ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării cotei de 134/284 mp teren înscris în CF nr. 217626 - Oradea, situat în mun. Oradea, str. Muntele Găina nr. 14H, în favoarea proprietarului construcțiilor la prețul stabilit conform Raportului de evaluare

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 28.05.2026;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării cotei de 134/284 mp teren înscris în CF nr. 217626 - Oradea, situat în mun. Oradea, str. Muntele Găina nr. 14H, în favoarea proprietarului construcțiilor la prețul stabilit conform Raportului de evaluare;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 267397/1, din data de 21.05.2026;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 267397/2 din data de 21.05.2026, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar-Serviciul Terenuri, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Conform CF nr. 217626 - Oradea, imobilul luat în studiu, situat în mun. Oradea, str. Muntele Găina nr. 14H, identificat cu nr. cadastral 217626 - Oradea, este deținut în coproprietate astfel:

- Construcții, deținute de S.C. ORAL IMPLANTOLOGY S.R.L.;
- Cota de 150/284 mp teren, se află în proprietatea privată a S.C. ORAL IMPLANTOLOGY S.R.L.;
- Cota de 134/284 mp teren, se află în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea și este utilizată exclusiv de S.C. ORAL IMPLANTOLOGY S.R.L., în baza Contractului de superficie nr.365463/ 2024.

Luând în considerare cererea înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 262750 din 19.05.2026, prin care S.C. ORAL IMPLANTOLOGY S.R.L. solicită cumpărarea suprafeței de teren aflată în proprietatea UAT - Municipiul Oradea, cu posibilitatea achitării prețului în rate lunare.

Conform Raportului de evaluare întocmit de către evaluator membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., valoarea echitabilă a proprietății, utilizată pentru stabilirea prețului de vânzare al terenului deținut de municipalitate, a fost estimată la 40.200 euro (300 euro / mp), la care se adaugă TVA.

Având în vedere acceptul S.C. ORAL IMPLANTOLOGY S.R.L. privind oferta de preț înaintată de UAT Municipiul Oradea – Direcția Patrimoniu Imobiliar, ca răspuns la adresa autorității nr. 528374 din 23.01.2026.

În cazul aprobării, prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea, a prețului de 40.200 euro (300 euro / mp) + TVA, echivalent în lei, cumpărătorul va achita prețul, potrivit opțiunii sale, eșalonat, fără dobândă, pentru o perioadă de 3 ani, calculată de la data autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

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 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (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
H o t ă r ă ş t e:

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 134/284 mp teren situat în mun. Oradea, str. Muntele Găina nr. 14H.

Art. 2. Se aprobă vânzarea cotei de 134/284 mp teren (nr. inventar 031592), identificat cu nr. cadastral 217626, înscris în CF nr. 217626 - Oradea pentru echivalentul în lei al sumei de 40.200 Euro (adică 300 Euro / mp) + TVA, stabilit conform Raportului de evaluare însușit la art.1, în favoarea S.C. ORAL IMPLANTOLOGY S.R.L.

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 creanţe fiscale. Majorările de întârziere se actualizează conform legislaţiei specifice privind creanţele fiscale.

Art. 4. Termenul de încheiere a Contractului de vânzare - cumpărare este până cel târziu la data de 31.10.2026, sub sancțiunea revocării prezentei Hotărâri începând cu data de 01.11.2026.

Art. 5. La data efectuării transferului dreptului de proprietate asupra terenului, Contractul de superficie nr. 365463/2024 încetează.

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

Art. 7. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituţia Prefectului - Judeţul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcţia Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Terenuri;
- Direcția Economică, prin grija D.P.I - Serviciul Terenuri;
- O.C.P.I. Bihor - Serviciul de Carte Funciară, prin grija D.P.I - Serviciul Terenuri;
- S.C. ORAL IMPLANTOLOGY S.R.L., prin grija D.P.I - Serviciul Terenuri;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Barabaș Călin-Iulian

[redacted]

Oradea, 28 mai 2026
Nr. 317

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „p

[redacted]

Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 553 PMO2/12.12.2025

RAPORT DE EVALUARE

COTA DE TEREN, SITUATA IN ORADEA,
STR. MUNTELE GAINA NR. 14H, JUD. BIHOR
CF 217626- ORADEA, NR CAD 217626

PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata

UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL ORADEA

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

Utilizatorului desemnat
şi
evaluatorului

DECEMBRIE 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in **teren in cota de 134/284mp , situat in Oradea, str. Muntele Gaina nr. 14H, jud. Bihor, nr cad. 217626, proprietatea Municipiului Oradea** va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Activul supus evaluarii îl constituie proprietatea imobiliara inscrisa in :
CF **217626** Oradea, nr. cad. 217626 – teren in cota de 134/284mp, situat in Oradea, str. Muntele Gaina nr. 14H, jud. Bihor, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

Utilizarea desemnata este aceea de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea echitabila** a proprietății, in vederea utilizării acesteia pentru ***negocierea pretului de vanzare a terenului catre societatea ORAL IMPLANTOLOGY S.R.L., proprietara constructiilor de pe teren.***

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.

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 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.
In cazul concret analizat, date fiind:

- existenta constructiilor pe parcela evaluata
- existenta concesiunii in favoarea proprietarei care deține clădirile edificate pe terenul evaluat

rezulta ca singura entitate interesata sa achizitioneze terenul afectat de constructii este proprietara cladirilor edificate pe terenul evaluat, de altfel si singura entitate interesată să devină proprietara și asupra terenului.
.
Acestea sunt motivele pentru care nu putem fundamenta o valoare de piata in prezentul raport, ci o valoare echitabila, adica un pret care reflecta interesele celor doua parti.

Similar, Municipiul Oradea nu poate vinde oricarui tert interesat datorita existentei concesiunii, respectiv vinde tinand cont de valoarea de piata a terenurilor similare.

Data fiind utilizarea desemnata a evaluarii și anume estimarea Valorii echitabile a proprietatii, valoarea estimată la data evaluarii, 11.12.2025, curs BNR: 5.0898 lei/eur este:

Teren intravilan, nr. Cad. 217626, 134/284 mp	Pret evaluat EUR (fara TVA)	Pret evaluat LEI (fara TVA)
Pret evaluat/mp	300	1,527
Pret evaluat 134 mp	40,200	204,610

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 certifică faptul că, 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 certifică faptul că informaţiile prezentate în acest raport sunt adevărate şi corecte, în limita cunoştinţelor deţinute de evaluator.

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

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

De asemenea se certifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în ceea ce priveste bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legate de părţile implicate.

Se precizează că 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 asistenţă 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 şi opiniile prezentate în raport se supun normelor si cerinţelor din Standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

[redacted]

SC EVALMOB SRL

[redacted]

I.2. Clientul şi 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. 539101/11.12.2025.

I.3. Activul supus evaluarii

Activul supus evaluarii îl constituie proprietatea imobiliara inscrisa in :
CF **217626** Oradea, nr. cad. 217626 – teren in cota de 134/284mp, situat in Oradea, str. Muntele Gaina nr. 14H, jud. Bihor, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

1.4. Moneda evaluării

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.
Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 5.0898 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 mobiliara specifica etc.).

I.5. Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata este aceea de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea echitabila** a proprietății, in vederea utilizării acesteia pentru ***negocierea pretului de vanzare a terenului catre societatea ORAL IMPLANTOLOGY S.R.L., proprietara constructiilor de pe teren.***

I.6. Tipul valorii

Un ***tip al valorii*** poate fi inclus în 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 piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au *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 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 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.

I.7. Data evaluarii

Data evaluării este 11.12.2025, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate.

I.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.

I.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.

I.10. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

Aspecte juridice:
Acest raport a fost elaborat avand la baza informatiile puse la dispozitie de catre beneficiarul lucrarii;
Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele in forma necertificata si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile;
Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor servituti privind terenul si/sau factori de mediu care ar putea influenta in vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavand competentele necesare;

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

Aspecte fizico- dimensionale:
Proprietatea nu a fost vazuta si inspectata de catre evaluator;
Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (contractul de vanzare cumparare, extras de carte funciara, documentatie topografica, sau alte documente) puse la dispozitie de catre client, atasate in intregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii.
Toate planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta;
Evaluatorul nu are cunostinta si se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea: starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunului in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a acestora, ulterioara evaluarii;

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

Mediu:
Concluziile prezentului raport sunt valabile in conditiile inexistentei unor factori adversi care includ substantele toxice sau periculoase.
Din informatiile detinute de catre evaluator, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale in acest sens; valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.
Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor;

Metodologie:
Scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatilor imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
Evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
Alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii, de informatiile disponibile si de limitele fiecareia dintre ele;

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

evaluate. Concluziile exprimate in prezentul raport sunt valabile numai la data evaluarii si nu au fost luate in considerare elemente ce au aparut sau pot aparea dupa data evaluarii; Ele tin cont de starea la care se afla aceasta proprietate la data inspectiei.
In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta pentru estimarea valorii;
Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost 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.

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 acticul 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 referinţă ai evaluării – 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 în evaluare şi raţionamentul – 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 în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
nici prezentul raport, nici părţi ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

I.15. Conformitatea cu SEV
Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare a

bunurilor 2025, compuse din:

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:
SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
SEV 101 - Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
SEV 104 - Informaţii şi date de intrare (IVS 104)
SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
SEV 106 - Documentare şi raportare (IVS 106)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
SEV 200 - Întreprinderi şi participaţii la întreprinderi (IVS 200)
SEV 210 - Active necorporale (IVS 210)
SEV 220 - Datorii nefinanciare (IVS 220)
SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500)
SEV 300 - Maşini, echipamente, instalaţii 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)

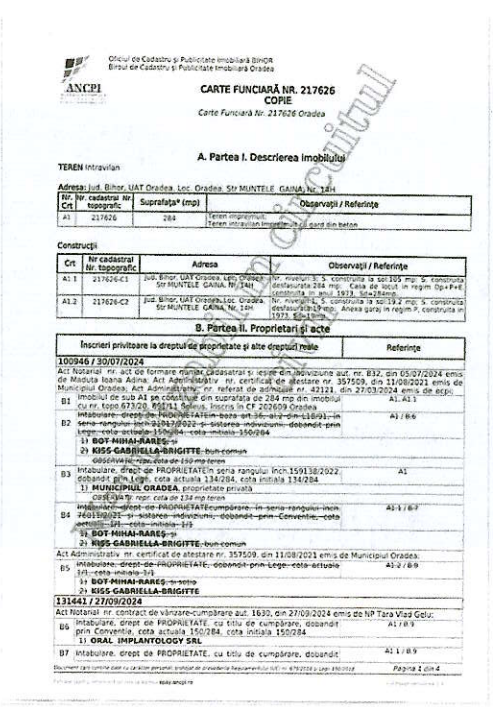
Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:
GEV 232 - Evaluarea proprietăţii generatoare de afaceri
GEV 500 - Estimarea valorii impozabile a clădirilor
GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului
GEV 600 - Evaluarea întreprinderii
GEV 620 - Evaluarea bunurilor mobile de natura maşinilor, echipamentelor, instalaţiilor și 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 evaluarii îl constituie proprietatea imobiliara inscrisa in :
CF **217626** Oradea, nr. cad. 217626 – teren in cota de 134/284mp, situat in Oradea, str. Muntele Gaina nr. 14H, jud. Bihor, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 217626
COPIE

Carte Funciară Nr. 217626 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea, Str MUNTELE GAINA, Nr. 14H

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	217626	284	Teren imprejmuit Teren intravilan imprejmuit cu gard din beton

Construcții

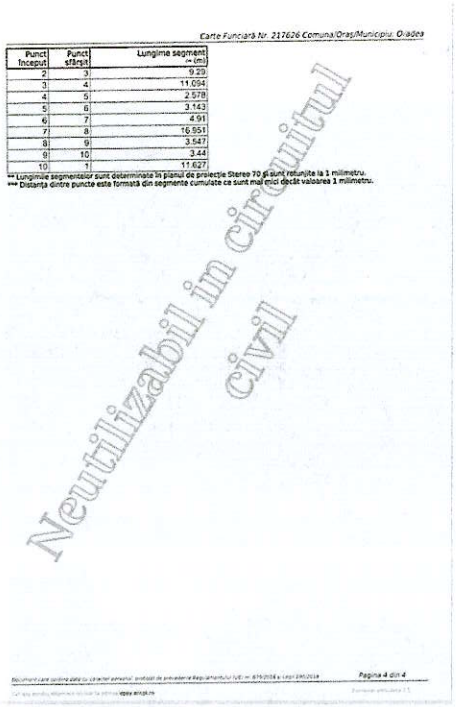
Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	217626-C1	Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea, Str MUNTELE GAINA, Nr. 14H	Nr. niveluri: S, P; construita la sol:105 mp; S: construita desfasurata:284 mp; Casa de locuit in regim Dp+P+E construita in anul 1973, S/d=284mp
A1.2	217626-C2	Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea, Str MUNTELE GAINA, Nr. 14H	Nr. niveluri: S, P; construita la sol:19,2 mp; S: construita desfasurata:19 mp; Anexa garaj in regim P, construita in 1973, S/d=19mp

B. Partea II. Proprietari si acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
100946 / 30/07/2024	
Act Notarial nr. act de formare masa cadastrala si lotizare din indiviziune aut. nr. 832, din 05/07/2024 emis de Maduta Ioana Adina; Act Administrativ nr. certificat de atestare nr. 357509, din 11/08/2021 emis de Municipiul Oradea; Act Administrativ nr. referat de admitere nr. 42121, din 27/03/2024 emis de ecpi	
B1 Imobilul de sub A1 se constituie din suprafata de 284 mp din imobilul cu nr. topo 673/20, 660/11 Oradea, înscris în CF 202609 Oradea	A1, A1.1
B2 ~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, bază act 16, din 11.01.91, în sens rangului înch 215477/2022, s. sistarea indiviziune, dobandit prin Lege, cota actuala 150/284, cota initiala 150/284~~ 1) **BOT MIHAI-RARES**, -s 2) **KISS GABRIELLA-BRIGITTE**, bun comun OBSERVAȚII: spațiu cota de 150 mp teren	A1 / B6
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE în sens rangului înch 159138/2022, dobandit prin Lege, cota actuala 134/284, cota initiala 134/284 1) **MUNICIPIUL ORADEA**, proprietate privata OBSERVAȚII: spațiu cota de 134 mp teren	A1
B4 ~~Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, în sens rangului înch 260159/2022, s. sistarea indiviziune, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~ 1) **BOT MIHAI-RARES**, -s 2) **KISS GABRIELLA-BRIGITTE**, bun comun	~~A1 / B7~~
Act Administrativ nr. certificat de atestare nr. 357509, din 11/08/2021 emis de Municipiul Oradea;	
B5 ~~Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1~~ 1) **BOT MIHAI-RARES**, -s soțul 2) **KISS GABRIELLA-BRIGITTE**	~~A1.2 / B9~~
131441 / 27/09/2024	
Act Notarial nr. contract de vânzare-cumpărare aut. 1630, din 27/09/2024 emis de NP Tara Vlad Gelu;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare, dobandit prin Convenție, cota actuala 150/284, cota initiala 150/284 1) **ORAL IMPLANTOLOGY SRL**	A1 / B9
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, cu titlu de cumpărare, dobandit	A1 / B9

Pagina 1 din 4

Neutilizabil in circuitul civil



Carte Funciară Nr. 217626 Comuna/Oras/Municipiu: Oradea

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	9.29
3	4	11.094
4	5	2.578
5	6	3.143
6	7	4.91
7	8	16.551
8	9	3.547
9	10	3.44
10	1	11.627

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil in circuitul civil

Pagina 4 din 4

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

II.2. Date despre amplasare

Bunul evaluat se afla in Oradea, str. Muntele Gaina nr. 14H, zona mixta: rezidentiala/comerciala/de servicii, intens circulata.

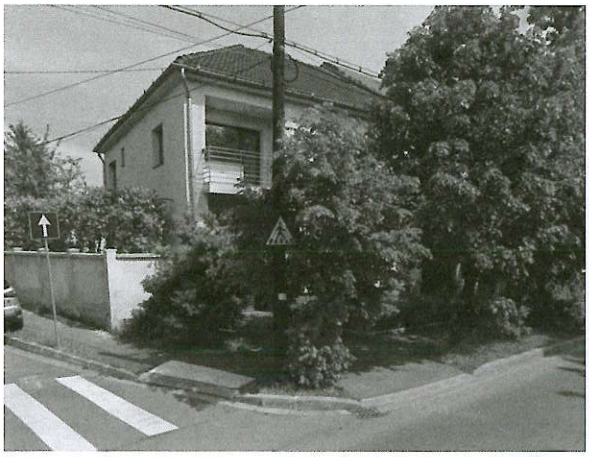
II.3. Descrierea terenului

Terenul este in cota de 134/284mp, imprejmuit cu gard.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

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

Poze proprietate:



II.5. Aspecte privind utilizarea

Se precizează că 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 intretinuta conform normativelor si ca nu au existat evenimente deosebite in exploatarea lor.

II.6. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile 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/termoficare 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 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 utilizari rezidentiale, 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 centrala a orasului Oradea.
NATURA ZONEI – zona centrala usor accesibila datorita pozitionarii terenului
OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – peste medie
CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – peste 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 centrala 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- adecvata
- utilizare de servicii - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :
- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - da
- utilizare comerciala- da
- utilizare de servicii - 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 mixta: rezidentiala/comerciala/de servicii.**

PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

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

1. Abordarea prin piaţă – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăţi similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preţuri de cotaţie sau oferte de preţ; sunt folosite date despre proprietăţi comparabile iar comparaţiile sunt realizate pentru a demonstra preţul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piaţă.
2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii şi amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficienţelor de proiectare şi influenţelor vecinătăţii. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar şi valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obţinut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietăţii, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum şi cheltuielile aferente exploatării, astfel se obţine un venit brut potenţial sau efectiv sau un venit net din exploatare. De mentionat ca venitul din exploatare considerat in calcul este totusi un venit obtinut de la un fost operator al retelor care a obtinut veniturile prin management propriu si in anumite conditii limitative de piata. 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.

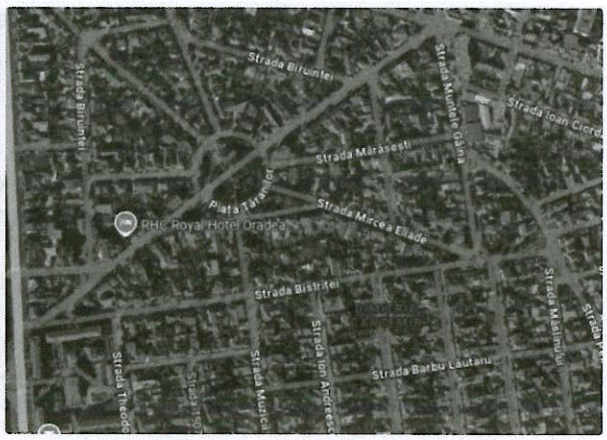
Abordarea prin piata

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 centrala, cum e cazul proprietatii evaluate.

Abordarea prin piata prin compararea ofertelor asupra unor proprietati similare:

Comparabila A:
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-constructie-de-demolat-cantemir-oradea-v4396-gaminvest-IDFcM4



Teren cu constructie de demolat, Cantemir,Oradea,V4396,Gaminvest

249 500 € 477 €/m²

Marian Mihoc
SC Gaminvest SRL
0749 167 086

Dimitrie Cantemir, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	523 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	✓ electricitate ✓ apă curentă ✓ gaz ✓ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agenția imobiliară Gaminvest oferă spre vânzare un teren de 523 mp situat în una dintre cele mai căutate zone ale orașului Oradea - Cantemir.

Proprietatea beneficiază de un front stradal generos de 17,5 metri și acces auto, fiind amplasată într-o zonă cu regim de înălțime D+P+2+1R, ceea ce o face ideală pentru construcția unei clinici, a unor spații de birouri, sedii de firmă sau a diferitelor clădiri destinate activităților comerciale.

Pe teren se află o casă veche ce necesită renovare, compusă din șase camere (dintre care patru dormitoare), două bucătării, două grupuri sanitare și beci.

Imobilul poate fi modernizat sau demolat, în funcție de planurile noului proprietar.

Prețul de vânzare este de 249.500 euro, iar un avantaj important este faptul că agenția nu percepe comision de la cumpărător.

Pentru cei interesați de achiziția prin credit, departamentul de brokeraj Gaminvest oferă asistență completă în obținerea finanțării.

Aceasta este o oportunitate excelentă de investiție într-o zonă cu potențial ridicat de dezvoltare, în apropierea centrului Oradiei.

Comparabila B:

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-in-oradea-ultracentral-pe-eftimie-murgu-zona-cetate-IDEJBq

(oferta valabila – discutie telefonica cu proprietarul)

Teren de vanzare in Oradea, Ultracentral, pe Eftimie Murgu-Zona Cetate

1 764 000 € 300 €/m²

Strada Eftimie Murgu, Subcetate, Oradea, Bihor

George C.

Anunț proprietar

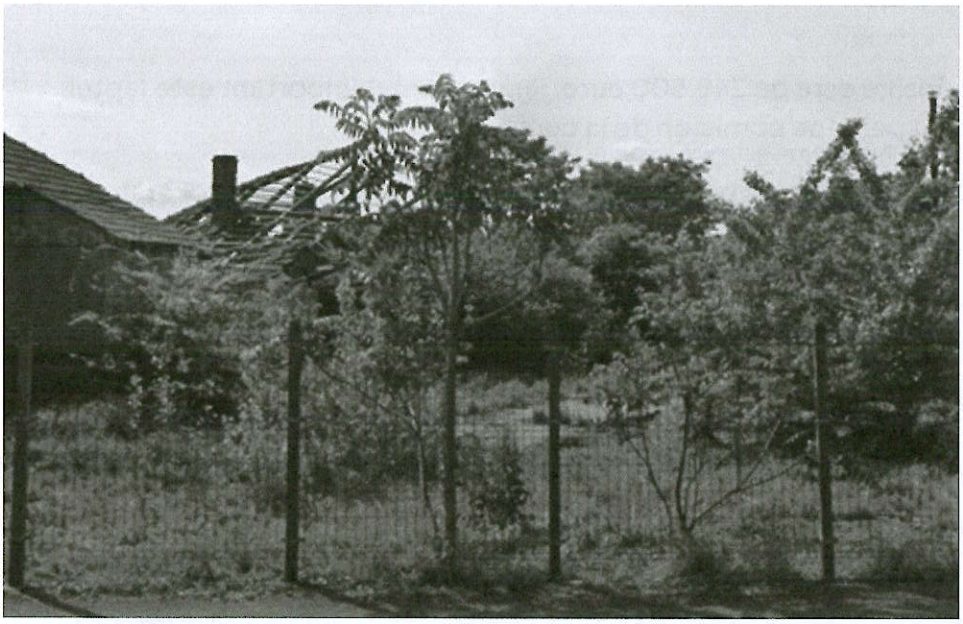
0722 628 200

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 5880 m²

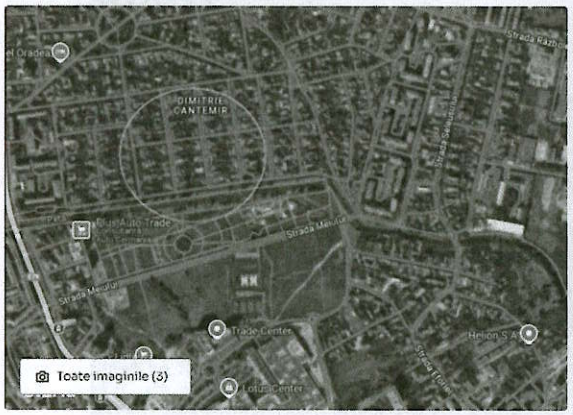
Descriere

Teren de vanzare in Oradea, ultracentral pe Strada Eftimie Murgu/Grivitei.



Comparabila C:

https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-intravilan-de-vanzare-cantemir-oradea-v4065-IDDXrn



Gaminvest-Teren intravilan de vanzare, Cantemir, Oradea V4065

365 000 € 400 €/m²

Dimitrie Cantemir, Oradea, Bihor

Ioana Gaminvest

SC Gaminvest SRL

0746 214 938

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	913 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat

Media:	✓ electricitate ✓ apă curentă ✓ gaz ✓ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Gaminvest vă propune spre vânzare in exclusivitate un teren intravilan, situat într-o zonă strategică, lângă Parcul Salca, în apropiere de Lotus Center, Oradea, Bihor

- Suprafață totală: 913 mp

- Dimensiuni teren: 27 ml (front stradal) x 34 ml, formă regulată

-Posibilitate parcelare: Terenul poate fi împărțit în mai multe loturi, oferind flexibilitate pentru diferite proiecte de dezvoltare.

- Destinație: Teren intravilan, cu regim urbanistic favorabil pentru construcții rezidențiale sau comerciale.

-Acces: Drum asfaltat, cu acces direct la principalele artere ale orașului.

- Utilități: curent, apa, canalizare si gaz

Locație excelentă: Terenul este situat aproape de Lotus Center, unul dintre cele mai mari centre comerciale din Oradea, fiind în același timp foarte aproape de centrul orașului.

Accesibilitate: Ușor accesibil din principalele artere ale orașului, cu transport public la îndemână.

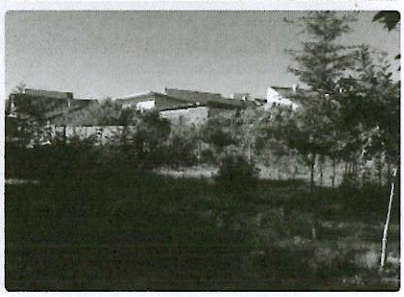
Posibilități de dezvoltare: Terenul este ideal pentru dezvoltare rezidențială sau comercială, cu posibilitatea de a fi parcelat în funcție de nevoile investiției.

Pret de vanzare propus de proprietar: 365000 euro, negociabil

Pentru mai multe informații sau pentru programarea unei vizionări, nu ezitați să ne contactați!

Alta comparabila:

https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-intravilan-cu-casa-demolabila-oradea-IDEL1X?_gl=1*stefi6*_gcl_aw*R0NMLjE3NTg1MjcyNDcuQ2owS0NRanc1OFBHQmhDa0FSSXNBRGJEaWx3TkFuWXVHaDFSeFRoVzlzaE9yendRUm5iaUR0QWtxUjZwc2hnbk9uTWxpR2dONnpvOVpBVWFBcnJzRUFMd193Y0l.*_gcl_au*OTc5OTUyMDI1LjE3NTQzOTQ1NzQuMzc1OTM1OTA0LjE3NTgyMDAxNDguMTc1ODIwMDE0OQ..*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDc.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTg1MjcyNDYkbzl3OSRnMSR0MTc1ODUyNzI1MiRqNTQkbDAkaDA.



Reco, Teren intravilan cu casa demolabila, Oradea

434 000 € 536 €/m²

Iacob Tic

RECO Imobiliare

0376 443 700

Subcetate, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	809 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 7 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	✓ apă curentă ✓ electricitate
Tip vânzător:	agenție

Descriere

RECO IMOBILIARE OFERA SPRE VANZARE
ID 4601
IT 38 Reco, Teren intravilan cu o casa veche pe el
Suprafata teren: 809 mp
Front stradal: 7 ml
Utilitati: Curent, Apa-Canalizare.
Locatie excelenta, situat in Oradea, Central aproape de Cetatea Oradea, acest teren are o casa construita pe el de peste 140 de ani, demolabila.
Terenul este excelent pentru constructii noi, investitie fie in Centru Medical, Gradinite, Crese, sau orice altceva.
Se vinde cu un alt teren alaturat de 320 mp cu acelasi front de 7 ml pentru a oferi posibilitatea cumparatorilor de a obtine un total de suprafata de 1129 mp cu un front stradal de 14 ml
Pret teren: 434000€ negociabil
Pret toata suprafata: 606000€ negociabil
Detalii si vizionare la numarul de telefon 0376443700

Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparaţie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Preţ unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		477.00	300.00	400.00
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro /mp), marja de negociere		-5%	-2%	-5%
Preţ ajustat(Euro / mp)		450.81	294.00	378.04
Drept de proprietate	Concesiune	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
Preţ ajustat(Euro / mp)		400.78	262.53	336.08
Restrictii legale	Fara restrictii	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preţ ajustat(Euro / mp)		400.78	262.53	336.08
Condiţii de piaţă (data vanzarii)	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0.0	0.0	0.0
Preţ ajustat(Euro / mp)		400.78	262.53	336.08
Localizare	***Oradea, str. Muntele Gaina nr. 14H (colt cu str. Salajului)***	***Oradea, Bd. Cantemir***	***Oradea, str. Eftimie Murgu/Grivitei***	***Oradea, langa Lotus Center***
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	**nr cad 217626**	-20%	0%	-15%
Preţ ajustat(Euro / mp)		318.66	262.53	284.02
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	**134**	**523**	**5880**	**913**
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)	din 284 mp	2%	10%	3%
Preţ ajustat(Euro / mp)		323.44	287.47	291.12
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	apa, canalizare,energie electrica, gaz	apa, canalizare,energie electrica, gaz	apa, canalizare,energie electrica,gaz la limita proprietatii	apa, canalizare,energie electrica, gaz
Corectie		0%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat(Euro / mp)		323.44	287.47	291.12
Stare teren	plan, considerat liber de constructii	plan, cu constructie demolabila	plan, cu constructie demolabila	plan, liber de constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		5%	5%	0%
		14.55	12.94	0.00
Preţ ajustat(Euro / mp)		337.99	300.41	291.12
Acces teren	drum asfaltat, dublu front	drum asfaltat, front unic	drum asfaltat, dublu front	drum asfaltat, front unic
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		5%	0%	5%
		15.21	0.00	13.10
Preţ ajustat(Euro / mp)		353.20	300.41	304.22
Zonare	rezidential/comercial/de servicii	rezidential/comercial/de servicii	rezidential/comercial/de servicii	rezidential/comercial/de servicii
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	0%
Preţ ajustat(Euro / mp)		353.20	300.41	304.22
ajustare totală netă		-123.80	0.41	-95.78
ajustare totală netă (% din preţul de vânzare)		-25.95%	0.1%	-23.94%
ajustare totală brută		166.70	69.35	114.22
ajustare totală brută (% din preţul de vânzare)		34.95%	23.12%	28.55%
Preţ ajustat(Euro / mp)	**300.00**	353.20	300.41	304.22
	Suprafata teren intravilan =	***134.00***	***mp***	
	Curs Euro=	***5.0898***	***11.12.2025***	
	Valoare teren intravilan =	***40,200***	***EURO***	
	Valoare teren intravilan =	***204,610***	***LEI***	
		1,527	***LEI/MP***	
		300	***EURO/MP***	

Explicatii ajustari :

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).*

Preţ unitar vanzare / ofertare (Euro / mp): *s-au aplicat ajustari negative tuturor preturilor ofertate in functie de marja de negociere*

Drept de proprietate: *au fost aplicate ajustari, deoarece dreptul de proprietate este afectat de concesiune*

Restrictii legale : *nu au fost aplicate ajustari*

Conditii de piata: *nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similare*

Localizare: *au fost aplicate ajustari negative comparabilelor A si C pentru localizare superioara.*

Caracteristici fizice: *s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor pentru suprafete mai mari, tinandu-se cont de faptul ca terenul de evaluat este cota aprte dintr-o suprafata mai mare si de faptul ca pretul pe mp al terenului este invers proportional cu suprafata acestuia.*

Utilitati: *nu s-au aplicat ajustari*

Stare teren*: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B pentru ca au constructii demolabile pe suprafata.*

Acces teren: *s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si C pentru ca au front unic.*

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 siguranţa ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raţionamentele aplicate au condus la judecăţi consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *valoarea echitabila a bunului evaluat estimată de către evaluator în utilizarea desemnata menţionata,* valabile la data evaluarii 11.12.2025, curs BNR: 5.0898 lei/eur:

Teren intravilan, nr. Cad. 217626, 134/284 mp	Pret evaluat EUR (fara TVA)	Pret evaluat LEI (fara TVA)
Pret evaluat/mp	300	1,527
Pret evaluat 134 mp	40,200	204,610

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL