



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 509 / 1.239 mp teren înscris în CF nr. 220093 - Oradea, situat în municipiul Oradea, str. Livezilor nr. 56, în favoarea coproprietarilor, 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 509 / 1.239 mp teren înscris în CF nr. 220093 - Oradea, situat în municipiul Oradea, str. Livezilor nr. 56, în favoarea coproprietarilor, la prețul stabilit conform Raportului de evaluare;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 498037/1 din data de 17.11.2025;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 498037/2 din data de 17.11.2025, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Potrivit CF nr. 220093 - Oradea, imobilul luat în studiu, situat în mun. Oradea, str. Livezilor nr. 56, identificat cu nr. cadastral 220093 - Oradea, în suprafața totală de 1.239 mp teren intravilan cu casă și anexe, este deținut în coproprietate după cum urmează:

- cota de 730 / 1.239 mp teren și construcții - casă și anexe, se află în proprietatea soților [REDACTED] și [REDACTED];
- cota de 509 / 1.239 mp teren se află în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea și este utilizat de către soții [REDACTED] ca teren aferent casei de locuit, în baza Contractului de Superficie nr. 162628 din 10.04.2024;

Ținând cont de 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 32.067 euro (63 euro / mp), la care se adaugă TVA;

Luând în considerare cererea înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 356729 din 11.09.2025, prin care dl. [REDACTED] solicită cumpărarea cotei de teren aflată în proprietatea UAT - Municipiul Oradea și adresa nr. 434462 din 28.10.2025, prin care își exprimă acordul cu privire la prețul stabilit conform Raportului de evaluare și solicită plata prețului în 24 de rate lunare;

Ținând seama de prevederile 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

Hotărăște:

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 509 / 1.239 mp teren situat în mun. Oradea, str. Livezilor nr. 56 conform anexei care face parte integrantă din prezenta Hotărâre.

Art. 2. Se aprobă vânzarea cotei de 509 / 1.239 mp teren, identificat cu nr. cadastral 220093, înscris în CF nr. 220093 - Oradea (nr. inventar 031601), pentru echivalentul în lei al sumei de 32.067 Euro (adică 63 Euro / mp) + TVA, stabilit conform Raportului de evaluare însușit la pct. 1, în favoarea coproprietarilor [REDACTED]

- Art. 3.** Se aprobă ca prețul de vânzare al terenului menționat la art. 2 din prezenta Hotărâre, să fie achitat - potrivit opțiunii cumpărătorului - eşalonat, 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 Contractului de Superficie nr. 162628 din 10.04.2024.
- 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;
 - soții [REDACTED] prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
 - Se publică în Monitorul Oficial al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Nica Nicolae



Oradea, 28 noiembrie 2025
Nr. 789

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 PMO2/20.10.2025

RAPORT DE EVALUARE

**COTA DE TEREN, SITUATA IN ORADEA,
STR. LIVEZILOR NR. 56, JUD. BIHOR
CF 220093- ORADEA, NR CAD 220093**



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*

OCTOMBRIE 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in teren in cota de 509/1239 mp , situat in Oradea, str. Livezilor nr. 56, jud. Bihor, nr cad. 220093, proprietatea Municipiului Oradea va transmitem

SINTEZA EVALUĂRII

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF 220093 Oradea, nr. cad. 220093 – teren în cota de 509/1239 mp, situat în Oradea, str. Livezilor nr. 56, 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 către soții [REDACTAT] și [REDACTAT] proprietarii 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 proprietarilor care dețin clădirile edificate pe terenul evaluat

rezultă ca singura entitate interesată să achiziționeze terenul afectat de construcții sunt proprietarii clădirilor edificate pe terenul evaluat, de altfel și singura 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, 17.10.2025, curs BNR: 5.0889 lei/eur este:

Teren, nr. Cad. 220093, 509/1239 mp	Pret evaluat EUR (FARA TVA)	Pret evaluat LEI (FARA TVA)
Pret evaluat /mp	63	321
Pret evaluat 509 mp	32,067	163,186

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 semnatar al raportului.

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

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

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



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.405779/14.10.2025.

1.3. Activul supus evaluării

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :
CF **220093** Oradea, nr. cad. 220093 – teren în cota de 509/1239 mp, situat în Oradea, str. Livezilor nr. 56, 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 = 5.0889 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 către soții [REDACTAT] proprietarii 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 nepartinitoară, 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 nepartinitoară, 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 17.10.2025, 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 inerent 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 evidentiata 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

I.11. Specialist

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

I.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.

I.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

I.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;

I.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:

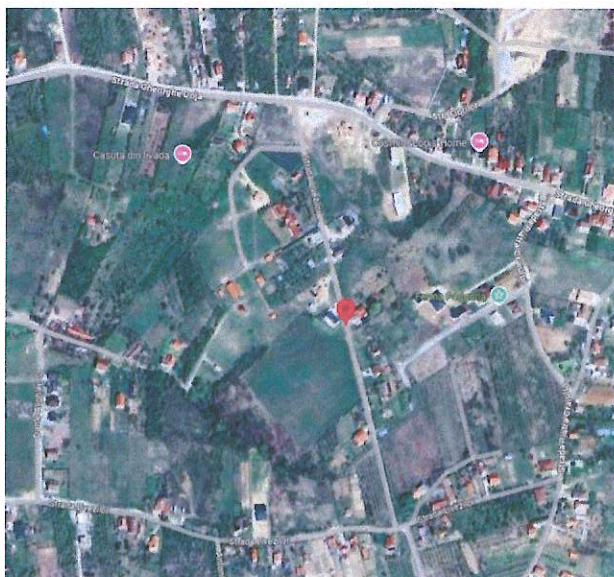
GEV 232 - Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
GEV 500 - Estimarea valorii impozabile a clădirilor
GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului
GEV 600 - Evaluarea întreprinderii
GEV 620 - Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și infrastructurii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

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

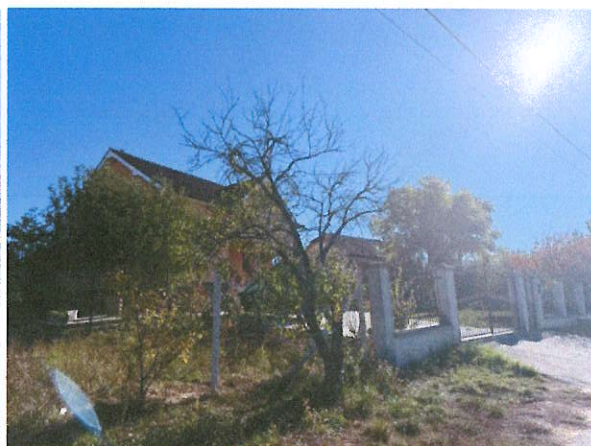
PARTEA II.PREZENTAREA DATELOR

II.1.Identificarea activelor subiect. Descrierea juridica

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :
CF **220093** Oradea, nr. cad. 220093 – teren în cota de 509/1239 mp, situat în Oradea, str. Livezilor nr. 56, jud. Bihor, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**, proprietate privată.



Poze proprietate:



II.3. Descrierea terenului

Terenul este in cota de 509/1239 mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul este considerat liber, fara constructii pe suprafata.

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 intretinute conform normativelor și ca nu au existat evenimente deosebite în exploatarea lor.

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 în ceea ce privește amplasamente cu suprafete similare celei de evaluat, în zona similara având ca și utilități complete: energie electrica, apa, 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 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 SI SUBPIETEI - Piata terenurilor libere de constructii situate in zona periferica a orasului Oradea.

NATURA ZONEI – zona periferica usor accesibila datorita pozitionarii terenului

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – peste medie

CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – peste medie

Preturile terenurilor intravilane din Oradea difera în primul rând în funcție de amplasament, suprafata, forma, utilități, accesul facil la obiective de interes curent, canalizare.

Având în vedere caracterul zonei de amplasament, piata imobiliara specifica este piata proprietatilor de tip intravilan situate în zona periferica a orasului.

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

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

Sinteza pietei terenurilor din zona Dealuri Oradea în 2025

1. Cerere Ridicata pentru Rezidential:

- Piața este dominată de cererea pentru terenuri destinate construirii de **case și vile (intravilan)**, fiind o zonă preferată pentru calitatea vieții, aer curat și liniște.

- **Panorama asupra orasului** ramâne un factor diferentiat major, amplificând atractivitatea terenurilor.

2. Factorul Utilitati si Acces:

- Existenta completa a **utilitatilor** (apa, gaz, curent, canalizare) si a unei **infrastructuri rutiere bune (drum asfaltat)** este cruciala si influenteaza puternic valoarea unui teren.
- Terenurile fara utilitati complete sau cu acces mai dificil sunt in mod natural mai putin evaluate si necesita investitii suplimentare din partea cumparatorilor.

3. Stabilitate si Potential de Creștere:

- Piata terenurilor din Dealuri Oradea reflecta **stabilitatea si cresterea** observata la nivelul intregului oras, fiind considerata o investitie sigura pe termen lung.
- Potentialul de dezvoltare al zonei, in corelare cu Planul Urbanistic General (PUG) si investitiile in infrastructura, sustine un interes constant din partea dezvoltatorilor si a persoanelor fizice.

In concluzie: In 2025, zona Dealuri Oradea ramane o **optiune premium** pe harta imobiliara a orasului, fiind caracterizata de o cerere robusta pentru terenuri rezidentiale, unde calitatea localizarii si dotarile fac diferenta esentiala.

Sursa: Rapoarte locale, analize imobiliare (2025).

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 acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- demolare construcție și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială - adecvată
- utilizare comercială - inadecvată
- utilizare office - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială - da
- utilizare comercială - nu
- utilizare office - nu

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 rezidențială.**

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 rețelor care a obținut veniturile prin management propriu și în anumite condiții limitative de piață. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

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

Abordarea prin piață

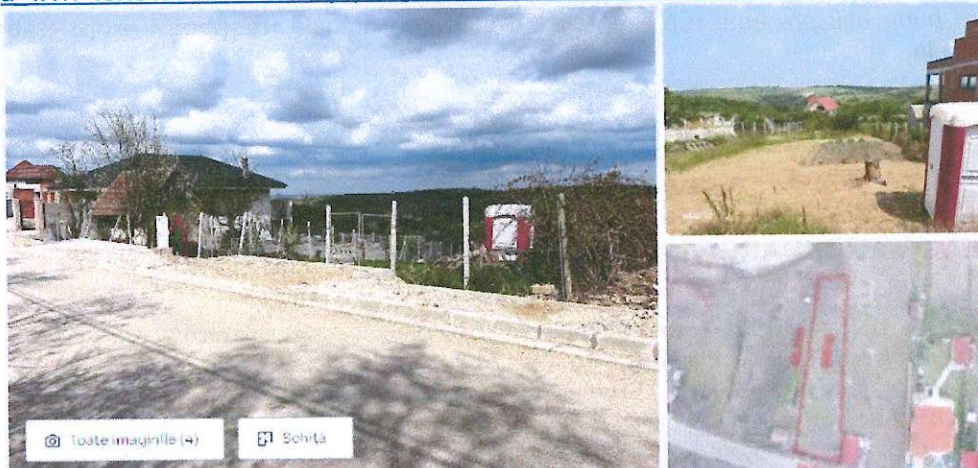
Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zona.

Pentru valoarea terenului, evaluatorul a avut în vedere tranzacții ale terenurilor aflate în zona periferică, cum este cazul proprietății evaluate.

Abordarea prin piața prin compararea ofertelor asupra unor proprietăți similare:

Comparabila A:

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-loc-de-casa-str-gheorghe-doja-IDEjGt? gl=1*bpekcz* gcl aw*R0NMLjE3NTM4NjYyOTguQ2owS0NRandoYWZlFQmhDY0FSSXNBRUdaRUtKRTBNT2owbFJqZGhRYWd3OE5LVktpc1NsN1RNYnpJNTJpNVpCcDlma096MDBqd1RpcEdhOGFBdEFxRU Fmd193Y0I.* gcl au*MTM4NDc5MTkwMC4xNzQ2NTU1NjE2* ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDc.* g a 1XTP46N9VR*czE3NTM4NjYyOTgkbzIzMiRnMSR0MTc1Mzg2NjI5OCRqNjAkBDaDA.



Teren intravilan - Loc de casa - Str. Gheorghe Doja

56 900 € 86 €/m²

IMOBILHOR

☎ 0743 940 287

📍 Gheorghe Doja, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	665 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	☒ pădure ☒ lac ☒ munte
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ telefon ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren intravilan – loc de casă situat pe strada Gheorghe Doja, cu o suprafață totală de 665 mp, având un front stradal principal de 14,50 ml și un front secundar de 9,00 ml, pe o stradă neasfaltată.

Terenul beneficiază de toate utilitățile: apă, canalizare, curent electric, gaz, internet RDS/RCS, telefonie fixă etc.

Situat într-o zonă aerisită, liniștită, cu priveliste pitorească, la doar câteva minute de centrul orașului / magazinul Crișul. Aproape de pădure, într-un mediu natural, ideal pentru construcție rezidențială.

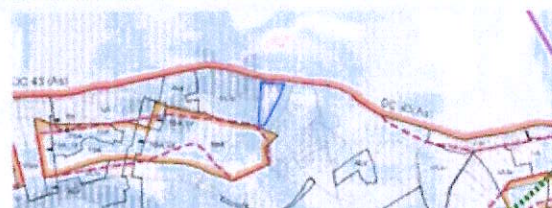
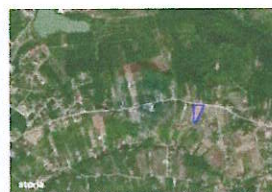
Potential excelent de investiție, cu valorizare în creștere accelerată în zonă.

Preț: 56.900 €



Comparabila B:

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-5754-mp-n-oradea-intravilan-utiliti-la-limit-front-60-ml-IDEgbe?_gl=1*bpekcz*_gcl_aw*R0NMLjE3NTM4NjYyOTguQ2owSONRandoYWZlQmhDY0FSSXNBRUdaRUtKRTBNT2owbFJqZGhRYWd3OE5LVktpc1NsN1RNYnpJNTJpNVpCcDIma096MDBqd1RpcEdhOGFBdEFxRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTM4NDc5MTkwMC4xNzQ2NTU1NjE2*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDE.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTM4NjYyOTgkbzIzMiRnMSR0MTc1Mzg2NjI5OCRqNjAkBDAkaDA.



Teren 5754 mp în Oradea, intravilan, utilități la limită, front 60 ml

335 000 € 58 €/m²



Alexandru Baicu

Remax Prime Capital

☎ 0371 788 663

📍 Strada Gheorghe Doja, Gheorghe Doja, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	5754 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Situat în zona de nord-est a orașului Oradea, pe Strada Gheorghe Doja nr. 217, acest teren intravilan cu acces direct din drum asfaltat este o oportunitate solidă pentru dezvoltatori, investitori sau persoane fizice interesate de construcția unei locuințe individuale sau ansamblu rezidențial. Locația asigură atât liniște, cât și proximitate față de punctele de interes urban, într-o zonă aflată în continuă extindere.

Adresa: Strada Gheorghe Doja 217, Oradea

Tip teren: intravilan

Suprafață totală: 5754 mp

Front stradal: 60 ml

Deschidere la drum: asfaltat

Acces auto: direct din stradă

Utilități disponibile la limită de proprietate: apă, canalizare, curent electric, gaz și fibră optică

Topografie: drept

Împrejmuire: nu

Destinație conform PUG/PUZ: ULIU conform PUG Oradea

Parametri urbanistici: se vor stabili prin PUZ

Acte disponibile: carte funciară, certificat de urbanism

Alte mențiuni: teren fără sarcini

Zonă în plin proces de dezvoltare, potrivită pentru construcții rezidențiale moderne

Acces rapid către zone esențiale ale orașului: 3 minute de Spitalul Județean, 7 minute de Magazinul Crisul

Transport public în imediata apropiere

Priveliște panoramică spre Dealurile Oradei și oraș

Toate utilitățile majore sunt deja trase până la limită de proprietate

Terenul este încadrat în zona ULIU conform PUG Oradea, ceea ce permite reglementarea prin PUZ a unui proiect rezidențial cu un raport favorabil între suprafața construită și spațiul verde, în concordanță cu cerințele actuale de urbanism și confort locativ. Se pretează pentru dezvoltarea unui ansamblu de case individuale sau locuințe în regim cuplat, cu un potențial ridicat de valorizare în timp.



Comparabila C:

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-gheorghe-doja-IDj1XiM.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=3>



PRIVAT

Corina

14.11.2025

Trimite mesaj

074 001 2401

> Mai multe detalii despre oferta >

LOCALITATE

Oradea

Timor

Vezi locația pe hartă

Vând teren intravilan Gheorghe Doja

55 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 818 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Vand teren intravila pe Str.Gheorghe Doja la liziera padurii. Suprafata terenului este de 818mp/parceta,cu front stradal de16.5m Utilitati: apa,curent ,RDS, gaz foarte aproape ,asfaltarea strazii pe finalizare. Statia de autobuz va fi la 50m. Terenul dispune de certificat de urbanism emis recent .Este o zona superba inconjurat de padure si cu panorama catre oras,ideal atat pentru construire de casa familiala cat si pentru investitii. Pret 55000Eu / parcela. Informatii la tel.sau WathApp 07*****84 sau 07*****01.



Alte comparabile:

https://www.storia.ro/ro/oferta/loc-de-cas-parcela-teren-intravilan-oradea-str-piatra-craiului-IDDzRh?_gl=1*u4tjui*_gcl_aw*R0NMLjE3NTM0MzUxMzluQ2p3S0NBancxb3pFQmhBZEVpd0FuOXFielhwZ1RhUUZJYXRaZEVSSzhYQ1VjaER0Vm0xcxs1NUxKVlpLUU1tX0JNT0RCRHFsbGdmSmpob0NkdFFRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTM4NDc5MTkwMC4xNzQ2NTU1NjE2*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDc.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTM4NjQwNzgkbzIzMSRnMSR0MTc1Mzg2NDA3OCRqNjAkBDaKaDA.



Loc de casă, parcelă, teren intravilan Oradea – str. Piatra Craiului

38 000 € 60 €/m²



Rodica Petruș

Sempre Casa SRL

☎ 0751 100 455

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	631 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	☒ nepavat ☒ asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ telefon ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vindem teren intravilan, loc de casă – Str Piatra Craiului, Oradea

Ultima parcelă de 631mp (disponibilă încă 1 parcelă de 808mp la 48.000€)
loc de casă într-o zonă rezidențială cu panoramă superbă!

631mp – 38.000€

Utilități: apă, canalizare, curent la limita proprietății

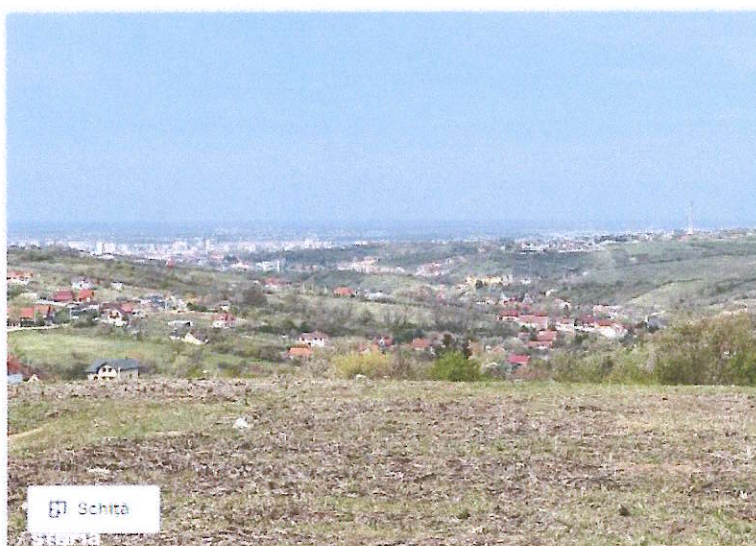
PUZ în lucru – aviz de oportunitate aprobat

Zonă de case noi, în plină dezvoltare și modernizare

Profită acum de prețul de #proprietar și rezervă locul viitoarei tale case de vis!



https://www.storia.ro/ro/oferta/loc-de-cas-parcela-teren-intravilan-oradea-str-piatra-craiului-IDDzRh?_gl=1*u4tjuj*_gcl_aw*R0NMLjE3NTM0MzUxMzluQ2p3S0NBancxb3pFQmhBZEVpd0FuOXFielhwZ1RhUUZJYXRaZEVSSzhYQ1VjaER0Vm0xcks1NUxKVlpLUU1tX0JNT0RCRHFsbGdmSmpob0NkdFFRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTM4NDc5MTkwMC4xNzQ2NTU1NjE2*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDc.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTM4NjQwNzgkbzIzMSRnMSR0MTc1Mzg2NDA3OCRqNjAkBDaKaDA.



Loc de casă, parcela, teren intravilan Oradea - str. Piatra Craiului

38 000 € 60 €/m²



Rodica Petruș

Sempre Casa SRL

☎ 0751 100 455

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

631 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

- ☑ nepavat
- ☑ asfaltat

Imprejurimi:

fără informații

Media:

- ☑ electricitate
- ☑ apă curentă
- ☑ telefon
- ☑ canalizare

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Vindem teren intravilan, loc de casă – Str Piatra Craiului, Oradea

- Ultima parcelă de 631mp (disponibilă încă 1 parcelă de 808mp la 48.000C)
loc de casă într-o zonă rezidențială cu panoramă superbă!

631mp – 38.000C

Utilități: apă, canalizare, curent la limita proprietății

PUZ în lucru – aviz de oportunitate aprobat

Zonă de case noi, în plină dezvoltare și modernizare

Profită acum de prețul de #proprietar și rezervă locul viitoarei tale case de vis!



Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Preț unitar vânzare - ofertare (Euro / mp)		86.00	86.00	87.00
ajustare pentru ofertă tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-5%	-5%	-5%
Preț ajustat (Euro / mp)		81.70	81.70	82.65
Drept de proprietate	Concesiune	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (Euro / mp)		73.53	73.53	74.38
Restricții legale	Considerat fara	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		73.53	73.53	74.38
Condiții de piață (data vânzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / mp)		73.53	73.53	74.38
Localizare	Oradea, str. Livezilor nr. 56	Oradea, str. Gheorghe Doja	Oradea, str. Gheorghe Doja nr. 21	Oradea, str. Gheorghe Doja, la limita cu Saldabagiu
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 220093	-10%	-5%	10%
Preț ajustat (Euro / mp)		66.18	69.75	81.82
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	509	665	574	818
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 1259	0%	25%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		66.18	87.69	81.82
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, energie electrica	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz, fibra optica	energie electrica, apa, gaz in apropiere
Corectie		-5%	-10%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		-3.31	-5.65	0.00
Preț ajustat (Euro / mp)		62.87	82.04	81.82
Stare teren	panta usoara, considerat fara constructii	panta usoara, fara constructii	panta usoara, fara constructii	panta usoara, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		62.87	82.04	81.82
Acces teren	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum neasfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	5%
Preț ajustat (Euro / mp)		62.87	82.04	85.71
Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat (Euro / mp)		62.87	82.04	85.71
ajustare totală netă		-23.13	-4.22	-2.58
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		-26.90%	-7.33%	-3.88%
ajustare totală brută		19.26	25.78	15.13
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		22.40%	44.39%	22.61%
Preț ajustat (Euro / mp)	63.00	62.87	53.78	64.42
Suprafata teren intravilan =		509.00 mp		
Curs Euro=		5.0889 17.10.2025		
Valoare teren intravilan =		32,067 EURO		
Valoare teren intravilan =		163,186 LEI		
		321 LEIMP		
		63 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).

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-au aplicat ajustari negative comparabilelor A si B, deoarece sunt localizate superior, cu front direct la strada Ghe. Doja si ajustare pozitiva comparabilei C care desi are front la strada Ghe. Doja este situata la limita cu Saldabagiu.

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-au aplicat ajustari negative comparabilelor A si B deoarece detin si gaz, respectiv gaz si fibra optica.

Stare teren: nu s-au aplicat ajustari, comparabilele sunt libere de constructii.

Acces teren: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei C care are acces la drum neasfaltat.

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 judecăți 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 17.10.2025, curs BNR: 5.0889 lei/eur:

Teren, nr. Cad. 220093, 509/1239 mp	Pret evaluat EUR (FARA TVA)	Pret evaluat LEI (FARA TVA)
Pret evaluat /mp	63	321
Pret evaluat 509 mp	32,067	163,186

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

