



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea sistării stării de indiviziune, cu sultă, asupra imobilului, înscris în CF 220520 - Oradea, situat în mun. Oradea, zona străzii Afinelor, în favoarea coproprietarilor, la prețul stabilit conform Raportului de evaluare

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 19.12.2025

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea sistării stării de indiviziune, cu sultă, asupra imobilului, identificat cu nr. cadastral 220520. înscris în CF 220520 - Oradea, situat în mun. Oradea, în zona străzii Afinelor, în favoarea coproprietarilor, [REDACTED]

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 541310/1 din 12.12.2025

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul nr. 541310/2 din 12.12.2025, întocmit de Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Văzând CF, nr. 220520 - Oradea, în care este înscris terenul, identificat cu nr. cadastral 220520 - în suprafață totală de 692 mp - în coproprietatea UAT - Municipiul Oradea = cota de 74 / 692 părți, respectiv majoritar a [REDACTED] = cota de 618 / 692 părți;

Ținând seama că folosința terenului - în suprafață de 74 mp - este exclusivă, acesta reprezintă un amplasament ce face corp comun cu întreaga proprietate, fiind reglementată prin Convenția de închiriere nr. 857 din 2024 încheiată între UAT - Municipiul Oradea, respectiv [REDACTED]

Luând în considerare cererea soților [REDACTED] înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 451454 din 24.10.2023,

Văzând sinteza Raportului de evaluare întocmit de evaluator - membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., prin care a fost stabilită valoarea echitabilă a proprietății - cota 74 / 692 mp teren - deținut de UAT - Municipiul Oradea în imobilul înscris în CF 220520 - Oradea, situat în mun. Oradea, zona str. Afinelor, la valoarea de 75 euro / mp, fără TVA;

Având în vedere acceptul [REDACTED] privind oferta înaintată de UAT Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar, ca răspuns la adresa autorității nr. 532414 din 08.12.2025;

În baza prevederilor art. 670 și 676 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare (anexat), întocmit de către evaluator - membru A.N.E.V.A.R. prin societatea Evalmob S.R.L., pentru estimarea valorii echitabile a proprietății privind cota 74 / 692 mp teren deținut în coproprietate de UAT - Municipiul Oradea în imobilul înscris în CF 220520 - Oradea, situat în mun. Oradea, zona str. Afinelor.

Art. 2. Se aprobă sistarea stării de indiviziune asupra imobilului situat în mun. Oradea, în zona străzii Afinelor, înscris în CF 220520 - Oradea (cu nr. de inventar 028940), prin atribuirea cotei de 74 / 692 părți teren al UAT - Municipiul Oradea în favoarea [REDACTED] cu plata unei sulte în valoare de 5.550 euro, la care se adaugă TVA (adică 75 euro / mp + TVA), potrivit Raportului de evaluare înscris la art. 1 din prezenta Hotărâre.

Art. 3. Plata sulței, reprezentând contravaloarea terenului menționat la art. 2 din prezenta Hotărâre, se va achita, potrivit opțiunii coproprietarului, eşalonat, fără dobândă, pentru o perioadă de 1 an de la data autentificării actului de sistare a indiviziunii, în 12 de rate lunare, în lei, la cursul BNR valabil la data plăților. Termenul scadent pentru plata ratelor să fie 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 actului de sistare a indiviziunii este până cel târziu la data de 31.03.2026, sub sancțiunea revocării prezentei Hotărâri începând cu data de 01.04.2026.

Art. 5. La data efectuării transferului dreptului de proprietate asupra terenului, va înceta Convenția nr. 857 din 30.08.2024.

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

Art. 7. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- PMO - Direcția Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Terenuri;
- PMO - Direcția Economică - Serviciul Evidență Patrimoniu, Del. Gest., prin grija DPI
- O.C.P.I. Bihor, prin grija DPI
- [REDACTED] prin grija DPI
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Nica Nicolae



Oradea, 19 decembrie 2025
Nr. 890

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”



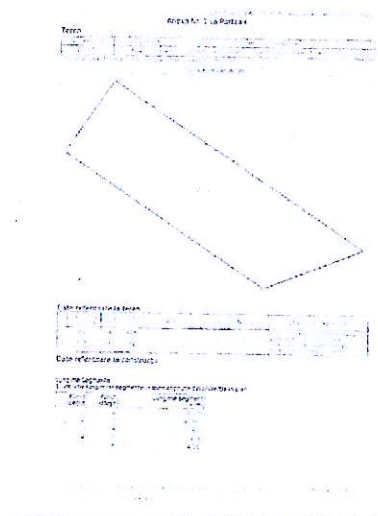
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



Nr. Iesire 538 PMO2/18.11.2025

RAPORT DE EVALUARE

COTA DE TEREN, SITUATA IN ORADEA,
STR. AFINELOR, JUD. BIHOR
CF 220520- ORADEA, NR CAD 220520



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 74/692 mp , situat in Oradea, str. Afinelor, jud. Bihor, nr cad. 220520, proprietatea Municipiului Oradea va transmitem

SINTEZA EVALUĂRII

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :
CF 220520 Oradea, nr. cad. 220520 – teren în cota de 74/692mp, situat în Oradea, str. Afinelor, 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 Sasca Marieta-Dana și Sasca Cosmin-Iosif, coproprietarii terenului.**

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 acestor 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
- rezulta că singura entitate interesată să achiziționeze terenul afectat de construcții sunt proprietarii 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. 220520, 74/692 mp	Pret evaluat EUR	Pret evaluat LEI
Pret evaluat /mp	75.00	381
Pret evaluat 74 mp	5,550	28,218

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

I.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

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

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

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

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

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

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

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

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării sunt evaluate cu inspecție și în considerarea 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.432851/27.10.2025.

1.3. Activul supus evaluării

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :
CF 220520 Oradea, nr. cad. 220520 – teren în cota de 74/692mp, situat în Oradea, str. Afinelor, 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 către soții Sasca Marieta-Dana și Sasca Cosmin-Iosif, coproprietarii terenului.**

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 deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investiție

reflecta situatiile si obiectivele financiare ale entitatii pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizata pentru cuantificarea performantei investitiei.

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

Ipoteze speciale: nu sunt ipoteze speciale

I.11. Specialist

Pentru întocmirea prezentului raport nu a fost necesară utilizarea unui specialist.

I.12. Factorii de mediu, sociali și de guvernare

Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind actul supus evaluării, factori de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate oferi nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării. Factorii sociali și de guvernare pot influența valoarea în mod indirect, dar evaluatorul nu poate estima la momentul evaluării o astfel de influență.

I.13. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul a fost structurat după cum urmează :

- (1) Termenii de referință ai evaluării – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- (2) Prezentarea datelor – capitol în care este prezentat în detaliu fiecare bun mobil,
- (3) Analiza de piață;
- (4) Abordarea în evaluare și raționamentul – capitol care conține aplicarea metodelor de evaluare și reconcilierea rezultatelor obținute pentru estimarea valorii finale;
- (5) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

I.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în raport;

intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

I.15. Conformitatea cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare a

bunurilor 2025, compuse din:

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
SEV 200 - Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)
SEV 210 - Active necorporale (IVS 210)
SEV 220 - Datorii nefinanciare (IVS 220)
SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500)
SEV 300 - Mașini, echipamente, instalații și infrastructură (IVS 300)
SEV 620 - Stocuri (IVS 230)
SEV 400 - Verificarea evaluării
SEV 430 - Evaluarea pentru raportarea financiară
SEV 450 - Evaluarea costurilor în scopul asigurării (EVGN 6)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

GEV 232 - Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
GEV 500 - Estimarea valorii 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

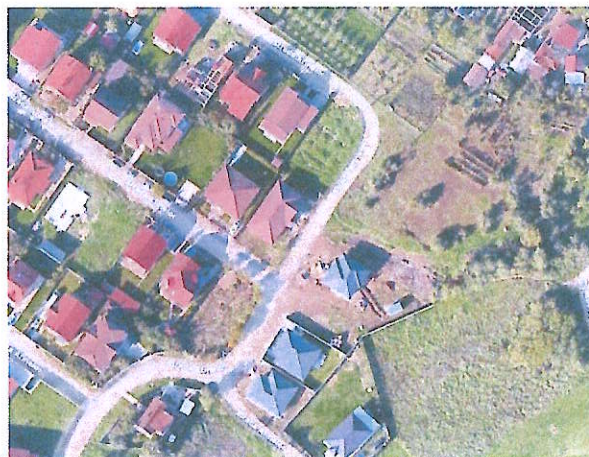
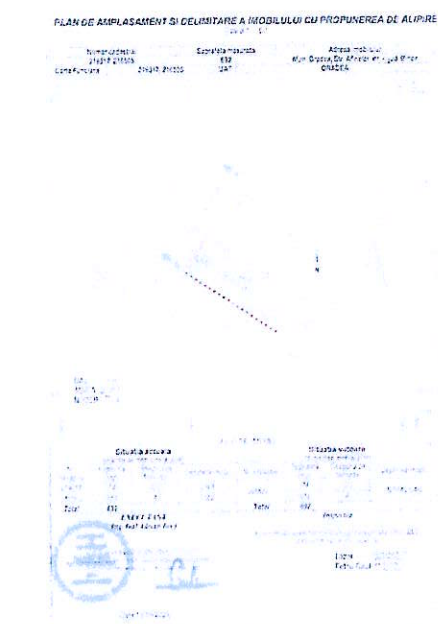
Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :
CF **220520** Oradea, nr. cad. 220520 – teren în cota de 74/692mp, situat în Oradea, str. Afinelor, jud. Bihor, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**, proprietate privată.

[illegible]

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

11.2. Date despre amplasare

Bunul evaluat se afla in Oradea, str. Afinelor, zona rezidentiala, slab circulata.



II.3. Descrierea terenului

Terenul este in cota de 74/692mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul este considerat liber, fara constructii pe suprafata.

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 că bunurile au fost întreținute conform normativelor și că nu au existat evenimente deosebite în exploatarea lor.

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

Proprietatea de evaluat nu a fost tranzacționată anterior (aproape momentul evaluării) și nici oferită spre vânzare, iar în ceea ce privește amplasamente cu suprafețe similare celei de evaluat, în zona similară având ca și utilități complete: energie electrică, apă, gaz/termoficare menționăm că din ofertele și contractele de vânzare cumpărare avute la dispoziție de evaluator rezultă că proprietăți similare se regăsesc pe piață, fiind tranzacționate și existând interes.

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Municipiul Oradea și zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturată pe aproape toate ramurile, activă, cu populație de vârstă medie, grad foarte bun de ocupare, rată de șomaj printre cele mai reduse pe țară; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piața este dezvoltată însă preponderent pe parte de terenuri construite, având utilizări rezidențiale, dar și cele pentru destinații comerciale și industriale/depozitare; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei municipiului Oradea. Există în derulare, proiecte de dezvoltare ale zonei metropolitane.

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

NATURA ZONEI – zona periferică ușor accesibilă datorită poziționării terenului

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – peste 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 periferică a orașului.

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

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

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 rezidentiale:

Piata terenurilor rezidentiale din Oradea in 2025 prezinta o mare variatie de preturi, in functie de locatie si caracteristici:

Pret pe metru patrat: intre 2-401 euro/mp, cu majoritatea ofertelor situandu-se in 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

Suprafete comune: 400-2.500 mp pentru parcele individuale

Caracteristici principale:

Utilitati: Majoritatea terenurilor din zone dezvoltate au utilitati (apa, gaz, curent, canalizare) la limita proprietatii sau in apropiere

Acces: Drumuri pietruite sau asfaltate in majoritatea zonelor

Cerere: Ridicata pentru parcele intre 500-1.000 mp in zone rezidentiale linistite

Tendinte: Crestere continua a preturilor, cu aproximativ 10-15% anual

Zone populare pentru terenuri:

Dealurile Oradiei (panorama, liniste)

Grigorescu (zona in dezvoltare)

Episcopia Bihorului

Nufarul

Cartier Nicolae Iorga

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.

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 analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

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

Abordarea prin piata prin compararea ofertelor asupra unor proprietati similare:

Comparabila A:

https://www.storia.ro/ro/oferta/loc-de-casa-cu-toate-utilitatile-episcopia-bihor-imobihor-IDFqck?_gl=1*180idu8*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAiAoNbIBhB5EiwAZFbYGIB6SEQXymoSWrGGgFvM4Ow5-nCLDLQmth44j_Tf-2hOOyOLivTJ2hoCbrAQAvD_BwE&gbraid=0AAAAADRGGqCA72YGGKpnc0mXg6tpg8SbE



Loc de casa cu toate utilitatile - Episcopia Bihor IMOBILHOR

67 900 € 96 €/m²

IMOBILHOR

Strada Gurghiului, Episcopia Bihor, Oradea, Bihor

0745 940 287

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	710 m²
Tip teren:	introdus
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Carci:	nu
Tip acces:	asfaltat

Media:

- ☒ electricitate
- ☒ apă caldă
- ☒ apă
- ☒ telefon
- ☒ canalizare

Tip vânzător:

agenție

Descriere

Teren în vînzare, loc de casă, cu o suprafață de 710 mp și front al cărui de 14,2 m, situat în cartierul Episcopiei Bihor, pe strada Giarghiului - o zonă nouă modernă, cu numeroase construcții noi. Strada este asfaltată.

În apropiere se află stația de autobuz, magazine, școală, grădinițe și alte locuri, zona fiind în continuă dezvoltare.

Pe teren se află o casă demnă cu o suprafață de 60 mp.

Imobilul este racordat la toate utilitățile: apă, canalizare, energie electrică și gaze centralizate în fața casei.



Comparabila B:

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-zona-episcopia-teren-549-mp-toate-utilitatile-dublu-front-IDEVS9?_gl=1*180jdu8*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAiAoNbIBhB5EiwAZFbYGIb6SEQXymoSWrGGgFvM4Ow5-nCLDLQmth44i_Tf-2hOOyOLjvTJ2hoCbrAQAvD_BwE&gbraid=0AAAAADRGGgCA72YGGKpnc0mXg6tpg8SbE



TEREN ZONA EPISCOPIA | TEREN 549 MP | TOATE UTILITATILE | DUBLU FRONT

44 900 € 82 €/m²

Cloudburst S.R.L

Episcopia Bihor, Oradea, Bihor

0746 937 239

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	549 m²
Tip teren:	intravilan

Descriere

UP IMOBILIARE va prezintă în exclusivitate o ofertă deosebită:

Teren intravilan, 549 MP situat pe strada PLANTELOR, drum privat, zona Episcopia.

Deschidere: 15 m!

Utilități: apă, gaz, curent, canalizare, internet.

Terenul este împrejmuit și este potrivit pentru construcție de locuință, având 2 fronturi stradale.



Comparabila C:

https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-intravilan-in-zona-episcopia-bihor-v4151-IDE840?_gl=1*4i4eu3*_gcl_au*R0NMLIE3NTI2NiIzNDQuQ2owS0NRandOTNEQmhEX0FSSXNBRFJfRGpFbFZ3bXBBeFN2cGxJS3dTNG9kejQwU1RJeUN0RihRYnh5MVVkbVXUVBpcE5wNzhXcGVEY2FBb1V6RUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTM4NDc5MTkwMC4xNzQ2NTU1NjE2*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDE.*_ga_1XTP46N9VR*cZ3E3NTI3MzY2MTUkbzlvMjRnMSR0MTc1MiczNzM1NCRgOCRsMCRoMA..



GAMINVEST Teren Intravilan in zona Episcopia, Bihor V4151

45 000 € 96 €/m²



Darius Gaminvest

SC Gaminvest SRL

☎ 0745 622 291

Episcopia Bihor, Oradea, Bihor

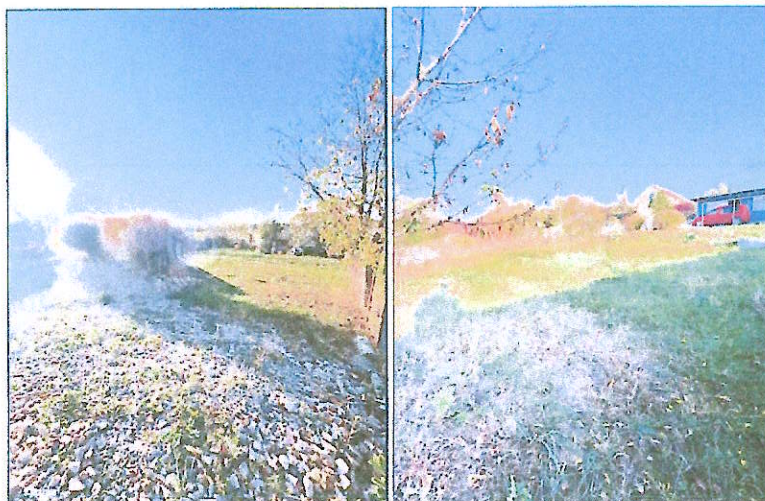
Teren de vânzare

Suprafață utilă:	467 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

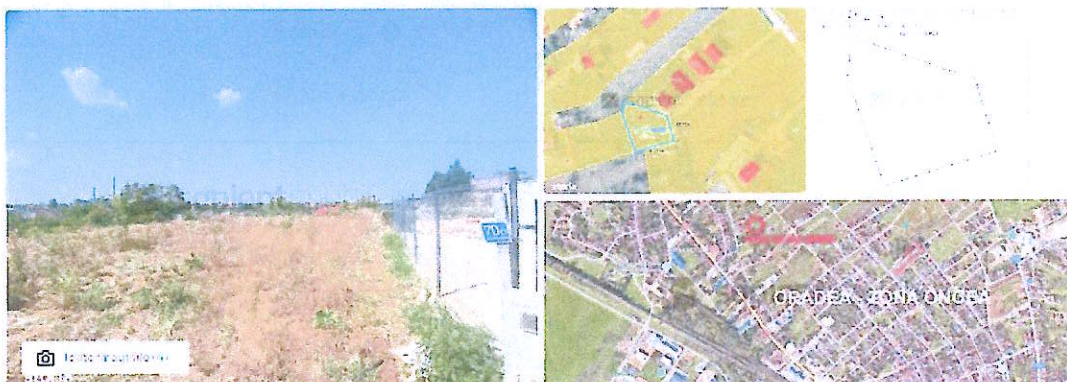
GAMINVEST Vi oferim spre vânzare un teren intravilan situat în Episcopia, Bihor, într-o zonă liniștită și în plină dezvoltare, ideal pentru construcția unei case de locuit. Terenul are o suprafață de 467 mp cu un front stradal de 19 m și acces pe drum pietruit. În fața parcelei există o platformă betonată care poate fi folosită pentru parcare. Terenul beneficiază de utilități racordate la apă, curent, canalizare, dispune de foraj propriu, iar gazul este în curs de instalare. Zona este apreciată pentru liniște, vecini de calitate și acces rapid către Oradea, fiind ideală pentru cei care își doresc o locuință într-o zonă aerisită, dar aproape de oraș. Prețul de vânzare propus de proprietar este de 45000 euro. Comision 0% pentru cumpărător. Pentru mai multe informații, programarea unei vizionări sau detalii suplimentare, vă rugăm să ne contactați. Echipa noastră este pregătită să vă ofere tot suportul necesar pentru o tranzacție eficientă și avantajoasă.





Alte comparabile:

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-str-ioan-alexi-IDEHos?_gl=1*180idu8*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAiAoNbIBhB5EiwAZFbYGIb6SEQXymoSWrGGgFvM4Ow5-nCLDLQmth44i_Tf-2hOOyOLivTJ2hoCbrAQAvD_BwE&gbraid=0AAAAADRGgqCA72YGGKpnc0mXg6tpq8SbE



Teren intravilan - str. Ioan Alexi

74 900 € 88 €/m²



Strada Episcop Ioan Alexi, Episcopia Bihor, Oradea, Bihor

Sapient Imobiliare



0769 406 877

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	0,00 m
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Ușor:	fără informații
Tip acces:	garajat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Sapient Imobiliare va propune spre vânzare teren intravilan situat în zona Oncea.

Proprietatea dispune de o suprafață de 855 mp și un front stradal de 18,78 ml.

Utilități : apă canalizare curent electric.



https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-intravilan-episcopia-IDBMZ0.html?_gl=1*y33qu7*_gcl_aw*R0NMLjE3MzlxOTg0MzguQ2owS0NRaUEwZnU1QmhEUUFSSXNBTVhVQk9MWkNyNnBYIBRZnhJNkhtSmhZNUxrZzVMU5hdDRNTnlYdVNfNVhSbmNWa0JHbURpMnZBd2FBc3hiRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MjAzNDg1MzY4Mi4xNzMwNzA2ODA3*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDc.*_ga_NK3K3T1FT5*MTczMjE5ODQzNy4yNy4wLjE3MzlxOTg0MzcuMC4wLjA



RECO Teren intravilan Episcopia

45 000 € 89 €/m²

 Universitatii, Oradea, Bihor

RECO Imobiliare

 0376 443 700

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	504 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 22 m m
Gard:	De la înălțimea
Tip acces:	De la înălțimea
Împrejurimi:	De la înălțimea
Media:	De la înălțimea
Tip vânzător:	agentie

Descriere

RECO Imobiliare este o bună adresă de vânzare!
 -Teren intravilan în Episcopia Bihorului - are suprafață de 504 m²
 terenul este ideal pentru o casă, un garaj sau o clădire de lucru, pentru a fi înălțat
 în funcție de necesități. Se poate construi o casă de 2 etaje sau o clădire de 3 etaje.
 Suprafața utilă este de 504 m².
 Deschidere 22 m m.
 Preț: 45 000 € (89 €/m²)
 Tel: 0376 443 700
 Pentru mai multe detalii și informații va stăm la dispoziție.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-675-m-IDDKS>



Teren, 675 m²,

73 900 € 109 €/m²

IMOBILHOR

 Strada Pavilioanele C. F. R., Episcopia Bihor, Oradea, Bihor

 0743 940 287

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	676 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	strada 1000000
Dimensiuni:	14x50 m
Gard:	da
Tip acces:	pavat
Împrejurimi:	zona rezidențială
Media:	☒ electricitate ☒ apă caldă ☒ aer ☒ telefon ☒ canalizare
Tip vânzător:	agentie

Descrizione

Tutti i dati, peraltro, sono in linea con i dati pubblicati dalla "Commissione Nazionale per la Verità" (CNV) e dalla "Commissione per la Verità" (CV) della Corte Costituzionale.

Revisar as atividades construídas visando à fundamentação teórica e aos aspectos disciplinares.

Total experience data by vote split:

- `size`
- `configured`
- `startClass`
- `getConfigurationElement()`

5. CO_2 flux total de aeroplână este de 0.7 mg .

Figure 2. (a) 15.60 m/s.

doi:10.1371/journal.pone.0142040.g002

Students will want to use 1 minute for a problem and 2 minutes for a discussion for every problem on the list.

Year	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	



Evaluarea terenului prin metoda comparativilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A"	Teren comparabil "B"	Teren comparabil "C"
Pret unitar vânzare - ofertare (Euro / mp)		86.00	82.00	86.00
ajustare pentru ofertă - tranzacție (Euro / mp), marja de negociere "		-5%	-2%	-5%
Pret ajustat (Euro / mp)		81.70	80.36	81.20
Drept de proprietate	Coproprietate	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat (Euro / mp)		73.53	72.32	73.08
Restricții legale	Nu	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		73.53	72.32	73.08
Condiții de piață (data vânzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (Euro / mp)		73.53	72.32	73.08
Localizare	Oradea, strada Afineilor	str. Garghului, Cartier Episcopia, Oradea	str. Plantelor, Cartier Episcopia, Oradea	Cartier Episcopia, Oradea
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 220520	5%	0%	5%
Pret ajustat (Euro / mp)		77.20	72.32	76.73
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	74	710	549	467
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 692	0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		77.20	72.32	76.73
Utilități tehnico-edilitare disponibile	apa, canalizare, energie electrică, gaz la limita proprietății	apa, canalizare, energie electrică, gaz la limita proprietății	apa, canalizare, energie electrică, gaz la limita proprietății	apa, canalizare, energie electrică, gaz la limita proprietății
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		77.20	72.32	76.73
Stare teren	plan, fara constructii	plan, cu constructie demolabila	plan, fara constructii	panta lina, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		5%	0%	5%
Pret ajustat (Euro / mp)		81.16	72.32	80.56
Acces teren	drum pietruit	drum pietruit	drum pietruit, privat	drum pietruit
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	5%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		81.16	76.87	80.56
Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		81.16	76.87	80.56
ajustare totală netă		-6.14	-7.01	-6.04
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-6.99%	-8.55%	-6.99%
ajustare totală brută		19.80	11.83	17.66
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		22.66%	14.43%	20.41%
Pret ajustat (Euro / mp)	75.00	89.86	74.99	90.00

Suprafața teren intravilan= 74.00 mp

Curs Euro= 5.0844 17.11.2025

Valoare teren intravilan = 5,550 EURO

Valoare teren intravilan = 28,218 LEI

381 LEI/MP

75 EURO/MP

Explicatii ajustari

NOTA: Aceasta ajustare a comparabililor nu este element de comparație ci o transformare a valorii de tranzacție în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de reducere a prețului real al tranzacției din considerente impozabile la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață, vânzatori și cumpărători).

Drept de proprietate: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparabililor, deoarece terenul este în coproprietate.

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări.

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

Localizare: toate comparabilele au necesitat ajustări pozitive fiind inferioare subiectului prin amplasarea acestora.

Caracteristici fizice: nu s-au aplicat ajustări comparabililor pentru suprafață, ținându-se cont de faptul că terenul este cota parte dintr-o suprafață similară.

Utilități: nu s-au aplicat ajustări.

Stare teren: s-a aplicat ajustare pozitivă comparabililor A deoarece are o clădire demolabilă pe suprafața și ajustare pozitivă comparabililor C a cărei suprafață este în pantă lină.

Acces teren: s-a aplicat ajustare pozitivă comparabililor B, deoarece aceasta are ieșire la drum privat, care necesită cheltuieli suplimentare de întreținere.

Zonare: nu s-au aplicat ajustări.

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 constat 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. 220520, 74/692 mp	Pret evaluat EUR	Pret evaluat LEI
Pret evaluat /mp	75.00	381
Pret evaluat 74 mp	5,550	28,218

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

