



ROMÂNIA

JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea vânzării cotei de 135 / 1.035 mp teren înscris în CF nr. 206211 - Oradea, situat în municipiul Oradea, str. Mugurilor nr. 13, în favoarea proprietarilor construcției, la prețul stabilit conform Raportului de evaluare

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 30.04.2026

Examinând Proiectul de hotărâre privind vânzarea cotei de 135 / 1.035 mp teren înscris în Cartea Funciară nr. 206211 - Oradea, situat în municipiul Oradea, str. Mugurilor nr. 13, către soții [REDACTED] la prețul stabilit conform Raportului de evaluare;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 208217/1, din data de 20.04.2026,

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 208217/2, din data de 20.04.2026, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Având în vedere că, potrivit CF nr. 206211 - Oradea, imobilul luat în studiu, situat în mun. Oradea, str. Mugurilor nr. 13, identificat cu nr. cadastral 206211 - Oradea, constând în suprafața de 1.035 mp teren intravilan cu construcție, este deținut în coproprietate astfel:

- Construcția - casă P+E și cota de 900 / 1.035 mp teren se află în proprietatea [REDACTED]
- cota de 135 / 1.035 mp teren se află în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea și este utilizată exclusiv de către [REDACTED] în baza Convenției nr. 961/2026;

Văzând cererea înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 105130 din 17.02.2026, prin care [REDACTED] solicită cumpărarea suprafeței de teren aflată în proprietatea UAT - Municipiul Oradea, cu posibilitatea achitării prețului în rate lunare;

Ținând cont de Raportul de evaluare întocmit de către evaluator membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., conform căruia valoarea echitabilă a proprietății, utilizată pentru stabilirea prețului de vânzare al terenului deținut de municipalitate, a fost estimată la 9.855 euro (73 euro / mp), la care se adaugă TVA;

Luând în considerare acceptul domnului [REDACTED] privind oferta de preț înaintată de UAT Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar, ca răspuns la adresa autorității nr. 105130 din 11.03.2026;

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

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare (*anexat la prezenta*) întocmit de evaluator membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., privind estimarea valorii echitabile a proprietății - pentru cota de 135 / 1.035 mp teren situat în mun. Oradea, str. Mugurilor nr. 13.

Art. 2. Se aprobă vânzarea cotei de 135 / 1.035 mp teren (nr. inventar 034875), identificat cu nr. cadastral 206211, înscris în CF nr. 206211 - Oradea, pentru echivalentul în lei al sumei de 9.855 Euro (adică 73 Euro / mp) + TVA, stabilit conform Raportului de evaluare însușit la Art.1, în favoarea [REDACTED]

Art. 3. Se aprobă ca prețul de vânzare al terenului menționat la art. 2 din prezenta Hotărâre, să fie achitat - potrivit opțiunii cumpărătorului - eșalonat, fără dobândă, pentru o perioadă de 3 ani de la data autentificării contractului de vânzare - cumpărare, în 36 de rate lunare, în Lei, la cursul BNR din ziua plății.

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

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

Art. 4. Termenul de încheiere a Contractului de vânzare - cumpărare este până cel târziu la data de 31.08.2026, sub sancțiunea revocării prezentei Hotărâri începând cu data de 01.09.2026.

Art. 5. La data efectuării transferului dreptului de proprietate asupra terenului, va înceta Convenția cu nr. 961 din 27.01.2026.

Art. 6. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar și Direcției Economice.

Art. 7. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniului Imobiliar (D.P.I.) - Serviciul Terenuri;
- Direcția Economică, prin grija D.P.I.;
- O.C.P.I. Bihor - Serviciul de Carte Funciară, prin grija D.P.I.;
- [REDACTED] prin grija D.P.I.
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

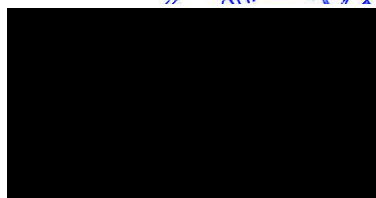
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Barabaș Călin-Iulian

Oradea, 30 aprilie 2026

Nr. 235

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate voturi „pentru”



Nr. Iesire 571 PMO2/26.02.2026

RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, SITUAT IN ORADEA,
STR. MUGURILOR NR. 13, JUD. BIHOR
CF 206211- ORADEA, NR CAD 206211**



PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA

UTILIZATOR DESEMNET: MUNICIPIUL ORADEA

NOTĂ: *Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al :*

*Utilizatorului desemnat
și
evaluatorului*

FEBRUARIE 2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in teren in suprafata de 135/1035 mp, situat in Oradea, str. Mugurilor nr. 13, jud. Bihor, nr cad. 206211, proprietatea Municipiului Oradea, va transmitem

SINTEZA EVALUĂRII

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF 206211 Oradea, nr. cad. 206211 – teren în suprafața de 135/1035 mp, situat în Oradea, str. Mugurilor nr. 13, jud. Bihor, proprietar MUNICIPIUL ORADEA.

Utilizarea desemnată este aceea de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea echitabilă a proprietății, în vederea utilizării acesteia pentru **negocierea pretului de vânzare a terenului către [REDACTAT] coproprietarii terenului și proprietarii construcției de pe teren.**

Evaluatorul a evaluat bunurile imobile în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR valabile 2025.

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

În cazul concret analizat, date fiind:

- existența construcțiilor pe parcela evaluată
- existența concesiunii în favoarea proprietarilor care dețin clădirea edificată pe terenul evaluat

rezultă ca singura entitate interesată să achiziționeze terenul afectat de construcții sunt proprietarii construcției edificate pe terenul evaluat, de altfel și singura entitate interesată să devină proprietar și asupra terenului.

Acestea sunt motivele pentru care nu putem fundamenta o valoare de piață în prezentul raport, ci o valoare echitabilă, adică un pret care reflectă interesele celor două părți.

Similar, Municipiul Oradea nu poate vinde oricărui tert interesat datorită existenței concesiunii, respectiv vinde ținând cont de valoarea de piață a terenurilor similare.

Data fiind utilizarea desemnată a evaluării și anume estimarea Valorii echitabile a proprietății, valoarea estimată la data evaluării, 25.02.2026, curs BNR: 5.0953 lei/eur este:

Teren intravilan, nr. Cad. 206211, 135/1035 mp	Valoare estimată EUR	Valoare estimată LEI
Valoare estimată/mp	73.00	372
Valoare estimată 135 mp	9855	50,224

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Jur. **Andrei Emilia Veronica**

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

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

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

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

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

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

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

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

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării sunt evaluate cu inspecție și în considerare amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de către evaluator.

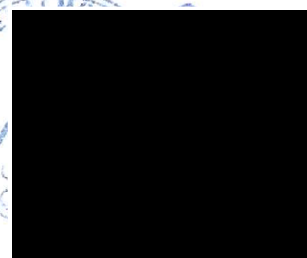
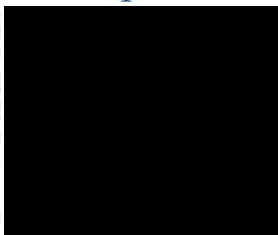
La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul semnatar al raportului.

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

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

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul și utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Terenuri în baza contractului de servicii nr 387605/02.10.2025, Nota de comanda nr. 116603/25.02.2026.

1.3. Activul supus evaluării

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF **206211** Oradea, nr. cad. 206211 – teren în suprafața de 135/1035 mp, situat în Oradea, str. Mugurilor nr. 13, jud. Bihor, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**.

1.4. Moneda evaluării

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 5.0953 lei**.

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

1.5. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea echitabilă** a proprietății. în vederea utilizării acesteia pentru **negocierea pretului de vânzare a terenului către coproprietarii terenului și proprietarii construcției de pe teren**.

1.6. Tipul valorii

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

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

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

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

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

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

1.7. Data evaluarii

Data evaluării este 25.02.2026, dată la care se consideră valabilă 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 avand la baza informatiile puse la dispozitie de catre beneficiarul lucrarii;

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

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

Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor servituti privind terenul si/sau

factori de mediu care ar putea 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 așumă 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 în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii, de informațiile disponibile și de limitele fiecăreia dintre ele;

Alte date:

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își

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

Ipoteze speciale: nu exista ipoteze speciale.

I.11. Specialist

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

I.12. Factorii de mediu, sociali si de guvernanta

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

I.13. Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :

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

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

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

I.15. Conformitatea cu SEV

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

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

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

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

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

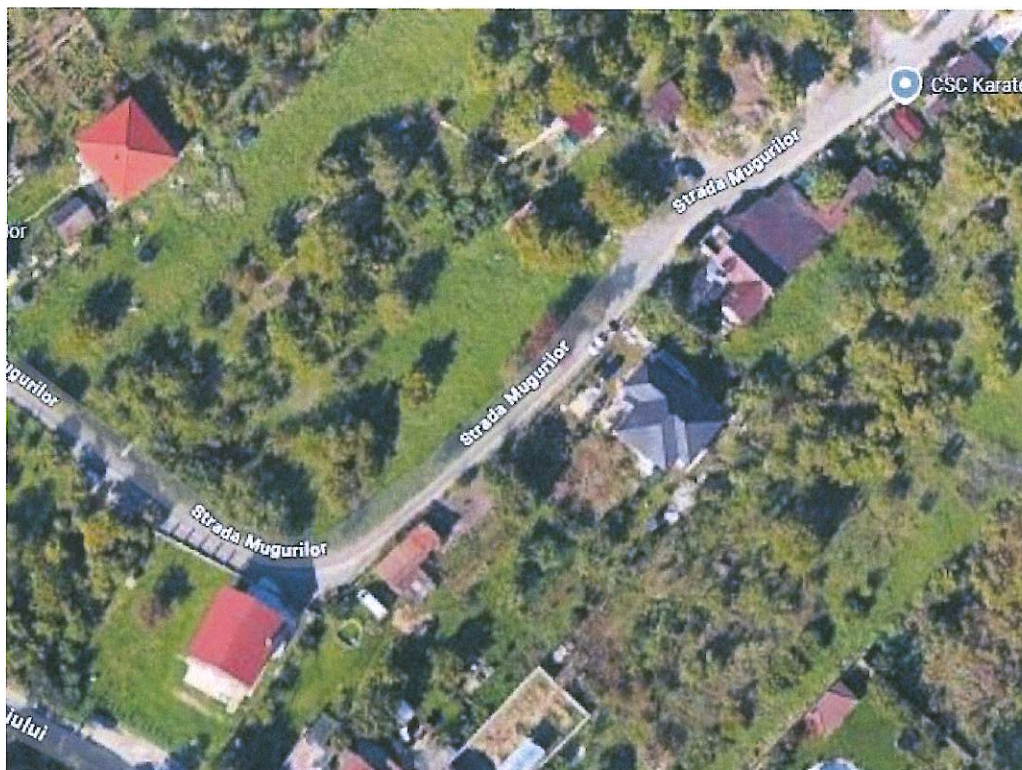
Evaluatorul estimează gradul de adecvare a tuturor datelor de intrare semnificative ca fiind suficient să conducă la o evaluare conformă cu SEV.

PARTEA II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea activelor subiect. Descrierea juridică

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF **206211** Oradea, nr. cad. 206211 – teren în suprafața de 135/1035 mp, situat în Oradea, str. Mugurilor nr. 13, jud. Bihor, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**.



II.3. Descrierea terenului

Terenul este in suprafata de 135/1035 mp, imprejmuit cu gard.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul este considerat liber, fara constructii pe suprafata, constructia apartinand concesionarului.

II.5. Aspecte privind utilizarea

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării nu au fost inspectate personal de către evaluator, evaluatorul a fost informat de utilizatorul desemnat al lucrării ca bunurile au fost întreținute conform normativelor și ca nu au existat evenimente deosebite în exploatarea lor.

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

Proprietatea de evaluat nu a fost tranzactionata anterior (apropiat momentului evaluării) și nici oferita spre vanzare, iar în ceea ce privește amplasamente cu suprafețe similare celei de evaluat, în zona similară având ca și utilități complete: energie electrică, apă, gaz/termoficare menționăm că din ofertele și contractele de vanzare cumparare avute la dispoziție de evaluator rezulta că proprietăți similare se regăsesc pe piață, fiind tranzactionate și existând interes.

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

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

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI - Piata terenurilor libere de constructii situate in zona 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.

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.

Sinteza pietei terenurilor rezidentiale din Oradea in 2025

Caracteristici generale ale pietei:

Piata imobiliara din Oradea in 2025 se caracterizeaza printr-o crestere continua a preturilor, cu o medie pentru apartamente de aproximativ 1.635-1.732 euro/mp, pozitionandu-se sub media nationala dar inregistrand o crestere de aproximativ 14% fata de 2024.

Preturi terenuri rezidentiale:

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

Pret pe metru patrat: intre 2-401 euro/mp, cu majoritatea ofertelor situandu-se in intervalul 75-200 euro/mp

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

Zone centrale/dezvoltate: 150-300 euro/mp

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

Suprafete comune: 400-2.500 mp pentru parcele individuale

Caracteristici principale:

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

Acces: Drumuri pietruite sau asfaltate in majoritatea zonelor

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

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

Zone populare pentru terenuri:

Dealurile Oradiei (panorama, liniste)

Grigorescu (zona in dezvoltare)

Episcopia Bihorului

Nufarul

Cartier Nicolae Iorga

Caracteristicile Zonei Cantemir/Velenta

Zona Cantemir este un cartier central-semicentral, bine conectat, cu acces facil la servicii si transport in comun. **Zona Velenta** este un cartier mai linistit, preponderent rezidential, situat in partea de vest a Oradeei.

Oferta de Terenuri

Oferta de terenuri fara constructii in zonele Cantemir si Velenta este **limitata**, majoritatea proprietatilor fiind case cu teren sau spatii construite. Acest lucru indica:

- Grad ridicat de ocupare a zonei
- Terenurile disponibile sunt rare si valoroase

- Majoritatea tranzactiilor includ demolarea constructiilor existente

Caracteristici Terenuri Disponibile

Suprafete tipice:

- Intre 185-700 mp pentru loturi rezidentiale
- Front stradal: 9-18 metri

Utilitati:

- Majoritatea terenurilor au acces la: apa, gaz, curent, canalizare
- Zone infrastructura completa

Concluzii

Piata terenurilor in Cantemir/Velenta se caracterizeaza prin:

- **Oferta redusa** de terenuri libere
- **Locatie atractiva** pentru locuinte individuale
- **Infrastructura completa** care face zona atractiva
- **Trend pozitiv** pentru piata rezidentiala

Pentru investitori sau cumparatori, zona reprezinta o oportunitate pentru locuinte rezidentiale de calitate, cu acces bun la centru si intr-un mediu mai linistit decat ultracentral.

Analiza celei mai bune utilizari

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;

- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;
- maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - adecvata
- utilizare comerciala- inadecvata
- utilizare office – inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

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

PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.
2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatării, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. De menționat ca venitul din exploatare considerat în calcul este totuși un venit obținut de la un fost operator al rețelor care a obținut veniturile prin management propriu și în anumite condiții limitative de piață. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Dintre cele trei abordari am utilizat doar abordarea prin piata intrucat exista oferte/ date din piata si este cea mai potrivita abordare pentru proprietatea de evaluat.

Abordarea prin piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

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

Abordarea prin piata prin compararea ofertelor asupra unor proprietati similare:

Comparabila A:

<https://compariimobiliare.ro/terenuri-de-vanzare/oradea/teren-intravilan-de-vanzare-1665-mp-fron-2643362>



★★★★☆
110.000 €

Salvează alertă preț

Teren intravilan de vanzare 1665 mp, front 38m,
strada Piatra Craiului

Exterior Est, Oradea

SOLICITĂ VIZIONARE



Sună pentru mai multe detalii

0722.701.434

Teren intravilan de vanzare 1665 mp, front 38m, strada Piatra Craiului

ID: CI-63 ⓘ

📍 Exterior Est, Oradea

Suprafață
1.665 mp

Pret / MP
66 €

👍 Like

💬 Comentează

🔗 Share

Caracteristici

- | | | |
|------------------------------|--|---------------|
| ✓ Resistance structură: 38 m | ✓ Cut: - | ✓ Apa |
| ✓ Amprenta maximă: - | ✓ Regim înălțime: - | ✓ Curent 220v |
| ✓ Parcelabil: - | ✓ Acces: acces stradal; strazi limitrofe | ✓ Canalizare |
| ✓ Pot: - | | |

Descriere

ANUNȚ POSTAT DE AGENȚIA FOR INVEST.

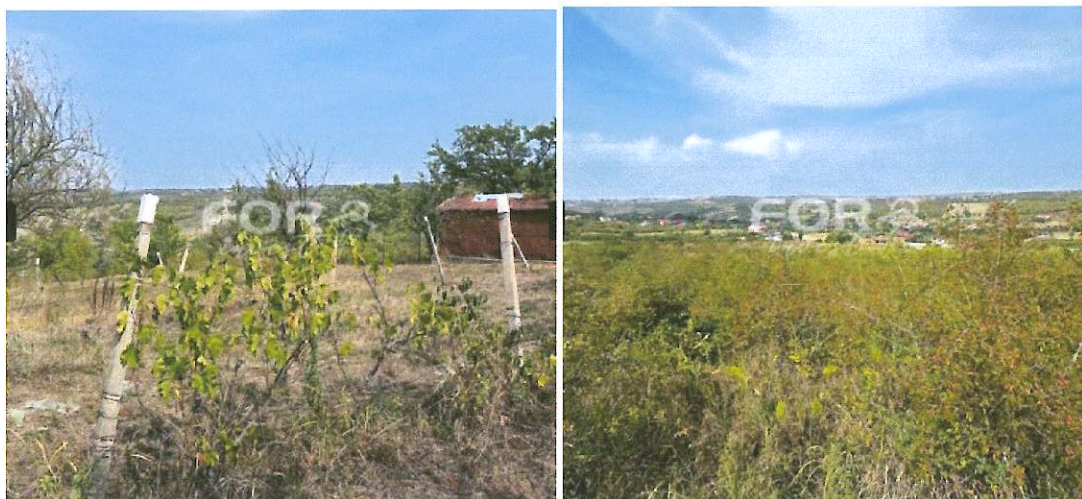
Agentia For-Invest va propune spre vanzare un teren intravilan situat pe strada Piatra Craiului.

Terenul are o suprafata de 1665 mp, cu un front stradal de 38 ml si acces auto. Este amplasat intr-o zona linistita de case, cu o panorama deosebita.

Pe teren exista o filigorie si o casa din vaioaga care necesita renovare sau poate fi demolata. Proprietatea este imprejmuita si dispune de utilitati: apa, canalizare, electricitate.

Terenul are si o livada cu pomi fructiferi: meri, peri, ciresi, caisi, pruni si nuci.

Pretul de vanzare pentru acest teren intravilan de 1665 mp pe strada Piatra Craiului este de 110.000 euro.



Comparabila B:

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-zona-gheorghe-doja-oradea-IDCwNS.html?_gl=1*1n47a4c*_gcl_au*R0NMLjE3MzcwMjc3NTkuQ2owS0NRaUEtYUs4QmhDREFSSXNBT_F8tSDIsXzhCd3hOY2lfcktlVDI4cWdiQTh0azZ2WjdEUm93RzIzQUhzaGdoZnNtRXBZNIZWeUY3UWFBaGxaRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MjAzNDg1MzY4Mi4xNzZMwNzA2ODA3*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDC.*_ga_1XTP46N9VR*MTczNzUzNjM3OC41Ni4wLjE3Mzc1MzYzNzguMC4wLjA

[Înapoi la listă](#)[Distribuie](#)[Salvează](#)



1/5

Alexia Nagy
Prestige Imobiliare
☎ 0729 360 000

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și as vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administratoarea acestor date este S.C. OIK Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Teren intravilan de vânzare în zona Gheorghe Doja-Oradea

75 000 € 93 €/m²

 Nicolae Grigorescu, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

 810m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	810 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ gaz
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Prestige Imobiliare vă propune spre vanzare cu comision 0% de la cumpărător:

Teren intravilan în zona Spitalul Județean, str. Rimler Karoly-Oradea

Caracteristici:

- 810 mp suprafața totală
- Front stradal de 17,72 metri și lungime de 47,54 metri
- teren neîmprejmuit

Terenul este la 500 metri de Spitalul Județean Oradea, din strada Gh. Doja și are o suprafață de 810 metri pătrați, într-o zonă în plină dezvoltare.

Lotul Nr 5 din schiță; drumul este asfaltat - la 30 m până la parcelă.

Front stradal de 17,72 metri și lungime de 47,54 metri.

Utilități: apă, canal, curent electric pe parcelă.

Racordul la conductă de gaze este la o distanță de 30 metri de parcelă.

Terenul este ideal pentru construcția unei locuințe, într-o zonă foarte frumoasă, liniștită, cu aer curat; construcții noi în vecinătate.

Pretul de vanzare pentru acest teren este: 93 euro/ mp ce aduce totalul la 75.000 de Euro pret fix.

Suna acum pentru a programa o vizionare!



Comparabila C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-intravilan-str-piatra-craiului-IDB5KA.html>



Gabi Imobiliare
Anunt agentie
0740 805 802

1/2

+40

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(a) de acest teren de vanzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

11/11/2019

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Sibiu) [mai mult](#)

De vanzare- Teren intravilan, str. Piatra Craiului

Gheorghe Doja, Oradea, Bihor

96 000 €

60 €/m²

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă

1.610 m²

Tip teren

[Cere informații](#)

Locație

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

Tip vânzător

agenție

Descriere

Vand teren intravilan situat pe strada Piatra Craiului din Oradea. Suprafata 1610 mp cu front stradal de 16,79 ml. Utilitati: apa, canalizare, curent la parcela. Gazul inclus in planul urbanistic zonal pentru introducere, precum și asfaltarea strazii. Preț vânzare 60 Euro/ mp, respectiv 96.000 euro. Pret fix. Contact 0740.805.802 Gabriela

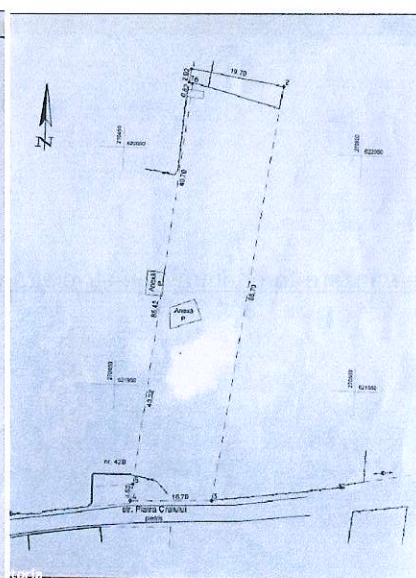
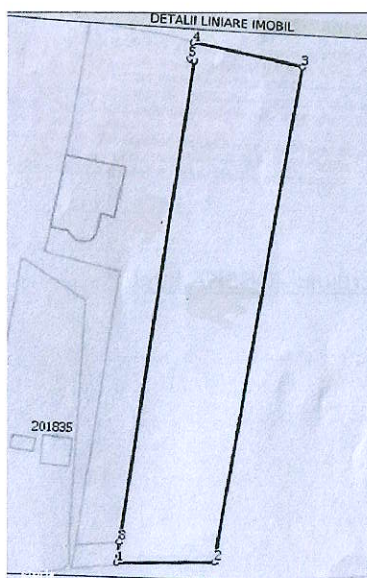
Particularități

Gard

nu

Media

electricitate, gaz, canalizare, apă curentă



Anexa B				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		66.00	93.00	60.00
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro / mp), marja de negoci		-2%	-3%	-2%
Pret ajustat(Euro / mp)		-1	-2	-1
Drept de proprietate	Concesiu	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat(Euro / mp)		-7	-10	-6
Restricții legale	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat(Euro / mp)		0	0	0
Condiții de piață (data vanzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat(Euro / mp)		58.41	80.92	52.80
Localizare	Sr. Mugurilor nr. 13, Oradea	Sr. Piata Craiului, Oradea	Sr. Rimler Karoly, Oradea	Sr. Piata Craiului, Oradea
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr. Cad. 206211	10%	10%	15%
Pret ajustat(Euro / mp)		5.55	8.09	8.18
Caracteristici fizice teren – suprafata (mp)	135	1665	810	1610
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 1035	10%	5%	10%
Pret ajustat(Euro / mp)		6.08	4.45	6.10
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	curent, apa, canalizare	apa, canalizare, curent	apa, canalizare, curent la limita proprietatii si gaz in apropiere	curent, apa, canalizare
Corectie		0%	-5%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	-4.67	0.00
Pret ajustat(Euro / mp)		70.04	88.79	67.08
Stare teren	panta, considerat fara constructii	panta, cu constructie demolabila	plan, fara constructii	plan, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		5%	0%	0%
Pret ajustat(Euro / mp)		3.15	0.00	0.00
Acces teren	drum neasfaltat	drum pietruit	drum pietruit (asfalt la 30 m)	drum pietruit
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	-10%	0%
Pret ajustat(Euro / mp)		0.00	-8.88	0.00
Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Pret ajustat(Euro / mp)		0	0	0
ajustare totală netă		7.19	-13.09	7.08
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		10.89%	-14.1%	11.79%
ajustare totală brută		21.38	35.85	20.28
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		32.39%	38.55%	33.79%
Pret ajustat(Euro / mp)	73.00	73.19	79.91	67.08
Suprafata teren intravilan =		135 mp		
		73.00	EURO/MP	
Curs Euro=		5.0963	25.02.2026	
Valoare teren intravilan =		9,855		
Valoare teren intravilan =		9,855	EURO	
Valoare teren intravilan =		50,224	LEI	
		372	LEI/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: s-au aplicat ajustari deoarece dreptul de proprietate este afectat de concesiu				
Restricții legale : nu s-au aplicat ajustari comparabilelor, acestea neavand restrictii legale.				
Condiții de piata: nu s-au aplicat ajustari, conditiile de piata sunt actuale.				
Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect se afla localizata mai central.				
Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, tinandu-se cont de faptul ca terenul este cota parte dintr-o suprafata mai mare si de faptul ca pretul pe mp al terenului este invers proportional cu suprafata acestuia.				
Utilitati : s-a aplicat ajustare negativa comparabilei B deoarece are retea de gaz in apropiere.				
Stare teren : s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei A deoarece are cladire din vaioaga/demolabila pe proprietate.				
Acces teren: s-a aplicat ajustare negativa comparabilei B deoarece accesul este la 30 m de asfalt.				
Zonare: nu s-au aplicat ajustari.				

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analizarea rezultatelor, s-a procedat la revederea intregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

Procesul de evaluare a constatat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *valoarea echitabila a bunului evaluat estimată de către evaluator în utilizarea desemnata menționata*, valabile la data evaluarii 25.02.2026, curs BNR: 5.0953 lei/eur:

Teren intravilan, nr. Cad. 206211, 135/1035 mp	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
Valoare estimata/mp	73.00	372
Valoare estimata 135 mp	9855	50,224

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

