



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 efectuării unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și societatea HFS Invest S.R.L., având ca obiect cote - părți din imobile situate în str. Ogorului și Calea Aradului, afectate de proiecte de utilitate publică ce s-au realizat ori urmează să se realizeze în zona Era Shopping Park

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 26.02.2026;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea efectuării unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și societatea HFS Invest S.R.L., având ca obiect cote - părți din imobile situate în str. Ogorului și Calea Aradului, afectate de proiecte de utilitate publică ce s-au realizat ori urmează să se realizeze în zona Era Shopping Park;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 112816/1 din data de 23.02.2026;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 112816/2 din data de 23.02.2026, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, privind aprobarea proiectului menționat mai sus;

Datorită existenței mai multor obiective de investiții, aflate în curs de execuție sau în fază de proiectare, în zona comercială Calea Aradului (DN79)- str. Ogorului, în cadrul cărora Primăria municipiului Oradea, în parteneriat cu Consiliul Județean Bihor și cu Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere, are în vedere realizarea unor pasaje rutiere și pietonale, precum și implementarea rețelei de tram - train care va asigura legătura între municipiu și Aeroportul Oradea;

Întrucât pentru asigurarea unei părți din amplasamentele necesare realizării acestor investiții, se impune reglementarea situației juridice a unor suprafețe de teren aflate în proprietate privată, respectiv în patrimoniul societății HFS Invest S.R.L., terenuri situate în zona gării comerciale Era Shopping Park;

Totodată, în trecut, municipalitatea a realizat un drum de legătură între Piața 100 și drumul E671 pe proprietatea HFS Invest S.R.L., reglementat juridic printr-un drept de suprafață acordat pe întreaga durată de existență a construcției. De asemenea între acest drum și limita de proprietate dinspre aeroport a nr. cadastral 207726, pe o lățime de circa 5 m mai există o suprafață de 1.497 mp teren reprezentând zonă verde cu o diferență de nivel accentuată care nu mai poate fi utilizat de către actualul proprietar atât din cauza formei cât datorită izolării acestei suprafețe de restul proprietății;

Luând în considerare că, în urma corespondenței și a discuțiilor purtate între reprezentanții autorității publice locale și cei ai societății HFS Invest S.R.L., aceasta și-a exprimat acordul cu privire la reglementarea suprafețelor necesare realizării proiectelor sus-menționate, respectiv închiderea subiectului privind drumul de legătură, însă, invocând afectarea patrimoniului prin diminuarea considerabilă a suprafeței de teren, a solicitat ca modalitate de compensare reșezarea sau efectuarea unui schimb cu terenuri ale municipalității din aceeași zonă;

Văzând că părțile au identificat un teren situat în imediata vecinătate a galeriei comerciale, aflat în proprietatea UAT - Municipiul Oradea, s-a căzut de acord cu delimitarea a 4.839 mp care pot să facă obiectul unui schimb imobiliar, diferența terenului din zonă fiind afectată de proiecte de interes public, respectiv drum public, pistă de biciclete, linia tram-train și parc public - despre a cărei amenajare și întreținere să se ocupe societatea HFS Invest S.R.L.;

Ca urmare a negocierilor purtate, părțile au convenit încheierea unui contract de schimb imobiliar între societatea HFS Invest S.R.L. și UAT - Municipiul Oradea, în următoarele condiții:

1. societatea HFS Invest S.R.L. să transmită în proprietatea UAT - Municipiul Oradea, următoarele suprafețe de teren, identificate conform Planului de situație anexat:
 - cota de 3.239 / 3.406 mp teren, identificată în nr. cadastral 207727, înscris în CF 207727 - Oradea (diferența de 167 mp a fost expropriată în baza H.C.J. Bihor nr. 301/2024). Acest teren este grevat de drept de suprafață în favoarea UAT - Municipiul Oradea, înscris sub C8 și este utilizat, în prezent, ca drum public de legătură între Piața 100 și drumul E671, amenajat de municipalitate în anii anteriori.
 - cota de 10.191 / 176.039 mp teren, identificată în nr. cadastral 207726, înscris în CF 207726 - Oradea (format din 4 Loturi distincte cu suprafețele de 1.924 mp+ 4.320 mp+ 2.450 mp+ 1.497 mp).
2. UAT - Municipiul Oradea va transmite în proprietatea societății HFS Invest S.R.L.,

- cota de 4.839 / 25.657 mp teren, identificată în nr. cadastral 208302, înscris în CF nr. 208302 - Oradea, teren care, în prezent, face parte din domeniul public, identificat conform Planului de situație anexat.

În vederea realizării schimbului, se impune dezmembrarea cotei de 4.839/25.657 mp teren din imobilul identificat cu nr. cadastral 208302, înscris în CF nr. 208302 - Oradea, respectiv trecerea acestei suprafețe din proprietatea publică în proprietatea privată a UAT-Municipiul Oradea;

În acest context, în scopul asigurării unor părți din amplasamentul necesar implementării viitoarelor lucrări de infrastructură din zona Era Shopping Park, respectiv a reglementării situației juridice a terenului pe care municipalitatea a realizat drumul de legătură între Piața 100 și drumul E671 și totodată o fâșie de 1.497 mp teren între acest drum și limita de proprietate dinspre aeroport, parte din nr. cadastral 207726;

Ținând seama de deschiderea și dialogul dintre părți, prin care se evită măsura unilaterală a exproprierii și a unor posibile procese în instanță.

În conformitate cu prevederile art. 1763 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată,

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2), lit. b), lit. c), lit. d), alin. (4) alin. e), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) 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 întocmit de către evaluator - membru A.N.E.V.A.R., pentru stabilirea valorii echitabile în premisa unui schimb imobiliar, pentru cotele - părți din terenurile înscrise în CF nr. 207726 și 207727- Oradea, proprietatea societății HFS Invest S.R.L. și din CF nr. 208302 - Oradea, proprietatea UAT - Municipiul Oradea.
- Art. 2.** Se aprobă trecerea cotei de 4.839 / 25.657 mp teren, identificată în nr. cadastral 208302 (nr. inventar 022613), înscrisă în Cartea Funciară nr. 208302 – Oradea, din proprietatea publică în proprietatea privată a UAT – Municipiul Oradea
- Art. 3.** Se aprobă realizarea unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și societatea HFS Invest S.R.L., în următoarele condiții:
- 3.1.** societatea HFS Invest S.R.L. transmite către UAT - Municipiul Oradea, următoarele suprafețe de teren, ce vor fi dezmembrate prin grija UAT-Municipiul Oradea, identificate conform Planului de situație anexat:
- 10.191 / 176.039 mp teren, format din 4 Loturi distincte cu suprafețele de 1.924 mp + 4.320 mp + 2.450 mp + 1.497 mp, identificat în nr. cadastral 207726, înscrisă în Cartea Funciară nr. 207726 – Oradea, evaluat la valoarea de **2.708.726 lei** (echivalentul a 532.062 Euro, la cursul oficial comunicat de BNR la data evaluării - 5.0910 lei/euro);
 - 3.239/ 3.406 mp teren, identificată în nr. cadastral 207727, înscrisă în Cartea Funciară nr. 207727- Oradea, evaluat la valoarea de **1.269.711 lei** (echivalentul a 249.403 Euro, la cursul oficial comunicat de BNR la data evaluării – 5.0910 lei/euro);
- 3.2.** UAT - Municipiul Oradea transmite la schimb societății HFS Invest S.R.L. cota de 4.839/ 25.657 mp teren, identificată în nr. cadastral 208302 (nr. inventar 022613), înscrisă în Cartea Funciară nr. 208302 - Oradea, evaluat la valoarea de **2.020.099 lei** (echivalentul a 396.798 Euro, la cursul oficial comunicat de BNR la data evaluării- 5.0910 lei/euro).
- 3.3.** Societatea HFS Invest S.R.L. renunță la sulta rezultată ca diferență de valoare între cele două imobile, în sumă de **1.958.339 lei**, echivalentul a **384.667 Euro**, în favoarea UAT - Municipiul Oradea.
- 3.4.** Sumele necesare acoperirii transferului dreptului de proprietate și cele de publicitate imobiliară, se suportă proporțional de către părți.
- Art. 4.** Se aprobă înscrierea în domeniul public al UAT - Municipiul Oradea a terenurilor dobândite prin contractul de schimb:
- ✓ cota de 10.191 / 176.039 mp teren din nr. cadastral 207726, înscrisă în Cartea Funciară nr. 207726 - Oradea,
 - ✓ cota de 3.239 / 3.406 mp teren din nr. cadastral 207727, înscrisă în Cartea Funciară nr. 207727 - Oradea, cu destinația de drum public.

- Art. 5.** Odată cu încheierea contractului de schimb, încetează contractul de suprafață încheiat între UAT-Municipiul Oradea și societatea Omilos S.R.L., autentificat sub nr. 2718 din 29.05.2020 de către notarul public Ianașevici Andra - Mihaela cu sediul în sector 2 - mun. București, având ca obiect suprafața de 3.406 mp teren, identificat cu nr. cadastral 207727, înscris în CF nr. 207727 - Oradea, respectiv se radiază din cartea funciară înscrisul de sub C8.
- Art. 6.** Se aprobă actualizarea Inventarului domeniului public și a evidențelor contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.
- Art. 7.** Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar.
- Art. 8.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
 - Primarul Municipiului Oradea;
 - Direcția Patrimoniu Imobiliar- Serviciul Terenuri;
 - Direcția Economică, prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
 - Direcția Arhitect Șef, prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
 - Direcția Tehnică, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
 - Societatea HFS Invest S.R.L. prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
 - Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

Oradea, 26 februarie 2026
Nr. 116

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





Membu corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. lesire 565 PMO2/11.02.2026

RAPORT DE EVALUARE

TERENURI INTRAVILANE – SCOP SCHIMB IMOBILIAR,
STR. ARADULUI NR. 62 (NR CAD 207726 – 8694/176040 MP),
STR. ARADULUI NR. 62 (NR CAD 207726 – 1497/176040 MP),
STR ARADULUI (NR CAD 207727 – 3239/3406 MP),
PROPRIETAR SOCIETATEA HFS INVEST SRL
SI

STR. ARADULUI – STR. OGORULUI (CAD 208302 – 4839/25.657 MP),
PROPRIETAR MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata



PROPRIETARI: SOCIETATEA HFS INVEST SRL SI MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata
UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL ORADEA

NOTA: *Datele, informatiile si continutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise sau utilizate in alt scop decat eel specificat in lucrare, fara acordul scris si prealabil al : Beneficiarului si evaluatorului*

FEBRUARIE 2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRARIII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Referitor la evaluarea bunurilor imobile constand in terenuri intravilane, nr. cad. 208302 in cota de 4839/25657 mp, proprietatea Municipiului Oradea si nr. cad. 207726 in cota de 8694/176040 mp, nr. cad. 207727 in cota de 3239/3406 mp, proprietatea societatii HFS INVEST SRL, pentru care **MUNICIPIUL ORADEA** manifesta interes – pentru perfectare schimb imobiliar, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Activul supus evaluarii il constituie proprietatea imobiliara Inscrisa in :

- CF 207726 Oradea, nr. cad. 207726 –teren in cota de 8694+1497/176040 mp, situat in Oradea, str. Aradului nr. 62, destinatie faptica spatiu verde/drum de acces,
- CF 207727 Oradea, nr. cad. 207727 –teren in cota de 3239/3406 mp, situat in Oradea, str. Aradului, destinatie faptica drum, proprietar societatea HFS INVEST SRL
- CF 208302 Oradea, nr. cad. 208302 –teren in cota de 4839/25657 mp, situat in Oradea, str. Aradului – str. Ogorului, destinatie tertiar, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**, proprietate privata.

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

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

Bunurile evaluate fac parte din categoria teren liber, iar valoarea estimata este valoarea echitabila in premisa unui schimb imobiliar, data fiind starea tehnica a acestora, interesul manifestat de cele 2 parti interesate de a tranzactiona/schimba astfel de bunuri etc.

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

Valorile sunt valabile **DOAR PENTRU CELE 2 PARTI IDENTIFICATE (MUNICIPIUL ORADEA si SOCIETATEA HFS INVEST SRL)** asa cum au fost estimate la data evaluarii: **10.02.2026 – 5.0910 lei/eur:**

Teren INTRAVILAN, proprietar societatea HFS INVEST SRL	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
nr. Cad. 207726, 8694 mp	478,170	2,434,362
nr. Cad. 207726, 1497 mp	53,892	274,364
nr. Cad. 207727, 3239 mp	249,403	1,269,712
TOTAL	781,465	3,978,438

Teren intravilan, proprietar Municipiul Oradea	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
nr. Cad. 208302, 4839/25657 mp	396,798	2,020,099

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in 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 certifica faptul ca, la momentul intocmirii raportului de evaluare, atat membrul corporativ cat si toate persoanele care semneaza pentru acesta (amintite mai sus) indeplinesc toate conditiile impuse de lege sa intocmeasca in mod valabil rapoarte de evaluare a bunurilor sens in care:

- ✓ NU sunt sub incidenta unor sanctiuni din partea ANEVAR,
- ✓ NU exista o condamnare definitiva pentru savarsirea unei infractiuni cu intentie
- ✓ NU se afla in situatia de conflict de interese cu clientul.

Prin prezenta se certifica faptul ca informatiile prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte, in limita cunostintelor detinute de evaluator.

Evaluatorul are competenta de a efectua aceasta lucrare, detinand specializarea Evaluarea Proprietatii Imobiliare (EPI).

Se certifica de asemenea ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate in considerare si de conditiile limitative specificate in lucrare, reprezentand analizele, opiniile si concluziile personale ale evaluatorului, neinfluentate de nici un factor.

De asemenea se certifica faptul ca evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectiva in ceea ce priveste bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

Se precizeaza ca bunurile care fac obiectul evaluarii sunt evaluate cu inspectie si in considerarea amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de catre evaluator.

La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenta semnificativa din partea vreunei alte persoane, decat evaluatorul semnat al raportului.

Suma revenita cu drept de plata pentru intocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei valori sau interval de valori, de natura a favoriza Clientul.

Analizele si opiniile prezentate in raport se supun normelor si cerintelor din Standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



I.2. CLIENTUL SI UTILIZATORII DESEMNATI AI RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Terenuri, in baza contractului de servicii nr 387605/02.10.2025, NOta de comanda nr. 80743/09.02.2026.

I.3. ACTIVUL SUPUS EVALUARII

Activul supus evaluarii il constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

- CF 207726 Oradea, nr. cad. 207726 – teren in cota de 8694/176040 mp, situat in Oradea, str. Aradului nr. 62, destinatie factica spatiu verde/drum de acces,
- CF 207726 Oradea, nr. cad. 207726 –teren in cota de 1497/176040 mp, situat in Oradea, str. Aradului nr. 62, destinatie zona verde,
- CF 207727 Oradea, nr. cad. 207727 – teren in cota de 3239/3406 mp, situat in Oradea, str. Aradului, destinatie factica drum, proprietar societatea HFS INVEST SRL
- CF 208302 Oradea, nr. cad. 208302 – teren in cota de 4839/25657 mp, situat in Oradea, str. Aradului – str. Ogorului, destinatie tertiar, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

I.4. Moneda evaluarii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 5.0910 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

I.5. UTILIZAREA DESEMNATA

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

I.6. Tipul valorii

Un **tip al valorii** poate fi inclus in una din urmatoarele categorii principale definite in IVS:

- (a) **Valoarea de piata** – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere; Valoarea de piata nu reflecta caracteristicile unui *activ* care au *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumparator si care nu sunt disponibile altor cumparatori din piata. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natura economica sau juridica ale unui *activ*. Valoarea de piata impune sa nu fie luat in considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela ca exista un cumparator hotarat, si nu un anumit cumparator hotarat.
- (b) **Chiria de piata** – este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.
- (c) **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.

- (d) **Valoarea de investitie/subiectiva** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potential, pentru o anumita investitie sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investitie este un tip al valorii specific entitatii. Desi valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egala cu suma de bani care ar putea fi obtinuta din vanzarea lui catre o alta parte, acest tip al valorii reflecta beneficiile obtinute 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 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 scopul 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.

I.7. DATA EVALUARII

Data evaluarii este 10.02.2026, data la care se considera valabila opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate.

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

Se precizeaza ca bunurile care fac obiectul evaluarii nu au fost inspectate personal de catre evaluator, evaluarea s-a facut pe baza identificarii din Google maps si Eterra.

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,
- 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 având la baza informațiile puse la dispoziție de către beneficiarul lucrării;
Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele în formă necertificată și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile;
Evaluatorul nu va putea fi făcut responsabil pentru existența unor servituti privind terenul și/sau factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

Proprietatea nu a fost văzută și inspectată de către evaluator;
Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciara, documentație topografică, sau alte documente) puse la dispoziție de către client, atasate în întregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privință;
Evaluatorul nu are cunoștința și se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea: starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;

Urbanism:

Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Mediu:

Concluziile prezentului raport sunt valabile în condițiile inexistenței unor factori adversi care includ substanțele toxice sau periculoase.
Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
Evaluatorul nu are cunoștința de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor;

Metodologie:

Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
Evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

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

Alte date:

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

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

In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta pentru estimarea valorii;

Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta completitudinii si corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;

Informatiile furnizate de catre terti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;

Evaluatorul considera rezonabile corectiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor in legatura cu proprietatea evaluata sau cu partile interesate in tranzactie;

Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;

Valoarea este valabila in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimata in prezentul raport nu poate sa fie atinsa in cazul unei incapacitati viitoare de plata, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile vanzarii (perioada limitata pentru vanzare de ex.) pot fi diferite de cele luate in considerare in estimarea valorii.

Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat in cadrul abordarii prin venit este realist si poate fi atins la data evaluarii, bazandu-se pe informatii statistice din piata.

Ipoteze speciale: nu exista ipoteze speciale.

1.11. Specialist

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

1.12. Factorii de mediu, sociali si de guvernanta

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

1.13. Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :

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

reconcilierea rezultatelor obtinute pentru estimarea valorii finale;
(5) Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

1.14. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului mentionati in raport;

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

1.15. Conformitatea cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare a bunurilor 2025, compuse din:

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

SEV 100 - Cadrul general al evaluarii (IVS 100)
SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
SEV 103 - Abordari in evaluare (IVS 103)
SEV 104 - Informatii si date de intrare (IVS 104)
SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
SEV 106 - Documentare si raportare (IVS 106)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
SEV 233 - Proprietatea in curs de construire (IVS 410)
SEV 200 - Intreprinderi si participatii la intreprinderi (IVS 200)
SEV 210 - Active necorporale (IVS 210)
SEV 220 - Datorii nefinanciare (IVS 220)
SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500)
SEV 300 - Masini, echipamente, instalatii si infrastructura (IVS 300)
SEV 620 - Stocuri (IVS 230)
SEV 400 - Verificarea evaluarii
SEV 430 - Evaluarea pentru raportarea financiara
SEV 450 - Evaluarea costurilor in scopul asigurarii (EVGN 6)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

GEV 232 - Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri
GEV 500 - Estimarea valorii impozabile a cladirilor
GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumutului
GEV 600 - Evaluarea intreprinderii
GEV 620 - Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor, instalatiilor si infrastructurii
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Evaluatorul estimeaza gradul de adecvare a tuturor datelor de intrare semnificative ca fiind suficient sa conduca 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 207726 Oradea, nr. cad. 207726 – teren în cota de 8694/176040 mp, situat în Oradea, str. Aradului nr. 62, destinație faptică spațiu verde/drum de acces, proprietar societatea HFS INVEST SRL
- CF 207726 Oradea, nr. cad. 207726 – teren în cota de 1497/176040 mp, situat în Oradea, str. Aradului nr. 62, destinație zona verde

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară din Oradea
Buc. de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

CARTE FUNCIARĂ NR. 207726
COPIE
(Carte Funciară Nr. 207726 Oradea)

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62

Nr. cad.	Nr. cadastrei	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
207726	207726	8694,176040	Teren intravilan, în cota de 8694,176040 mp.

Construcții

Crt.	Nr. cadastrei	Adresa	Observații / Referințe
AL.1	207726-C1	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	1. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.2	207726-C2	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	2. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.3	207726-C3	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	3. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.4	207726-C4	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	4. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.5	207726-C5	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	5. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.6	207726-C6	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	6. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.7	207726-C7	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	7. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.8	207726-C8	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	8. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.9	207726-C9	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	9. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.10	207726-C10	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	10. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.11	207726-C11	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	11. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.

B. Partea II. Proprietarii și acte

Înscrisuri privind dreptul de proprietate și alte drepturi reale

Nr. cad.	Nr. cadastrei	Referințe
207726	207726	1. Proprietate în cota de 8694,176040 mp.

Acte de proprietate

1) S.C. ORHOS ORADEA S.R.L.

2) HFS INVEST S.R.L.

3) S.C. ORHOS ORADEA S.R.L.

4) S.C. ORHOS ORADEA S.R.L.

5) S.C. ORHOS ORADEA S.R.L.

6) S.C. ORHOS ORADEA S.R.L.

7) S.C. ORHOS ORADEA S.R.L.

8) S.C. ORHOS ORADEA S.R.L.

9) S.C. ORHOS ORADEA S.R.L.

10) S.C. ORHOS ORADEA S.R.L.

11) S.C. ORHOS ORADEA S.R.L.

Carte Funciară Nr. 207726 Oradea

Anexa Nr. 1. Planșă

TEREN

Nr. cadastrei	Suprafață (mp)	Observații / Referințe
207726	8694,176040	Teren intravilan, în cota de 8694,176040 mp.

Construcții

Crt.	Nr. cadastrei	Adresa	Observații / Referințe
AL.1	207726-C1	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	1. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.2	207726-C2	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	2. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.3	207726-C3	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	3. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.4	207726-C4	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	4. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.5	207726-C5	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	5. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.6	207726-C6	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	6. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.7	207726-C7	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	7. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.8	207726-C8	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	8. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.9	207726-C9	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	9. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.10	207726-C10	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	10. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.11	207726-C11	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	11. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.

Date referitoare la teren

Crt.	Nr. cadastrei	Suprafață (mp)	Parcela	Nr. tipu	Observații / Referințe
1	207726	8694,176040	1	1	Teren intravilan, în cota de 8694,176040 mp.

Date referitoare la construcții

Crt.	Nr. cadastrei	Adresa	Observații / Referințe
AL.1	207726-C1	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	1. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.2	207726-C2	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	2. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.3	207726-C3	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	3. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.
AL.4	207726-C4	Ad. Băneș, Mkt. Clujului, Loc. Clujului, Cămin. ARADULUI, Nr. 62	4. Construcție în cota de 1497,176040 mp. Centrul Comercial din Cluj.

Punctul Incepere	Punctul Încheiere	Longime segmentului	Punctul Incepere	Punctul Încheiere	Longime segmentului	Punctul Incepere	Punctul Încheiere	Longime segmentului
1	2	6,661	2	3	3,333	3	4	2,222
4	5	2,239	5	6	3,341	6	7	2,243
7	8	2,651	8	9	2,653	9	10	2,655
10	11	6,370	11	12	6,371	12	13	6,372
13	14	2,762	14	15	2,763	15	16	3,395
16	17	2,764	17	18	2,765	18	19	3,397
20	21	6,421	20	21	2,116	21	22	2,117
22	23	3,433	23	24	6,473	24	25	3,483
25	26	2,118	26	27	2,119	27	28	3,484
29	30	6,666	30	31	3,485	31	32	3,486
31	32	3,13,618	31	33	6,502	32	33	3,487
34	35	11,1,919	35	36	3,488	36	37	3,489
37	38	3,490	38	39	6,503	39	40	3,491
40	41	12,11,001	41	42	10,83,730	42	43	10,83,731
43	44	10,83,732	44	45	10,83,733	45	46	10,83,734
47	48	12,11,002	48	49	10,83,735	49	50	10,83,736
50	51	1,11,003	50	51	1,11,004	51	52	1,11,005
53	54	1,11,006	53	54	1,11,007	54	55	1,11,008
56	57	1,11,009	56	57	1,11,010	57	58	1,11,011
59	60	1,11,012	59	60	1,11,013	60	61	1,11,014

*** Distanța dintre punctele de documentație cumulează cel puțin mai mică decât valoarea numărului

doi:10.1371/journal.pone.0142801.g002



Oficiul de Registrare și Publicitate Imobiliară al Biroului Județean al Județului Buzău

ANCEP
Asociația Națională a Notarilor Publici din România

CARTE FUNCIARĂ NR. 207727
COPIE

Carte Funciara Nr. 207727 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa, Jd. Buzău, IAT Oradea, Loc. Oradea, Cămin ARADULUI DPT79	Suprafața (m ²)	Observații / Referințe
41. Nr. cadastrel nr. 1030942		
41. 207727	1426	

B. Partea II. Proprietarii și acte

Inscrierile privitoare la drepturile proprietății și drepturile asupra terenului	Referințe
5507 17/02/06/2020	
Act Notarial nr. 2717, din 20/05/2020 emisa de Notarul Public Andrei Mihalcea:	
Se încheiește cartea funciara 207727 a terenului nr. 1426 din cartea funciara 207727/2020, încheiată de Notarul Public Andrei Mihalcea, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 159/2020, încheiat între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	A1
Contract de Dezmembrare al Căminului Funciara nr. 207727/2020 emisa de B.N.P. Flaminia Buzău:	
01. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	AS 18 25
02. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
03. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
04. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
05. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
06. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
07. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
08. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
09. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
10. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
11. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
12. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
13. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
14. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
15. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
16. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
17. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
18. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
19. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
20. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
21. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
22. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
23. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
24. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
25. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
26. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
27. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
28. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
29. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
30. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
31. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
32. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
33. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
34. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
35. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
36. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
37. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	
38. Incheierea, din partea PROPRIETARILOR Căminului nr. 207727/2020, încheiată între: S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L." și S.C. "OMILLOS ORADEA S.R.L."	

© 2008 Blackwell Publishing Ltd, *Journal of Internal Medicine* 263: 209–219

— 11 —

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară a HOP
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

CARTE FUNCİARĂ NR. 208302
COPİE

Carte Funciară nr. 208302 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea

Nr. crt.	Nr. cadastrel nr. topografic	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
01	25.857	176040 mp teren intravilan	

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrisuri privind drepturile de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
71255/17072020 Act Administrativ nr. 485, din 25/06/2020 emis de CJMO, înscris Sub Semnatura Privată nr. doc. cad. 130, din 17/07/2020 emis de ȘTEFAN ALEXANDRU ANDRĂȘ, înscris Sub Semnatura Privată nr. doc. cad. 120, din 17/06/2020 emis de ȘTEFAN ALEXANDRU ANDRĂȘ, Act Administrativ nr. 14593, din 13/12/2017 emis de CJMO Oradea.	
01 Se revocă ca încheiere cu nr. 14593/2017 se constată, din suprafața de 25057 mp, teren scutit în CF 14593 Oradea, înmatriculare, drept de PROPRIETATE, aparținând prin Lege, Județului Bihor, Județului Bihor, Județului Bihor.	At
02 Se revocă ca încheiere cu nr. 14593/2017 se constată, din suprafața de 25057 mp, teren scutit în CF 14593 Oradea, înmatriculare, drept de PROPRIETATE, aparținând prin Lege, Județului Bihor, Județului Bihor, Județului Bihor.	At
1) MUNICIPIUL ORADEA, proprietate publică	
33857 / 05/03/2025 Act Administrativ nr. 350, din 18/03/2024 emis de Consiliul Județean Bihor, Act Administrativ nr. 59, din 30/01/2025 emis de Consiliul Județean Bihor, înscris Sub Semnatura Privată nr. doc. cad. 120, din 04/03/2025 emis de Județul Bihor, înscris Sub Semnatura Privată nr. doc. cad. 120, din 04/03/2025 emis de Județul Bihor, înscris Sub Semnatura Privată nr. doc. cad. 120, din 04/03/2025 emis de Județul Bihor.	At
Se revocă suprafața parțială asupra căreia de 202 mp teren din imobilul de sub Act nr. 350 din 18/03/2024 emis de Consiliul Județean Bihor, înscris Sub Semnatura Privată nr. doc. cad. 120, din 04/03/2025 emis de Județul Bihor, înscris Sub Semnatura Privată nr. doc. cad. 120, din 04/03/2025 emis de Județul Bihor.	At

C. Partea III. SARCINI

Inscrisuri privind cauzele dărmămintelor dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară nr. 208302 Oradea/Craiova/Municipiu, Oradea

ANEXA NR. 1 LA PARTEA I

TEREN

Nr. crt.	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
208302	25.857	teren intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiectare la scara 1:1000

DETALII LOCURI ȘEDII

Date referitoare la teren

Nr.	Categorie teren	Suprafața (mp)	Taria	Pavaj	Int. topo.	Observații / Referințe
1	teren intravilan	25.857				teren intravilan

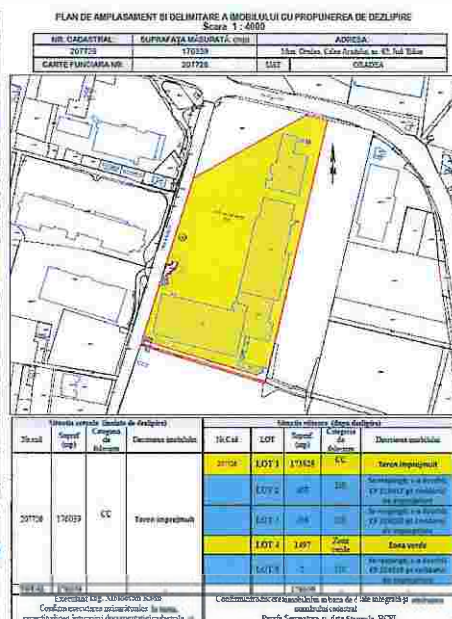
Date referitoare la construcții

Longime segmentelor su redusele dispoziție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Longime segment (m)
1	2	2562
2	3	9364
3	4	125
4	5	250
5	6	102329

II.2. Date despre amplasare

Bunurile evaluate se afla in Oradea, zona str. Aradului si Ogorului, in zona de activitati economice cu caracter terțiar, intens circulata.



II.3. Descrierea terenului

- Terenul are o suprafața de 8694/176040 mp,
- Terenul are o suprafața de 1497/176040 mp,
- Terenul are o suprafața de 3239/3406 mp,
- Terenul are o suprafața de 4839/25657 mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul nr. Cad. 207726 este considerat liber,

Terenul nr. Cad. 207727 este liber,

Terenul nr. Cad. 208302 este liber.

II.5. Aspecte privind utilizarea

Se precizeaza ca bunurile care fac obiectul evaluarii nu au fost inspectate personal de catre evaluator, evaluatorul a fost informat de utilizatorul desemnat al lucrarii ca bunurile au fost intretinute conform normativelor si ca nu au existat evenimente deosebite in exploatarea lor.

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

Proprietatea de evaluat nu a fost tranzactionata anterior (apropiat momentului evaluarii) si nici oferita spre vanzare, iar in ceea ce priveste amplasamente cu suprafete similare celei de evaluat, in zona similara avand ca si utilitati complete: energie electrica, apa, gaz mentionam ca din ofertele si contractele de vanzare cumparare avute la dispozitie de evaluator rezulta ca proprietati similare se regasesc pe piata, fiind tranzactionate si existand interes.

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Municipiul Oradea si zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturata pe aproape toate ramurile, activa, cu populatie de varsta medie, grad foarte bun de ocupare, rata de somaj printre cele mai reduse pe tara; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piata este dezvoltata insa preponderent pe parte de terenuri construite, avand utilizari rezidentiale, dar si cele pentru destinatii comerciale si industriale/depozitare; pe termen lung este prognozata o revigorare a pietei imobiliare odata cu revigorarea economiei municipiului Oradea. Exista in derulare, proiecte de dezvoltare ale zonei metropolitane.

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI - Piata terenurilor libere de constructii situate in zona mediana a orasului Oradea.

NATURA ZONEI –zona mediana usor accesibila datorita pozitionarii terenului

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE–medie

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

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

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

Piata Terenurilor Non-Rezidentiale Oradea 2025

Piata terenurilor non-rezidentiale din Oradea in 2025 se prezinta ca fiind **dinamica**, in special pe segmentul **industrial-logistic** si cel **comercial**, datorita pozitiei strategice a orasului si investitiilor in infrastructura.

Segmentul Industrial si Logistic

- **Lider de piata:** Oradea isi consolideaza pozitia de **hub logistic regional** in vestul Romaniei.

- **Dezvoltare majora:** Extinderile parcurilor industriale existente, cum ar fi **CTPark Oradea North** (situat pe Calea Borsului), subliniaza cererea mare. CTP, un dezvoltator major, a depasit **100.000 mp** de spatii industriale si logistice in Oradea in 2025.
- **Factori de atractie:** Proximitatea fata de granita cu Ungaria (acces rapid la coridoarele europene), existenta unui terminal intermodal in constructie si o forta de munca calificata fac zona **Calea Borsului** un pol economic foarte dinamic.
- **Tranzactii:** Se consemneaza achizitii si concesiunari de terenuri in Parcurile Industriale (de exemplu, in **Eurobusiness I**) pentru extinderea capacitatilor de productie si depozitare (e.g., extinderea fabricii **iwis**).

Segmentul Comercial (Retail)

- **Interes Sustinut:** Segmentul comercial ramane activ, interesul fiind atat din partea dezvoltatorilor existenti, cat si a celor noi.
- **Tipul de proiecte:** Se cauta terenuri pentru proiecte de tip *built-to-suit* (construite la cererea unui chirias) sau galerii comerciale, axate pe **consumul de proximitate**, in zone cu densitate de populatie.
- **Zone:** Zonele industriale si cele cu potential de trafic intens, precum Calea Borsului, atrag si dezvoltari de tip **showroom-uri** si spatii comerciale.

Segmentul Tertiara (Birouri si Servicii)

- **Stagnare:** Interesul pentru terenurile destinate construirii de **birouri** ramane, in general, **scazut** la nivel national in 2025, tendinta care se poate resimti si in Oradea.
- **Proiecte Speciale:** O usoara crestere a interesului se observa pentru terenuri destinate proiectelor speciale (zona medicala, educatie, centre de date).

Preturi si Valori (Orientative)

- **Calea Borsului (Industrial/Comercial):** Oportunitatile de achizitie pe aceasta artera strategica se situeaza in jurul valorii de **40 Euro/mp** pentru terenurile mari, cu potential de dezvoltare, desi media zonei este raportata ca fiind mai mare (ajungand si la 70 Euro/mp), indicand o volatilitate in functie de locatie exacta, PUZ si utilitati.
- **Parcuri Industriale:** Terenurile industriale in zone consacrate (e.g., Parc Industrial I) pot ajunge la preturi de aproximativ **68 - 79 Euro/mp** pentru suprafete mari.
- **Zone Centrale/Ultracentrale (pentru servicii/comercial premium):** Desi rar intalnite, terenurile pentru destinatii tertiare/comerciale premium, cum ar fi pe Bulevardul Decebal, pot atinge valori de pana la **950 Euro/mp**.

Concluzie

Oradea este un oras considerat un **nou hub imobiliar in ascensiune** datorita investitiilor publice semnificative, dezvoltarii infrastructurii si proximitatii fata de Europa de Vest. Piata terenurilor non-rezidentiale in 2025 este dominata de cererea pentru **industrial/logistic** si **retail**.

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

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

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

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

Analiza celei mai bune utilizari

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

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

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

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa ii 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 - inadecvata
- utilizare economica de tip tertiar - adecvata
- utilizare office — inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - nu
- utilizare economica de tip tertiar - da
- 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 economica de tip terțiar.**

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar conform CF nr. 207726

Natura proprietății

- teren și construcție

Imobil:

- imobil situat în zona de protecție STS

- imobil situat în zona de studiu MASTERPLAN pentru dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare Proiect CJ Bihor

- imobil situat în zona de protecție AEROPORT ORADEA

- imobil situat în zona de suprapunere Coridor - Pasaj Denivelat pe DN 79 intersecție cu drumuri colectoare Zona AEROPORT

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu categoria de folosință: curți-construcții

- construcție

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG - Et - Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

- destinație stabilită prin PUZ - aprobat prin HCL nr. 1442/22

Zona fiscală B

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar conform CF nr. 207727

Natura proprietății

- teren și construcție

- imobil situat în zona de protecție STS

- imobil situat în zona de studiu MASTERPLAN pentru dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare Proiect CJ Bihor

- imobil situat în zona de protecție AEROPORT ORADEA

- imobil situat în zona de suprapunere Coridor - Pasaj Denivelat pe DN 79 intersecție cu drumuri colectoare Zona AEROPORT

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu categoria de folosință: curți-construcții

- construcție

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG - Et - Zonă de activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial

Pentru teren nr. Cad. 208302 și lot. 4 nr. Cad. 207726:

Analiza celei mai bune utilizari

În conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizări.

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 ii 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 - inadecvata
- utilizare economica de tip tertiar - adecvata
- utilizare office — inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - nu
- utilizare economica de tip tertiar - nu
- utilizare spatii verzi — da

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 economica de tip spatii verzi**.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar MUNICIPIULUI ORADEA, conform CF 208302

Natura proprietății

- teren

Imobil:

- situat în zona Masterplan pentru dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare - CJ Bihor Aviz CIMUAF/2036/26.10.2023

- situat în zona Bretea + Pasarela Traian Blajovici - Direcția Patrimoniu Imobiliar- 19.04.2019,

- situat Proiect traseu Tram - Train Oradea - Aeroport – ZMO 28.02.2023, Primit de la ZMO pe email în data de 28.02.2023,

- situat în zona Amenajare bretele pentru virare la dreapta și realizare coridor pietonal și ciclistic la intersecția DN 79 cu Str. Ogorului,

- situat în : Zona de protecție construcții cu înălțime de peste 10m – DJFS

- situat în : Zona de protecție excavare – DJFS

- situat în zona de protecție AEROPORT ORADEA (ILS-LOC, PAPI/DME, NDB)

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

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

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou, Zona Va –Zona verde –seuaruri, grădini, parcuri cu acces public nelimitat

Situația actuală (înainte de dezlipire)				Situația viitoare (după delimitare)				
Nr.cad	Supraf. (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului	NrCad	LOT	Supraf. (mp)	Categoria de folosinta	Descrierea imobilului
207726	176039	CC	Teren împrejmuit	207726	LOT 1	173825	CC	Teren împrejmuit
					LOT 2	405	DR	Se respinge, s-a deschis CF 219417 pt coridorul de expropriere
					LOT 3	305	DR	Se respinge, s-a deschis CF 219210 pt coridorul de expropriere
					LOT 4	1497	Zona verde	Zona verde
					LOT 5	7	DR	Se respinge, s-a deschis CF 219210 pt coridorul de expropriere

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 abordări am utilizat doar abordarea prin piața intrucat exista suficiente oferte/ date din piața și este cea mai potrivita abordare pentru proprietatea de evaluat.

Abordarea prin piața

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 zonă.

Pentru valoarea terenului, evaluatorul a avut în vedere oferte ale terenurilor cu aceeași destinație, aflate în zona mediană, cum e cazul proprietății evaluate.

Abordarea prin piața prin compararea ofertelor asupra unor proprietăți similare:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oradea-ca-lea-santa-andrei-vand-te-ten-30-000-mp-deshidre-centura-55ml-IDICG>



Oradea, Calea Santandrei, vand teren 30.000 mp deschidere centura 55ml

36000000€ 120 €/m²

DEZIM

DEZIM

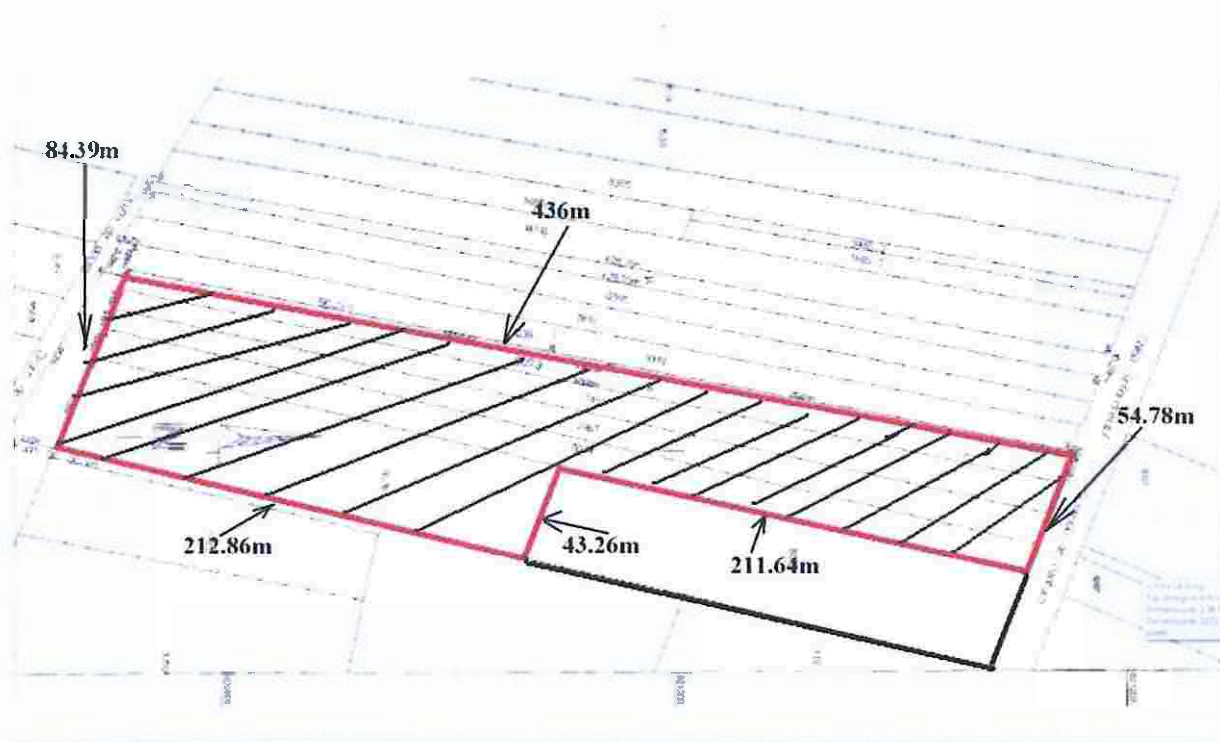
☎ 0725 609 118

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	30000 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	urbana

Descriere

Proprietatea imobiliară este amplasată în județul Bihor, municipiul Oradea, Calea Santandrei nr. 20-26, "zona de sus", la ieșirea spre Arad. Vecinătăți: ROMSTAL ORADEA, REAL. 30.000 mp, cu deschidere de 55 ml la Calea Santandrei.



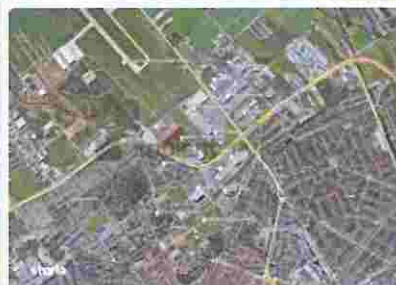
Comparabila B:

https://www.storia.ro/ro/oferta/sapient-teren-cu-puz-a-probat-pentru-retail-park-oradea-IDD2WY.html?_gl=1*_1v5veat*_gcl_aw*R0NMLjE3NDQzNjA1MjEuQ2p3S0NBanctLUtfQmhCNUVpd0F1d1IveWc2VFIwSVscURjeFZTRENTnlBaXVSQ1JKS25HZkVHcjU1UVpkd3ZHRTZOelpwdEEyZUtCb0NucEFROXZEX0J3RQ..*_gcl_au*Mzl1MDI4NTg5LjE3Mzg3NTI3Njc.*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDc.*_ga_1XTP46N9VR*MTc0NTU2ODgzOS4xNDluMS4xNzQ1NTY5MDM5LjAuMC4w

Ultima actualizare: 30.01.2026

Ultima actualizare: 4.11.2025

Ultima actualizare: 9.04.2025



Sapient | Teren cu PUZ aprobat pentru Retail Park_ Oradea

**3 500
000 €**

224 €/m²

 Strada Palade George Emil, Calea Aradului, Oradea, Bihor



Antonio Pop

Sapient Imobiliare

 0728 115 426

Teren de vânzare

 15637m²

Descriere

DESCRIEREA PROIECTULUI

Această ofertă reprezintă o oportunitate unică pentru investitori și dezvoltatori interesați de extinderea sau consolidarea prezenței în zona comercială cu cea mai mare creștere din Oradea. Terenul beneficiază de PUZ aprobat, fiind ideal pentru dezvoltarea unui retail park modern, cu spații comerciale atractive și zone de servicii. Proiectul propus are o suprafață desfășurată de 9.516 mp, iar infrastructura existentă permite acces facil din toate direcțiile, datorită poziționării strategice pe Centura Oradea.

LOCAȚIE STRATEGICĂ – ZONA COMERCIALĂ ORADEA SUD

Terenul este situat în imediata apropiere a unor retaileri de renume, printre care:

Auchan, Jumbo, Dedeman, Era Shopping Park, Brico Depot, Hornbach, Oradea Shopping City

Leroy Merlin și Piața 100, direct învecinate

Viitoare magazine de mobilă XXX Lutz și Momax, retaileri internaționali în expansiune în România

Oradea Arena, noua sală polivalentă a orașului

Noul stadion al orașului, în fază de proiect

Complex rezidențial în dezvoltare, cu peste 1.200 de apartamente

Această zonă este în plină expansiune, fiind un punct de atracție pentru retaileri și dezvoltatori, oferind trafic ridicat și vizibilitate excelentă.

DETALII

Locație premium: Str. Ogorului (Centura Oradea), în cel mai dinamic pol comercial al orașului

Preț: 3.500.000 EUR net, negociabil

Suprafață închiriabilă propusă: 9.120 mp

Suprafață desfășurată propusă: 9.516 mp

Suprafață construită propusă: 4.758 mp

Suprafață teren: 15.637 mp

Regim de înălțime: P+E

Nr. parcairi propuse: 185 locuri

Stadiu autorizativ: PUZ aprobat, în curs de obținere AC

AVANTAJELE INVESTIȚIEI

Poziție excelentă – acces direct la Centura Oradea, într-un pol comercial consacrat

Flexibilitate în dezvoltare – proiect adaptabil pentru diverse tipuri de retail și servicii

Potențial ridicat de creștere – zonă în continuă dezvoltare, cu cerere în creștere pentru spații comerciale

Investiție strategică – atractivă pentru retaileri internaționali și operatori locali



Comparabila C:

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-11-804-mp-pe-colt-pot-60-cut-2-8-cu-s-d-p-4-cu-5-r-nufaru-IDEULO?_gl=1*1twm3wh*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjA-YvMBhDtARIsAHZuUzIPp_j5TGWnz5K01ej_Y8CZnEg_ZKYbA1N8i_anw83nnwJFJE5p_Ad6bekaAoSgEALw_wcB&gbraid=0AAAADRGgqAnhFg67URZ2QaLlSM6xwvEw

Mod de calcul al pretului pe mp de teren scazand constructia (platforma betonata) de pe suprafata:

8000 mp platforma betonata

8 000*350 lei/mp pret mediu platforma betonata de 30 cm grosime (materiale+manopera) = 2.800.000 lei
 *70% grad de uzare = 1.960.000/5.1 lei/eur = 384.414 eur pretul estimat al platformei betonate

2.985.000 eur oferta – 384.414 eur pret estimativ platforma betonata = 2.600.585 / 11 804 mp
 = 220 eur/mp



Teren 11804 mp pe colt,POT 60%,cut 2,8 cu S-D-P+4 cu 5 R - NUFARU-

2985000€ 253€/m²

[Home](#)

[Home](#)

 Nufarul, Oradea, Bihor

 0775 309 567

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	11804 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	50*236 m
Card:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ telefon ☒ canalizare

Descriere

Teren intravilan in suprafata de 11804 mp,pozionat in capat la cartierul NUFARU Oradea iesire catre Baile Felix,este un teren extrem de generos amplasat pe colt cu fronturi de 50m/236m,curat,Fara interdicții in constructie,cu un POT de 60%,CUT 2,8% SI cu maxim 25 m inaltime,mai exact S-D-P+4cu5R,lot odataeste perfect SI pentru unitate de invatamant,activitate comerciale turistice,firme,etc.Pe suprafata de 7900mp este trasa sapa de beton armat de 30cm,suprafata de 3960mp de teren nu este trasa sapa,terenul este imprejmuit,sunt trase la interior rețeaua de curent trifazic,rețeaua de apa si canalizare,rețeaua de gaz este la meidia din fata catre strada,este un teren extrem de bine plasat la nivelul Oradei,extrem de generos cu buni parametri constructivi SI o multitudine de activitati comerciale inclusiv alimentatie publica,hotel-restaurant,supermarket.la plata in vederea achiziționării acestui teren se accepta Credit Bancar,Cash,dar se poate discuta SI unele variante direct avantajoase pentru ambele parti,pentru orice detalii suplimentare va stam la dispozitie atat telefonic cat SI pe mesageria Sitului,va multumim.



Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (Oferta)	Teren comparabil "B" (Oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		120.00	274.00	270.00
ajustare pentru condiții tranzacție (Euro / mp), max. 10% negociabilă *		-2%	-10%	-10%
Preț ajustat (Euro / mp)		118.20	202.72	196.92
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru drept de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		118.20	202.72	196.92
Restricții legale	Considerat fără	Considerat fără	Considerat fără	Considerat fără
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		118.20	202.72	196.92
Condiții de piață (data vânzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru condiții de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / mp)		118.20	202.72	196.92
Localizare	Oradea, Calea Aradului (plan secund)	Oradea, Calea Șantandrei 23-26 lângă Roșstal Oradea	Oradea, str. George Emil Palade	Oradea, str. Ogornului
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	Nr. Cad. 207726	5%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		124.11	202.72	196.11
Caracteristici fizice teren - suprafață (mp)	8694	30000	15637	11894
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 176040	-10%	-30%	-35%
Preț ajustat (Euro / mp)		111.69	141.90	128.06
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrică, gaz	apa, canal, energie electrică, gaz	apa, canal, energie electrică, gaz	apa, canal, energie electrică, gaz
Corecție		0%	0%	0%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (Euro / mp)		111.69	141.90	128.06
Stare teren	plan, considerat fără construcții	plan, fără construcții	plan, fără construcții (proiect și PUZ aprobate)	plan, fără construcții
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	-30%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		111.69	112.83	128.06
Acces teren	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt, dublu acces
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	-10%
Preț ajustat (Euro / mp)		111.69	112.83	108.06
Zonare	terțiar (împreună spațiu verde drum de acces)	terțiar	terțiar	terțiar
ajustare pentru calitate în utilizare (%)		-50%	-50%	-50%
Preț ajustat (Euro / mp)		55.00	55.86	53.50
ajustare totală netă		-65.00	-168.14	-166.50
ajustare rata la vânzare (% din preț al vânzării)		-54.17%	-78.19%	-75.68%
ajustare totală brută		75.02	146.86	149.42
ajustare totală brută (% din preț al vânzării)		62.52%	65.36%	65.10%
Preț ajustat (Euro / mp)	55.00	55.00	55.86	53.50

Suprafața teren învâșnat = 8,694.00 mp

Curs Euro = 5.0910 19.01.2026

Valoare teren învâșnat = 478,170

Valoare teren învâșnat = 478,170 EURO

Valoare teren învâșnat = 2,434,363 LEI

280 LEI/MP

55 EURO/MP

NOTĂ*: Această ajustare a comparabilelor 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, vânzătorii și cumpărătorii).

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustări

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări, nu există restricții

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

Localizare: s-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei A pentru localizare inferioară, mai puțin centrală și ajustare negativă comparabilei C pentru localizare superioară, mai accesibilă.

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

Utilități: nu s-au aplicat ajustări.

Stare teren: s-a aplicat ajustare negativă comparabilei B care deține PUZ și proiect de construcție aprobate.

Acces teren: s-a aplicat ajustare negativă comparabilei C pentru dublu acces.

Zonare: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor, deoarece destinația faptică a terenului este spațiu verde/drum de acces.

Anexa B				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elementul de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		170.00	224.00	270.00
ajustare pentru oferta / valoarea (Euro mp)/ajustare negociere *		-2%	-10%	-10%
Pret ajustat (Euro mp)		118.20	202.72	196.92
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru drept de proprietate (Euro mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro mp)		118.20	202.72	196.92
Restricții legale	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro mp)		118.20	202.72	196.92
Condiții de piață (data vanzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru condiții de piață (Euro mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (Euro mp)		118.20	202.72	196.92
Localizare	Oradea, Calea Aradului (plan secund)	Oradea, Calea Sarmadei 23-26 langa Romstal Oradea	Oradea, str. George Emil Palade	Oradea, str. Ogorului
ajustare pentru locație (Euro mp)	Nr. Cad. 207726	5%	0%	-5%
Pret ajustat (Euro mp)		124.11	202.72	186.11
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	1497	30000	8 637	11504
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro mp)	din 176040	-10%	-30%	-35%
Pret ajustat (Euro mp)		111.69	140.91	120.06
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz
Corecție		0%	0%	0%
ajustare pentru utilități (Euro mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro mp)		111.69	140.91	120.06
Stare teren	plan, considerat fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii (proiect si PUZ aprobate)	plan, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro mp)		0%	-20%	0%
Pret ajustat (Euro mp)		111.69	110.64	120.06
Acces teren	asfalt, dar diviziune accentuata	asfalt, plan	asfalt, plan	asfalt, plan, dublu acces
ajustare pentru acces teren (Euro mp)		-30%	-30%	-40%
Pret ajustat (Euro mp)		77.76	77.88	72.04
Zonare	zona verde	tertiar	tertiar	tertiar
ajustare pentru zonare si transutilizare (%)		-50%	-50%	-50%
Pret ajustat (Euro mp)		38.50	38.56	36.38
ajustare totală		-81.40	-165.44	-183.62
ajustare în valoare la (% din prețul de vânzare)		-67.92%	-82.87%	-83.46%
ajustare totală brută		91.52	164.16	160.54
ajustare la 14 brui (%) din prețul de vânzare		767.7%	73.29%	72.97%
Pret ajustat (Euro mp)	36.00	38.50	38.56	36.38
Suprafața teren înnavilan= 1,497.00 mp Curs Euro= 5.0910 10.02.2026 Valoare teren înnavilan = 53,892 Valoare teren înnavilan= 53,892 EURO Valoare teren înnavilan = 274,364 LEI 183 LEU/Mp 36 EURO/Mp				
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, vânzătorii și cumpărătorii).				
Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustări				
Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări, nu există restricții				
Condiții de piață: nu au fost aplicate ajustări, fiind considerate similare				
Localizare: s-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei A pentru localizare inferioară, mai puțin centrală și ajustare negativă comparabilei C pentru localizare superioară, mai accesibilă.				
Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparabililor, ținându-se cont de faptul că terenul proprietate subiect este cota parte dintr-o suprafață mai mare și de faptul că prețul pe mp al terenului este invers proporțional cu suprafața acestuia.				
Utilități: nu s-au aplicat ajustări.				
Stare teren: s-a aplicat ajustare negativă comparabilei B care detine PUZ și proiect de construcție aprobate.				
Acces teren: s-a aplicat ajustare negativă comparabilei C pentru dublu acces și ajustare negativă tuturor comparabililor având în vedere declivitatea accentuată a proprietății subiect				
Zonare: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparabililor, deoarece destinația terenului este spațiu verde.				

Teren nr. Cad. 207727, 3239/3406 mp:

Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (mărit)	Teren comparabil "B" (câștig)	Teren comparabil "C" (câștig)
Pret unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		120.00	224.00	210.00
ajustare pentru diferență tranzacție (Euro / mp) - ajustare negociere *		-2%	-10%	-10%
Pret ajustat (Euro / mp)		118.20	200.50	186.92
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru diferență de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		118.20	200.50	186.92
Restricții legale	Considerat fără	Considerat fără	Considerat fără	Considerat fără
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		118.20	200.50	186.92
Condiții de piață (data vânzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru diferență de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (Euro / mp)		118.20	200.50	186.92
Localizare	Oradea, Calea Aradului (plan secund)	Oradea, Calea Sanandrei 23-26 langa Romstal Oradea	Oradea, str. George Emil Palade	Oradea, str. Ogorului
ajustare pentru diferență de localizare (Euro / mp)	Nr. Cad. 207727	5%	0%	-5%
Pret ajustat (Euro / mp)		124.11	200.50	186.11
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	3239	30000	15637	11884
ajustare pentru diferență de suprafață (Euro / mp)	din 3406	20%	10%	5%
Pret ajustat (Euro / mp)		2482	19.05	8
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrică, aer la parcsa varina	apa, canal, energie electrică, aer	apa, canal, energie electrică, aer	apa, canal, energie electrică, gaz
Corecție		-10%	-10%	-10%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		-11.82	-21.03	-20.66
Pret ajustat (Euro / mp)		137.11	188.52	175.83
Stare teren	plan, considerat fără construcții	plan, fără construcții	plan, fără construcții (proiect și PUZ aprobate)	plan, fără construcții
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	-20%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		137.11	157.84	175.83
Acces teren	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt, dublu acces
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	-10%
Pret ajustat (Euro / mp)		137.11	157.84	156.43
Zonare	terțiar (Bucic drum)	terțiar	terțiar	terțiar
ajustare pentru diferență de zonă (Euro / mp)		-50%	-50%	-50%
Pret ajustat (Euro / mp)		69.24	78.15	77.46
ajustare totală		-50.76	-145.85	-142.54
ajustare totală (în % din prețul de vânzare)		-42.30%	-65.14%	-64.78%
ajustare totală brută		110.42	160.45	136.22
ajustare totală brută (în % din prețul de vânzare)		92.62%	71.63%	61.92%
Pret ajustat (Euro / mp)	77.00	69.24	78.15	77.46
Suprafața teren intravilan = 3,239.00 mp				
Curs Euro = 50910 10.01.2026				
Valoare teren intravilan = 249,403				
Valoare teren intravilan = 249,403 EURO				
Valoare teren intravilan = 1,269,711 LEI				
392 LEI/MP				
77 EURO/MP				

NOTA*: Această ajustare a comparabilelor nu este element de comparație ci o transformare a valorii de tranzacție în preț 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, vânzătorii și cumpărătorii).

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustări

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări, nu există restricții

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

Localizare: s-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei A pentru localizare inferioară, mai puțin centrală și ajustare negativă comparabilei C pentru localizare superioară, mai accesibilă.

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor ținându-se cont de faptul că prețul pe mp al terenului este invers proporțional cu suprafața acestuia.

Utilități: s-au aplicat ajustări tuturor comparabilelor deoarece proprietatea subiect nu deține utilități.

Stare teren: s-a aplicat ajustare negativă comparabilei B care deține PUZ și proiect de construcție aprobate.

Acces teren: s-a aplicat ajustare negativă comparabilei C pentru dublu acces.

Zonare: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor, deoarece destinația faptică a terenului este drum.

Teren nr. Cad. 208302, 4839/25657 mp:

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (clasa)	Teren comparabil "B" (clasa)	Teren comparabil "C" (Clasa)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		120.00	120.00	131.00
ajustare pentru clasa tranzactiei(Euro mp) a zilei de vanzare *		-3%	-10%	-10%
Pret ajustat(Euro mp)		115.20	115.84	136.66
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr de proprietate(Euro mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat(Euro mp)		115.20	115.84	136.66
Restricții legale	Considera fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale(Euro mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat(Euro mp)		115.20	115.84	136.66
Condiții de piață (data vanzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru condiții de piață(Euro mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat(Euro mp)		115.20	115.84	136.66
Localizare	Oradea, str. Ogorului (cu acces la Calea Aradului si str. Ogorului)	Oradea, Calea Santandrei 23-26 langa Romanul Oradea	Oradea, str. George Emil Palade	Oradea, str. Ogorului
ajustare pentru loca dezas (Euro mp)	Nr. Cad. 208302	10%	10%	10%
Pret ajustat(Euro mp)		129.43	132.42	151.99
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	4839	30000	3285	22921
ajustare pentru caracteristici fizice(Euro mp)	din 25657	10%	0%	5%
Pret ajustat(Euro mp)		141.72	132.42	160.33
Utilitati tehnico-edilitare disponibile	utilitati la parcela vecina	apa, canal energie electrica, az	apa, canal energie electrica, az	apa, canal energie electrica, az
Constatie		-10%	-10%	-10%
ajustare pentru utilitati (Euro mp)		-11.81	-5.00	-12.98
Pret ajustat(Euro mp)		129.90	127.42	147.35
Stare teren	plan, cu constructii fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii (proiect si PUZ aprobate)	plan, fara constructii
ajustare pentru starea teren(Euro mp)		0%	-10%	0%
Pret ajustat(Euro mp)		129.90	105.77	147.35
Acces teren	asfalt, triplu acces	asfalt, acces unic	asfalt, acces unic	asfalt, dublu acces
ajustare pentru acces teren(Euro mp)		15%	15%	10%
Pret ajustat(Euro mp)		149.39	123.71	162.09
Zonare	spatiu verde	tertiar	tertiar	tertiar
ajustare pentru zonare(Euro mp)		-30%	-50%	-30%
Pret ajustat(Euro mp)		104.57	62.47	113.83
ajustare totala cost		-43.30	-70.53	-70.15
ajustare totala beneficii(Euro mp)		-377.59	-25.19	-46.42
ajustare totala beneficii		129.53	113.81	136.66
ajustare totala beneficii(Euro mp)		93.84%	88.61%	88.61%
Pret ajustat(Euro mp)	82.00	74.70	62.47	81.83
Suprafata teren intravilan =		4,839.00 mp		
Cost Euro*		50910		
Valoare teren intravilan=		396,798		
Valoare teren intravilan =		396,798 EURO		
Valoare teren intravilan =		2,020,099 LEI		
		417 LEI/MP		
		82 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 , vanzatorii si cumparatorii).				
Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustari				
Restricții legale : nu s-au aplicat ajustari, nu exista restrictii				
Condiții de piață: nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similare				
Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect este localizata superior, usor accesibil, cu front si la Calea Aradului si la str. Ogorului, artera foarte circulata ale orasului.				
Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari negative comparabilelor A si C, tinandu-se cont de faptul ca proprietatea subiect este cota parte dintr-o suprafata mai mare si de faptul ca pretul pe mp al terenului este invers proportional cu suprafata acestuia.				
Utilitati: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect nu detine utilitati la limita parcelei.				
Stare teren: s-a aplicat ajustare negativa comparabilei B deoarece detine proiect si PUZ aprobate.				
Acces teren: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect are triplu acces.				
Zonare: nu s-au aplicat ajustari				

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analizarea rezultatelor, s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, rationamentele aplicate au condus la judecati consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *valoarea echitabila a bunurilor evaluate estimate de catre evaluator in scopul mentionat*, valabile la data evaluarii 10.02.2026, curs BNR: 5.0910 lei/eur:

Teren INTRAVILAN, proprietar societatea HFS INVEST SRL	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
nr. Cad. 207726, 8694 mp	478,170	2,434,362
nr. Cad. 207726, 1497 mp	53,892	274,364
nr. Cad. 207727, 3239 mp	249,403	1,269,712
TOTAL	781,465	3,978,438

Teren intravilan, proprietar Municipiul Oradea	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
nr. Cad. 208302, 4839/25657 mp	396,798	2,020,099

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

