

Adresa: B-dul. 23 Decembrie 1989, nr. 14, Oradea

Nr. în cartea funciară	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
1	1.000,00	

Construcții

Cat.	Nr. cadastral	Adresa	Observații / Referințe
1	100/01	B-dul. 23 Decembrie 1989, nr. 14, Oradea	



Annexa Nr. 2 La Partea I

TEREN

Nr. în cartea funciară	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
1	1.000,00	

Date referitoare la teren

Nr. în cartea funciară	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
1	1.000,00	

Date referitoare la construcții

Cat.	Nr. cadastral	Adresa	Observații / Referințe
1	100/01	B-dul. 23 Decembrie 1989, nr. 14, Oradea	

Linie de segmente

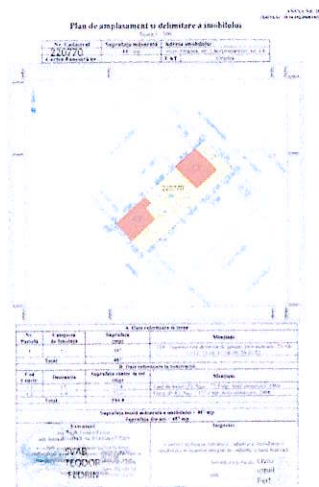
1) Segmentele sunt abscise de la punctele de segmente

Punct	Punct	Coordonate
1	2	

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

II.2. Date despre amplasare

Bunul evaluat se afla in Oradea, str. Lacramioarelor nr. 14, zona rezidentiala, slab circulata.



II.3. Descrierea terenului

Terenul este în cota de 82/487mp.

II.4. Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Terenul este considerat liber, fără construcții pe suprafața.

Poze proprietate:



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 utilizatorul desemnat al lucrării ca bunurile au fost întreținute conform normativelor și ca nu au existat evenimente deosebite în exploatarea lor.

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

Proprietatea de evaluat nu a fost tranzacționată anterior (apropiat momentului evaluării) și nici oferită spre vânzare, iar în ceea ce privește amplasamente cu suprafețe similare celei de evaluat, în zona similară având ca și utilități complete: energie electrică, apă, gaz/termoficare menționăm că din ofertele și contractele de vânzare cumpărare avute la dispoziție de evaluator rezultă ca 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 mediană a orașului Oradea.

NATURA ZONEI – zona mediană ușor accesibilă datorită poziționării terenului

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – sub medie

CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – peste medie

Preturile terenurilor intravilane din Oradea diferă în primul rând în funcție de amplasament, suprafața, forma, 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 mediană 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.

Sinteza pieței terenurilor rezidențiale din Oradea în 2025

Caracteristici generale ale pieței:

Piața imobiliară din Oradea în 2025 se caracterizează printr-o creștere continuă a preturilor, cu o medie pentru apartamente de aproximativ 1.635-1.732 euro/mp, poziționându-se sub media națională dar înregistrând o creștere de aproximativ 14% față de 2024.

Preturi terenuri rezidențiale:

Piața terenurilor rezidențiale din Oradea în 2025 prezintă o mare variație de preturi, în funcție de locație și caracteristici:

Pret pe metru patrat: între 2-401 euro/mp, cu majoritatea ofertelor situându-se în intervalul 75-200 euro/mp

Zone de dealuri (Podgoria, Dealuri Oradea): 35-125 euro/mp

Zone centrale/dezvoltate: 150-300 euro/mp

Zone periferice (Cihei, Sanmartin): 25-70 euro/mp

Suprafețe comune: 400-2.500 mp pentru parcele individuale

Caracteristici principale:

Utilități: Majoritatea terenurilor din zone dezvoltate au utilități (apă, gaz, curent, canalizare) la limita proprietății sau în apropiere

Acces: Drumuri pietruite sau asfaltate în majoritatea zonelor

Cerere: Ridicată pentru parcele între 500-1.000 mp în zone rezidențiale liniștite

Tendințe: Creștere continuă a preturilor, cu aproximativ 10-15% anual

Zone populare pentru terenuri:

Dealurile Oradei (panorama, liniste)
Grigorescu (zona in dezvoltare)
Episcopia Bihorului
Nufarul
Cartier Nicolae Iorga

Sinteza pietei terenurilor in cartierul Rogerius, Oradea - 2025

Context general:

Cartierul Rogerius este cel mai mare cartier din Oradea, cu aproximativ 50.000 locuitori (un sfert din populatia totala a orasului). Este delimitat de strazile Podului, calea ferata Oradea-Satu Mare, Berzei, Rozmarinului si Bulevardul Dacia.

Caracteristici cartier:

Cartier predominant rezidential, dezvoltat in perioada comunista cu blocuri de locuinte
Infrastructura bine dezvoltata: Piata Rogerius, Parcul Copiilor, Parcul Magnolia, Spitalul de Copii
Transport public excelent: tramvaie (1N, 3N, 1R, 3R) si numeroase linii de autobuze
Bulevardul Dacia reprezinta accesul principal dinspre frontiera romano-ungara

Disponibilitate terenuri rezidentiale in Rogerius:

In 2025, oferta de terenuri rezidentiale in cartierul Rogerius este **foarte limitata**. Cauze principale:

Cartier predominant format din blocuri si case existente

Gradul ridicat de densitate si ocupare urbana

Majoritatea parcelor sunt deja construite

Oferte specifice identificate:

Terenuri disponibile sunt rare si situate la periferia cartierului

Suprafete: predominant 300-800 mp pentru parcele disponibile

Exemplu: teren 340 mp cu constructie (proprietate comerciala)

Alternative in zonele adiacente: Datorita lipsei de terenuri in Rogerius propriu-zis, cumparatorii se orienteaza spre:

Zona Visinelor (la 3 km de Rogerius) - terenuri de 1.600+ mp

Ciheii (limita cu cartier Viena) - 45-70 euro/mp

Sinmartin (apropiere de Rogerius) - terenuri mai accesibile

Concluzie: Piata terenurilor rezidentiale in cartierul Rogerius in 2025 este practic **sub medie** pentru achizitii noi, fiind un cartier matur, deja construit. Ofertele disponibile sunt ocazionale, predominant cu constructii existente sau la periferie. Pentru terenuri rezidentiale, zonele din jurul cartierului Rogerius sau alte cartiere ale Oradei reprezinta alternative mai viabile.

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 *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 - adecvata
- utilizare comerciala- inadecvata
- utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

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

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 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 aflate in zona mediana, cum e cazul proprietatii evaluate.

Abordarea prin piata prin compararea ofertelor asupra unor proprietati similare:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-individuala-cu-teren-rogerius-oradea-bihor-gaminvest-v3326-IDFhnh>



Casa individuala cu teren, Rogerius, Oradea, Bihor, Gaminvest, V3326

180 000 € 2 400 €/m²

Publicitate

[Calculați rata lunară](#)

[Rogerius, Oradea, Bihor](#)

SC Gaminvest SRL

☎ 0743 982 745

0751 260 937

Case de vânzare

Suprafață utilă:

75 m²

Numărul de camere:

2

Tip clădire:

singur in curte

Informații suplimentare:

garaj

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m²):

383 m²

Media:

- ☑ apă curentă
- ☑ electricitate
- ☑ canalizare

Descriere

Gaminvest propune spre vanzare casa cu teren, singur in curte situata in Cartier Rogerius, Oradea, Bihor Suprafata terenului masoara 383 mp , casa, din caramida, renovata in anul 2022. Proprietatea este pretabila si pentru amenajarea unui proiect rezidential, avand in vecinatate blocuri de 4 etaje.

Casa masoara o suprafata de 75 mp si este compusa din 2 camere, bucatarie, camara, hol si baie. Proprietatea dispune si de garaj, cu acces direct din strada.

Casa a fost renovata in anul 2022, gresie, faianta, geamuri termopan , usi schimbate, iar instalatia electrica si izolatia casei a fost facuta in 2012.

Posibilitatea de conectare la rețeaua de termoficare a orasului. Este situata in Cartierul Rogerius, la 2 minute de str Stefan cel Mare, scoli, magazine, gradinite, gara.

Clasa energetica: C

Pret de vanzare propus de proprietar: 180000 euro, negociabil



Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-zona-stadion-iuliu-bodola-IDEQu5>



Casa zona stadion "Iuliu Bodola"

169 000 € 2 195 €/m²

Publicitate

 [Calculeaza rata lunara](#) ⓘ

Sapient Imobiliare

 Strada Luminitei, Rogerius, Oradea, Bihor

 0359 405 677

Case de vânzare

Suprafață utilă:	77 m ²
Numărul de camere:	2
Tip clădire:	singur în curte
Stare:	de renovat
Tip proprietate:	locuință utilizată

Detaliile clădirii

Anul construcției:	1950
Tip acoperis:	oblic
Tip mansardă:	neutilizabilă

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m ²):	616 m ²
Localizare:	urbana
Tip acces:	asfaltat
Media:	☒ telefon ☒ internet ☒ cablu tv ☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare

Descriere

Sapient Imobiliare propune spre vanzare casa situata in Olosig, zona Lacul Rosu- Stadion Iuliu Bodola.

Proprietatea compusa din casa 2 camere + 1 baie+1 buclarie avand un mic beci si o anexa demolabila de altfel.

Suprafata terenului este de 616 mp si un front stradal de 12 ml.

Casa este din caramida si vaioaga (demolabila).

Utilitati: apa,canalizare,curent electric,
-posibilitate de racordare termoficare Oradea.

Pret: 169.000 euro negociabil



Comparabila C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cas-rogerius-zona-str-lacul-roșu-iasomie-3-camere-bucătărie-2-bi-IDEe2t>



Casă Rogerius zona str. Lacul Roșu-Iasomie 3 camere, bucatărie, 2 băi

145 000 € 1465 €/m²

Publicitate

[Calculați rata lunară](#)

Imosig

☎ 0745 314 738

Rogerius, Oradea, Bihor

Case de vânzare

Suprafață utilă:	99 m ²
Numărul de camere:	3
Tip clădire:	singur în curte
Tip încălzire:	sistem centralizat

Detaliile clădirii

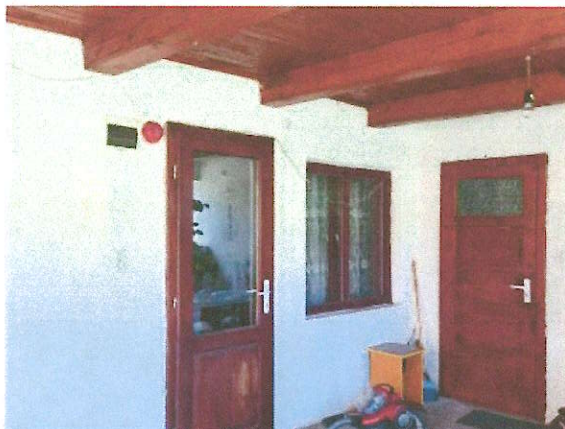
Numar de etaje:	un nivel
Material de construcție:	cărămidă
Tip acoperis:	oblic
Acoperis:	tigla
Tip mansardă:	fara

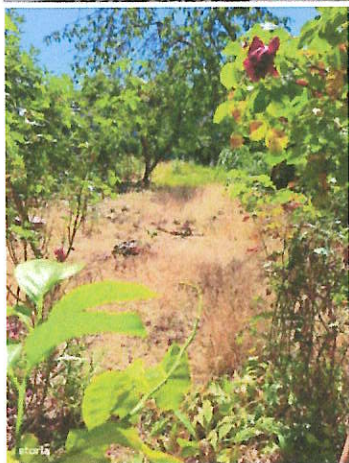
Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m ²):	400 m ²
Localizare:	urbana
Tip gard:	☒ cărămidă ☒ plasa
Tip acces:	asfaltat
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ internet ☒ cablu tv

Descriere

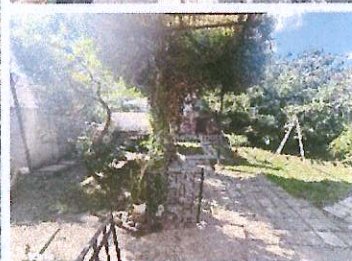
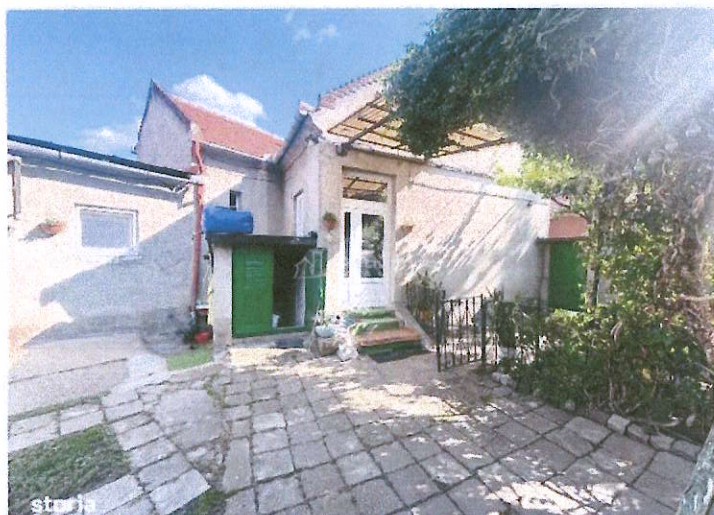
Casă în Rogerius zona străzilor Lacul Roșu - Iasomie cu 3 camere, bucatărie, 2 băi, încălzire de la rețeaua publică de termoficare, suprafața construită de 99mp, total teren 410mp, front stradal 11m, acces auto.





Alta comparabila:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-individuala-parcul-olosig-stadion-IDFrPb>



Casa Individuala Parcul Olosig - Stadion

189 000 € 2 100 €/m²

Publicitate

[Calcula rata lunara](#)

ACTIV IMOB - CASA te bucuri

☎ 0732 555 333

Rogerius, Oradea, Bihor

Case de vânzare

Suprafață utilă:	90 m ²
Numărul de camere:	3
Tip clădire:	singur în curte
Stare:	de renovat
Tip proprietate:	locuință utilizată
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	fără informații
Tip încălzire:	sobă
Informații suplimentare:	garaaj

Detaliile clădirii

Anul construcției:	1940
Material de construcție:	lemn
Tip geamuri:	plastic
Acoperis:	tigla

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m ²):	376 m ²
Tip acces:	asfaltat
Media:	☒ internet ☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare

Descriere

Casa individuala de vanzare - Cartier Rogerius, Oradea

Zona Parcul Olosig - Stadion | Curte proprie | Acces auto din doua strazi

De vanzare casa individuala situata in cartierul Rogerius, intr-o zona linistita si bine conectata - in apropiere de Parcul Olosig si Stadion.

Detalii proprietate:

Constructie pe un singur nivel

Structura solida din caramida

Suprafata teren 376 mp

Suprafata utila 90 mp

Suprafata utila compusa din: antreu, 3 camere, baie si bucatarie

Pivnita, garaj si anexa pentru depozitare

Curte generoasa, cu pomi fructiferi

Acces auto si front stradal pe doua strazi

Avantaje suplimentare:

POT si CUT mai avantajoase datorita pozitiei pe colt (doua fronturi stradale)

Acoperis din tigla, in stare buna

Teren cu potential pentru extindere sau investitie

Proprietatea este ideala atat pentru locuinta familiala, cat si pentru o investitie (constructie noua, sediu firma etc.).



Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		348.00	274.00	256.00
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-10%	-10%	-3%
Pret ajustat (Euro / mp)		-3%	-27	-14
Drept de proprietate	Concesiune	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat (Euro / mp)		-3%	-29	-21
Restricții legale	Considerat fara	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret 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
Pret ajustat (Euro / mp)		274.99	217.86	215.09
Localizare	Ovadea, str. Lacușionarelor nr. 14	Ovadea, Bd. Stefan cel Mare	Ovadea, str. Luminiței	Ovadea, zona str. Lacul Rosu
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 120770	-10%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		-28.85	0.00	0.00
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	82	383	616	410
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 487	0%	5%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		0.00	10.89	0
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, energie electrica, canalizare, gaz	apa, canal, energie electrica, posibilitate racordare la termoficare	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, termoficare
Corectie		5%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		11.09	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro / mp)		257.22	228.75	215.09
Stare teren	plan, considerat fara constructii	plan, considerat fara constructii	plan, cu constructii demolabile	plan, considerat fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	5%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		0.00	11.44	0.00
Acces teren	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		0	0	0
ajustare totală netă		-90.78	-33.81	-40.91
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-26.09%	-12.33%	-15.96%
ajustare totală brută		76.43	51.07	26.85
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		21.96%	18.64%	10.49%
Pret ajustat (Euro / mp)	215.00	257.22	240.19	215.09
Suprafata teren intravilan =		82.00 mp		
Curs Euro=		5.0844		
Valoare teren intravilan =		17,630 EURO		
Valoare teren intravilan =		89,638 LEI		
		1,093 LEI/MP		
		215 EURO/MP		

NOTA*: Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie ci o transformare a valorii de tranzactie in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de reducere a pretului real al tranzactiei din considerente impozabile la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatori si cumparatori).

Pret unitar vanzare/ofertare: s-au ajustat preturile de ofertare ale comparabilelor A si C cu valoarea cladirilor de pe suprafata, astfel ca pretul oferit continut in calcul este cel al terenului considerat liber de constructii.

Drept de proprietate: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, deoarece terenul este afectat de concesiune.

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustari, deoarece nu exista restrictii.

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

Localizare: s-a aplicat ajustare negativa comparabilei A, deoarece este localizata superior.

Caracteristici fizice: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei B, tinandu-se cont de faptul ca terenul este cota parte dintr-o suprafata mai mare si de faptul ca pretul pe mp al terenului este invers proportional cu suprafata.

Utilitati: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei A deoarece nu detine racordare la incalzire centralizata (termoficare).

Stare teren: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei B al carei pret nu a fost initial ajustat cu valoarea cladirilor de pe suprafata, acestea fiind demolabile.

Acces teren: nu s-au aplicat ajustari.

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 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 17.11.2025, curs BNR: 5.0844 lei/eur:

Teren, nr. Cad. 220770, 82/487 mp	Pret evaluat EUR (FARA TVA)	Pret evaluat LEI (FARA TVA)
Pret evaluat /mp	215	1,093
Pret evaluat 82 mp	17,630	89,638

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

