



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 achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a imobilului situat în str. Traian Blajovici nr. 10B, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar realizării arenei sportive în zona cuprinsă între str. Făgărașului, str. Traian Blajovici, Liceul cu Program Sportiv "Bihorul" și Grădina Zoologică din municipiul Oradea, județul Bihor

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 25.06.2026;

Examinând Proiectul de hotărâre pentru aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a imobilului situat în str. Traian Blajovici nr. 10B, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar realizării arenei sportive în zona cuprinsă între str. Făgărașului, str. Traian Blajovici, Liceul cu Program Sportiv "Bihorul" și Grădina Zoologică din municipiul Oradea, județul Bihor;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 318214/1 din data de 19.06.2026;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 318214/2 din data de 19.06.2026, întocmit de Direcția Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Terenuri, prin care se propune Consiliului Local al Municipiului Oradea proiectului de hotărâre mai sus menționat,

Văzând că, prin Hotărârea nr. 179 din 12.04.2020, s-a declarat interesul public local, precum și aprobarea unor măsuri premergătoare pentru realizarea arenei sportive în mun. Oradea, în zona cuprinsă între str. Făgărașului, str. Traian Blajovici, Liceul cu Program Sportiv "Bihorul" și Grădina Zoologică;

Având în vedere că în primă etapă a proiectului, o parte din teren - corespunzătoare amprentei la sol a stadionului - a fost transmisă către Compania Națională de Investiții S.A., în vederea realizării investiției, iar pentru asigurarea unei integrări urbane coerente și funcționale a obiectivului, s-a impus, ulterior, extinderea intervențiilor asupra zonelor adiacente, prin demararea procedurilor de achiziție sau, după caz, de expropriere și eliberare de sarcini a terenurilor necesare amenajărilor exterioare;

Ținând cont că procedura exproprierii demarată în prima etapă, a generat nemulțumiri din partea persoanelor afectate, autoritatea publică locală a menținut deschis dialogul cu părțile implicate, promovând soluții amiabile și reușind astfel să achiziționeze cea mai mare parte a imobilelor afectate;

Luând în considerare că în amplasament se mai regăsesc, în prezent, trei proprietăți private, iar în urma discuțiilor purtate, unul dintre proprietarii afectați, respectiv societatea GI & KO Impex S.R.L., prin reprezentantul său legal, și-a exprimat acordul pentru înstrăinarea imobilului deținut, fiind stabilite, de comun acord, condițiile tranzacției;

Ținând seama de:

- calitatea societății GI & KO Impex S.R.L., de proprietară a imobilului situat în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10B, ce constă în suprafața de 477 mp teren cu construcții C1 - Hală P + E, edificată în anul 2007, având s.c. la sol 206 mp, s.c.d. 424 mp și C2 - anexă, având s.c. la sol 62 mp, s.c.d. 62 mp, imobil înscris în Cartea Funciară nr. 163055 - Oradea, nr. cadastral 163055, 163055-C1, 163055-C2;
- Oferta fermă de vânzare, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 164672 din 20.03.2026, prin care reprezentantul legal al Societății GI & KO Impex S.R.L. propune vânzarea către municipiul Oradea a imobilului descris mai sus la prețul de 240.000 euro, fără TVA;
- opinia cu nr. 578/PMO2/20.03.2026, prin care evaluatorul - membru ANEVAR, confirmă că prețul solicitat de ofertant pentru tranzacționarea proprietății sale, se încadrează în nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară pentru proprietăți similare din aceeași zonă;

Întrucât contractul de vânzare - cumpărare este una dintre opțiunile pe care le putem folosi pentru preluarea unui bun imobil în proprietatea UAT - Municipiul Oradea, alternativă la expropriere, tranzacție care se realizează astfel cu acordul ambelor părți;

Potrivit prevederilor art. 1650 și 1652 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată,

În temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. c) , art. 139 al. (2), și art. 296 al. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local,
Ținând cont de prevederile art.129 alin. 2) lit. b), lit. d), alin. 4 lit. a), alin. 7 lit. f), art. 139 alin. 2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 296 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliul Local al Municipiului Oradea

Hotărâște:

Art. 1. Se aprobă achiziționarea, de către UAT - Municipiul Oradea, de la Societatea GI & KO Impex S.R.L., a imobilului situat în mun. Oradea, strada Traian Blajovici nr. 10B, județul Bihor, înscris în CF 163055 - Oradea, nr. cadastral 163055, 163055-C1, 163055-C2, compus din suprafața de 477 mp teren cu construcții C1 - Hală P + E, edificată în anul 2007, având s.c. la sol 206 mp, s.c.d. 424 mp și C2 - anexă, având s.c. la sol 62 mp, s.c.d. 62 mp, în vederea asigurării unei părți din amplasamentul necesar realizării obiectivului "Lucrări de interes public local pentru construcții cu caracter educativ și sportiv și infrastructura aferentă acestora - Construire complex sportiv, str. Făgărașului nr. 2" din municipiul Oradea, județul Bihor.

Art. 2. Se însușește Opinia cu nr. 578/PMO2/20.03.2026, prin care evaluatorul - membru ANEVAR, confirmă că prețul de achiziție, la valoarea exprimată în Oferta fermă de vânzare depusă de proprietar, referitor la imobilul descris la art. 1, se încadrează în nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară pentru proprietăți similare din aceeași zonă.

Art. 3. Se aprobă achitarea prețului în sumă 240.000 Euro la care se adaugă TVA (după caz) - echivalent în Lei, la cursul oficial al BNR de la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare, cu titlu de preț al imobilului identificat la art. 1, din prezenta Hotărâre.

Art. 4. Se aprobă înscrierea în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea, după finalizarea demersurilor de achiziție, a terenului identificat la art. 1 din prezenta Hotărâre.

Art. 5. Se aprobă înscrierea în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, după finalizarea demersurilor de achiziție, a construcțiilor, respectiv casarea acestora și demolarea efectivă în scopul eliberării terenului.

Art. 6. Se aprobă suportarea din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea a tuturor cheltuielilor generate de prezenta achiziție și de intabularea la Cartea funciară a proprietății ce se va achiziționa de către municipalitate.

Art. 7. Se aprobă completarea evidențelor contabile de patrimoniu și Inventarul domeniului public al UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.

Art. 8. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiului Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar, Direcția Economică, respectiv Societatea GI & KO Impex S.R.L.

Art. 9. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- PMO - Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri;
- PMO - Direcția Economică;
- PMO - Direcția Juridică;
- Societatea GI & KO Impex S.R.L.
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin - Iulian

Oradea, 25 iunie 2026
Nr. 396

Hotărârea a fost adoptată 25 de voturi „pentru” și două „nepar

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Barbaș

V

Nr. Iesire 578 PMO2/20.03.2026

OPINIE PRIVIND VALOAREA

**TEREN SI CONSTRUCTII SITUATE IN ORADEA,
STR. TRAIAN BLAJOVICI NR. 10B , JUD. BIHOR,
INSCRISE IN CF 163055 ORADEA, NR CAD 163055, 163055-C1**



PROPRIETAR: SOCIETATEA GI&KO IMPEX S.R.L.

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 : Beneficiarului și evaluatorului*

MARTIE 2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII
Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: intocmire Opinie privind valoarea pentru proprietatea imobiliara constand in teren si constructii nr. cad. 163055, 163055-C1, situate in Oradea, str.Traian Blajovici nr. 10B, Jud. Bihor, in vederea achizitiei pentru realizarea unei arene sportive in zona cuprinsa intre str. Fagarasului, str. Traian Blajovici, Liceul cu Program Sportiv „Bihorul” si Gradina Zoologica din municipiul Oradea, proprietar SOCIETATEA GI&KO IMPEX S.R.L., va transmitem

SINTEZA OPINIEI

Activul supus evaluarii îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

- CF 163055 Oradea, nr. cad. 163055, constand in teren intravilan, in suprafata de 477 mp, depozit + spatii administrative, nr. cad. 7976-C1, Sc = 424 mp si anexa Sc = 62 mp, situate in Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10B, proprietar SOCIETATEA GI&KO IMPEX S.R.L.

Utilizarea desemnata a evaluarii, specificata de beneficiarul lucrarii, este de a prezenta valoarea de piata a proprietatii in vederea utilizării acesteia pentru achiziționarea de către Municipiul Oradea a imobilelor asa cum au fost identificate mai sus, situate in Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10B, proprietar SOCIETATEA GI&KO IMPEX S.R.L.

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.

Oferta ferma de vanzare, intocmita de catre proprietara imobilelor, **SOCIETATEA GI&KO IMPEX S.R.L.**, , prin dl. Kocsis Emeric – administratorul societatii, prin care acesta propune Municipiului Oradea spre vanzare imobilele descrise mai sus la prețul de 240 000 Euro.

OPINIA evaluatorului este ca, tinand cont de preturile terenurilor si constructiilor similare, valoarea de 240 000 eur ofertata de proprietar o consideram un pret corect raportat la suprafata, amplasare, acces si posibilitati de mobilare urbanistica.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

Opinia se bazeaza pe urmatoarele calcule si comparabile :

Pentru evaluarea terenului si a chiriei de piata s-a utilizat Abordarea prin piata cu Metoda comparatiei directe.

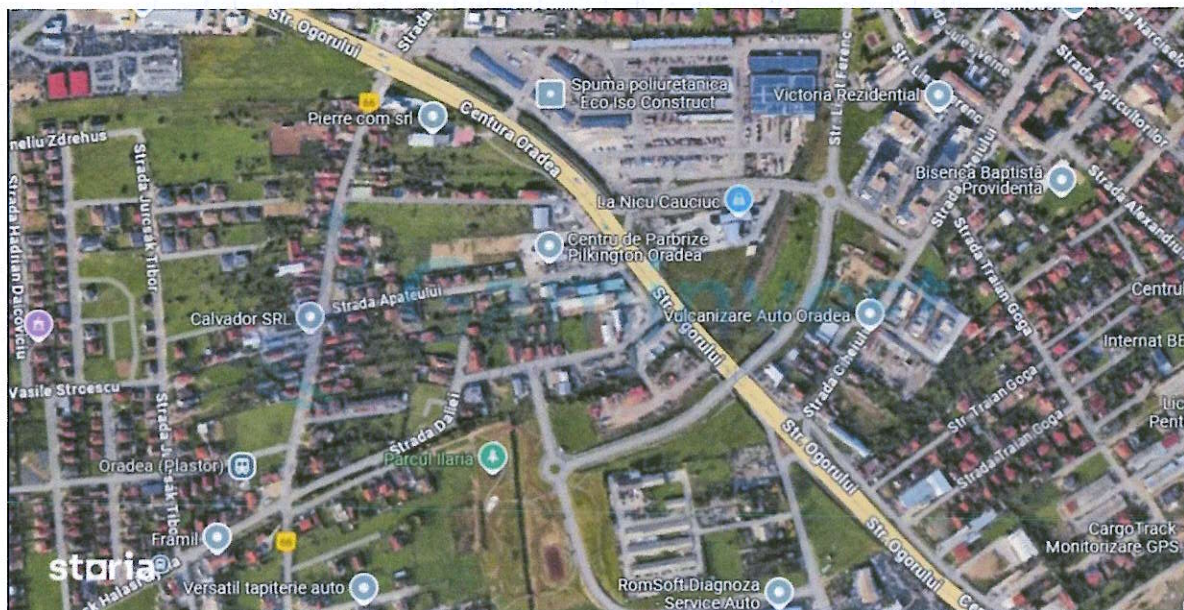
Abordarea prin piata

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.

Estimarea valorii terenului:

Comparabila A :

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-intravilan-mixt-zona-ogorului-oradea-bihor-v3830-IDDGi8>



GAMINVEST Teren intravilan mixt, zona Ogorului, Oradea, Bihor v3830

320 000 € 111 €/m²

Strada Ogorului, Nicolae Grigorescu, Oradea, Bihor



Diana - Gaminvest

SC Gaminvest SRL

☎ 0744 483 758

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2874 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agentia imobiliara Gaminvest va propune spre vanzare teren intravilan, in zona Ogorului, Oradea, Bihor. Terenul este mixt si masoara 2874 mp si are front stradal 120 ml. Ca si retele edilitare terenul are acces la retea electrica, canalizare, apa si gaz. Conform certificatului de urbanism, indicatorii urbanistici sunt: POT 40%, CUT 2,2 iar regimul maxim de inaltime: (1-3 S,D) P +5E+1 R. Terenul este pretabil pentru constructia de hala productie, depozitare, sala de evenimente, showroom, parc auto, unitati de invatamant, ansamblu rezidential, clinica, etc Pret de vanzare propus de proprietar: 111 euro/mp. Agentia nu percepe comision de la cumparator!

Comparabila B :

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-parcele-de-teren-strada-nojoridului-thurzo-sandor-IDDNGu>

TEREN intravilan
Adresa: Buf. Eftim, UET Oradea, Loc. Oradea, Str. NOJORIDULUI

Nr. cadastral	Suprafata măsurată	Observații / Referințe
213239	2874	teren neînchiriat

* Suprafața este determinată în planul de proiectare Sănoș 30.

DETALII (ZOOM IN/OUT)

Toate Imaginile (1) Schiță

Vand parcele de teren strada Nojoridului - Thurzo Sandor

125 € 0 €/m²



Nicoleta Costea

0726 768 478

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	7136 m ²
Tip teren:	fără informații
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Se vând 3 parcele de teren intravilan in suprafata de 3136 mp, 2000 mp si 2000 mp. Pretul este de 125 euro/mp.

Terenul are front la strada Nojoridului si Thurzo Sandor.

Comparabila C:

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-intravilan-28012-mp-centura-oradea-IDDagS?_gl=1*1rti8v0*_gcl_aw*R0NMLjE3NDU5OTQxOTUuQ2owS0NRanc4Y0hBQmhDLUFSSXNBSm5ZMTJ4ekpVZHJhNnRQVzVzcVZLFVqcS1rS0NQRON6bzVfSS1zLWkxbzN6LWV4UFcyYUtiBRUREUWFBcTFFRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTM4NDc5MTkwMC4xNzQ2NTU1NjE2*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDc.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NDk1NTI2MzYkbzE3NCRnMSR0MTc0OTU1NDA0NiRqNTkbbDAkaDA



De vânzare Teren Intravilan 28012 mp Centura Oradea

3 501 500 € 125 €/m²

Centura Oradea, Nicolae Grigorescu, Oradea, Bihor



Cristian Tautu
Remax Prime Capital
☎ 0371 788 660

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	28012 m ²
Tip teren:	intravilan
Tip acces:	asfaltat

Descriere

Vă prezentăm o proprietate rară prin dimensiunea sa și amplasarea excelentă la Centura Oradea, fiind una din ultimele parcele disponibile de aceste dimensiuni. Terenul are un front stradal la Centura Oradea de 169 metri liniari și se pretează la o dezvoltare imobiliară de tip rezidențial sau una de tip Retail/Industrial.

Exista posibilitatea de vânzare suplimentară a unei suprafețe adiacente fiind disponibilă spre vânzare o suprafață totală de 68000 mp.

Terenul are un acces direct din Centura Oradea și se află aproape de Aeroportul Oradea, cu viitorul terminal Cargo. Este pretabil pentru o dezvoltare imobiliară de tip Stop Shop la care pot să fie adăugate multiple funcțiuni, inclusiv unități de cazare sau divertisment. Zona a devenit principala cale de acces spre Autostrada A3, iar traficul este unul considerabil. Azi traficul depășește 25.000 auto/zi pe cele două direcții de trafic.

Terenul este situat pe Centura Oradea, la 3.9 km de punctul de conectare cu șoseaua de legătură spre Autostrada A3 și Vama Borș 2. Terenul este conectat cu actuala centura printr-o șosea paralelă care deservește Parcul Industrial 2, Cartierul Grigorescu. De asemenea, este conectat cu zona Universității Oradea și a cartierelor centrale printr-un pod de legătură peste centura metropolitană. Terenul este la 6.2 km de Băile Felix.

Proprietățile dețin un Certificat de Urbanism emis în anul 2023. Regimul Tehnic permite o zonă cu activități economice cu caracter terțiar și de tip comercial desfășurate în unități de mari dimensiuni - Big Box, Mall, Showroom. Zona este dedicată activităților economice grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominant, modul de construcție urbană este de tip deschis, cu imobile cu regim mediu de înălțime. Sunt permise crearea de sisteme de acces autovehicule, parcuri etc.

POT parcele comune este de 40%, POT parcele de colț este de 50%, iar POT parcele care includ clădiri cu garaje este de 60%. CUT parcele comune este de 2,2, CUT parcele de colț este de 2,8, iar CUT parcele care includ clădiri cu garaje este de 3.

Această proprietate oferă o oportunitate unică pentru dezvoltarea unui proiect imobiliar la Centura Oradea. Pentru informații suplimentare, vă stăm la dispoziție.

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)		111.00	125.00	125.00
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp), marja de ne		-2%	-5%	-5%
Preț ajustat(Euro / mp)		109.34	118.14	118.14
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		109.34	118.14	118.14
Restricții legale	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		109.34	118.14	118.14
Condiții de piață (data vanzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat(Euro / mp)		109.34	118.14	118.14
Localizare	Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10B	Oradea, str. Rapsodiei	Oradea, str. Thwzo Sandor - str. Nojovidului	Oradea, Centrua Oradea, zona Nicolae Grigorescu
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 7976	20%	15%	15%
Preț ajustat(Euro / mp)		131.74	135.86	135.86
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	477	2874	7136	28012
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		5%	15%	25%
Preț ajustat(Euro / mp)		138.97	155.99	169.82
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	utilitati complete: curent, canalizare, apa, gaz	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere	utilitati in apropiere
Corectie		20%	20%	20%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		28.47	31.20	33.96
Preț ajustat(Euro / mp)		167.45	187.18	203.79
Stare teren	plan, considerat fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		167.45	187.18	203.79
Acces teren	drum asfaltat, zona intens circulata, dublu acces	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		25%	25%	25%
Preț ajustat(Euro / mp)		210.13	233.98	254.73
Zonare	servicii	servicii	servicii	servicii
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		209.83	233.98	254.73
ajustare totală netă		98.83	108.98	129.73
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		89.03%	87.2%	103.79%
ajustare totală brută		101.09	115.84	136.60
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		41.07%	42.67%	59.28%
Preț ajustat(Euro / mp)	210.00	209.83	233.98	254.73
Suprafata teren intravilan =		477.00 mp		
Curs Euro=		5.0951	20.03.2026	
Valoare teren intravilan =		100,170 EURO		
Valoare teren intravilan =		510,376 LEI		
		1,070 LEI/MP		
		210 EURO/MP		
NOTA*: Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie ci o transformare a valorii de tranzactie in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de reducere a pretului real al tranzactiei din considerente impozabile la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata , vanzatorii si cumparatorii).				
Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustari				
Restricții legale : nu s-au aplicat ajustari				
Condiții de piața: nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similare				
Localizare: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor pentru ca proprietatea subiect este situata mai central, mai accesibil.				
Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor , deoarece suprafetele comparabile sunt mai mari si pretul pe mp este invers proportional cu suprafata terenului.				
Utilități: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, deoarece acestea au are utilitatile in apropiere.				
Stare teren: nu s-au aplicat ajustari				
Acces teren: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor deoarece proprietatea subiect are dublu acces la drum intens circulat.				
Zonare: nu s-au aplicat ajustari.				

Estimarea chiriei de piata:

Comparabila A:

<https://www.olx.ro/d/oferta/hala-de-inchiriat-zona-borsului-oradea-bihor-IDjwkqC.html>



FIRMA



Alfa Team

Pe OLX din mai 2025

Trimite mesaj

072 125 7111

Mai multe anunțuri de acestu vânzător >

LOCALITATE



Calea Borsului 19

Oradea



Vezi locația pe hartă

Hala de inchiriat, zona Borsului, Oradea, Bihor

14 175 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata construita (m2): 4 300

Suprafata utila (m2): 4 050

Suprafata teren (m2): 2 700

Suprafata zona administrativa (m2): 250

Tip proprietate: Spatiu productie, Distributie, Depozit

Inaltime utila (m): 4

Stare: Renovat

Anul constructiei: 2010

Numar locuri de parcare: 30

Acces: Zone comerciale, Autostrada, Transport public

Infrastructura de baza: Acces pentru vehicule grele, Canalizare, Apa curenta

Alte facilitati: Aer conditionat, Baie privata, Sala de sedinte, Gaze naturale, Zona administrativa

Siguranta: Sistem de alarma, Detector de gaz

DESCRIERE

Hală situată în zona industrială cu acces direct spre Calea Borsului și Autostrada A3.

Hala este ideală pentru activități de producție, depozitare sau logistică.

Hala are o suprafață utilă de 3800 mp și o înălțime de 4 metri, plus zona administrativă (birouri, vestiare, toalete) de 250 mp, total 4050 mp.

Proprietatea este racordată la: apă, curent trifazic, canalizare, gaz.

Dotată cu rampe de încărcare, accesul la proprietate facilitează intrarea și ieșirea utilajelor și camioanelor.

Curte proprie cu parcare - 2700 mp.

În vecinătate: stație de tramvai (în fața spațiului), benzinărie, spații comerciale (Lidl, Kaufland).

Cost chirie/lună: 3,5€/mp + TVA (14 175€/lună negociabil).



Comparabila B:

https://www.gaminvest.ro/detalii_anunt/Hal%C4%83-de-%C3%AEnchiriatpretabila-productie-usoara-sau-alimentara-Episcopia-Oradea/6641.html

Hală de închiriat, pretabila productie usoara sau alimentara, Episcopia, Oradea



1.300 €

Bihor-Oradea

COD Anunt:

A2422-P2240

Vizualizari:

168

Suprafata construita: 418.00

Utilitati

Dotari

✓ Curent ✓ Apa ✓ Canalizare

Interior

Bucatarie & Baie

• Număr băi: 2

Descriere

Gaminvest oferă spre închiriere o hală industrială cu o suprafață de 418 mp, situată în zona industrială Episcopia, Oradea, Bihor

Spațiul este ideal pentru activități de producție alimentară, producție ușoară sau mică industrie.

Hala este compartimentată eficient și include: zonă de producție, spații de depozitare, birou administrativ și grupuri sanitare. Are o înălțime de 4 metri, pardoseală din gresie (ușor de întreținut, conformă pentru activități alimentare) și este dotată cu curent trifazic, necesar pentru utilaje industriale.

Beneficiază de două intrări, facilitând fluxul operațional, și este echipată cu aer condiționat, încălzire, sistem de alarmă și parcare proprie. În fața halei este prevăzut acces pentru camioane, iar exteriorul include teren suplimentar pentru depozitare sau logistică.

Locatie: zona industrială Episcopia – acces rapid, infrastructură bună, potrivită pentru activități comerciale și de producție.

Pret de inchiriere propus de proprietar: 1300 euro + TVA/lună, negociabil

Constructii

- Inaltime:4.00



Comparabila C:

https://www.gaminvest.ro/detalii_anunt/Hala-pentru-Productie-si-Depozitare-la-6-km-de-Centura-Oradea-Bihor/5099.html

Hala pentru Productie si Depozitare, la 6 km de Centura Oradea, Bihor



3.150 €

Bihor-Palota

COD Anunt:

A1181 - P740

Vizualizari:

3399

Anul constructiei:

1970

Suprafata utila:

900.00

Detalii despre anunt

Utilitati

Dotari

✓ Apa

✓ Fosa septica

✓ Curent trifazic

Interior

Dormitoare

• Număr camere:6

Bucatarie & Baie

• Număr băi:2

Descriere

Agentia Imobiliara Gaminvest va propune spre inchiriere, la 6 km de centura Oradea, Bihor.

Aceasta hala este compusa din doua parti:

*una pentru depozitare cu o suprafata de 90 mp situata in partea anterioara a cladirii, avand o inaltime maxima de 5m pe mijlocul cladirii, dotata cu poarta acces auto potrivita pentru descarcare dube;

*a doua, partea din spate este destinata zonei de productie, avand o suprafata de 576 mp, cu acces TIR si o inaltime maxima de 5m.

*intre cele doua zone se afla 4 birouri si un grup sanitar.

Hala se afla intr-un complex industrial cu mai multe hale, situat pe un teren ce masoara 31000mp]

Detalii tehnice:

* cladirea este construita pe structura din beton acoperisul fiind din placi rasinoase

* hala este alimentata cu apa potabila provenita din put propriu

* curent trifazic de la transformatorul propriu

* pentru incalzirea se poate instala cazan - in momentul de fata hala nu dispune de sursa de caldura.

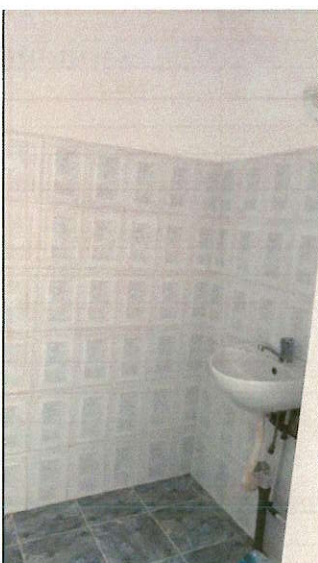
Pretul de inchiriere este de 3,5 euro / mp - negociabil.

Constructii

- Înălțime: 5.00

Caracteristici

- Tip clădire: 6



Anexa A	Anexa A	20.03.2026	CURS EURO=	5.0951
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	DATA EVALUĂRII	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ		
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /INCHIRIERE	Euro	3.50	3.11	3.50
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ NEGOCIAT		3.33	2.89	3.15
*NOTA: Această diminuare nu este considerată o ajustare(nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe				
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Caracteristici specifice tranzacției				
PREȚ NEGOCIAT		3.33	2.89	3.15
Dreptul de proprietate transmis	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere
Ajustare pt.dr.de propr. Transmis		0	0	0
Ajustare pt.dr.de propr. transmis		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		3	3	3
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Ajustare pt. condițiile de finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		3.33	2.89	3.15
Condiții de piață	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare pt. condițiile de piață %		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		3.33	2.89	3.15
Condiții de localizare	str. Traian Blajovici nr. 10B, Oradea	Zona Borsului, Oradea	zona Episcopiei, Oradea	Palota (6 km de centura), Bihor
Ajustare %		15%	20%	20%
Ajustare		0.50	0.58	0.61
PREȚ AJUSTAT		3.82	3.47	3.76
Caracteristici fizice				
Suprafata utila (mp)	388.8	4050.00	418.00	900.00
diferenta suprafata mp		3661.2	29.2	482.0
Ajustare (%)		20%	0%	10%
Ajustare		0.78	0.00	0.38
Tip spatiu	Hala+spatii administrative	Hala+spatii administrative	Hala+spatii administrative	Hala+spatii administrative
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare		0.00	0.00	0.00
Finisaje	finisaje bune	finisaje superioare	finisaje similare	finisaje similare
Ajustare %		-5%	10%	5%
Ajustare		-0.19	0.34	0.19
Utilitati	curent electric, apa curenta, canalizare, gaz	curent electric, apa curenta, canalizare, gaz	curent electric, apa curenta, canalizare	curent trifazic, apa curenta, canalizare
Ajustare %		0%	5%	5%
Ajustare		0.00	0.19	0.17
Parcare	interioara	interioara	interioara	interioara
Ajustare %		0%	0%	0%
Ajustare		0.00	0.00	0.00
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		0.59	0.53	0.73
PREȚ AJUSTAT		4.42	4.00	4.50
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		4.42	4.00	4.50
Nr ajustari aplicate		1	2	2
Ajustare totală brută		1	1	1
Ajustare totală brută în procente		44.31%	38.47%	42.80%
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in	COMPARABILĂ B	ajustare minima	38.47%	
VALOAREA PROPUȘĂ eur/mp	4.00			
Valoare lei/mp	20.41			
Valoare propusa / spatiu EUR	1557.1			
Valoare propusa / spatiu LEI	7933.6			

Explicatii asupra ajustarilor aplicate	
Elemente de comparatii	Ajustari:
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au facut ajustari la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral
Condiții de finanțare	se considera conditii de finantare "cash" pentru toate comparabilele
Condiții de piață	nu se fac ajustari, toate comparabilele situandu-se la aceleasi conditii de piata si in perioada apropiata de perioada evaluarii
Condiții de localizare	s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor deoarece proprietatea subiect este situata mai central.
Suprafata utila (mp)	S-au aplicat ajustari tuturor comparabilelor pentru diferenta de suprafata, pretul pe mp al chiriei fiind invers proportional cu suprafata spatiului de inchiriat.
Finisaje	s-a aplicat ajustare negativa comparabilei A, aceasta avand finisaje superioare spatiului de evaluat si ajustari pozitive comparabilelor B si C pentru finisaje inferioare.
Utilitati	s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor B si C, deoarece proprietatea subiect dispune de gaz.
Parcare	nu s-au aplicat ajustari comparabilelor deoarece dispun de parcare interioara, asemeni proprietatii subiect.
Componente nonimobiliare	nu s-au aplicat ajustari

Pentru estimarea valorii proprietatii (teren si constructii) s-a utilizat Abordarea prin venit.

Abordarea prin venit

Metoda are la bază ideea că proprietatea imobiliară de evaluat constituie o investiție generatoare de venituri. În acest caz proprietatea este achiziționată sub forma unei investiții, investitorul fiind în principal interesat de capacitatea de a produce profit, acesta constituind elementul principal care influențează valoarea proprietății.

Capitalizarea directă este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de reevaluare a proprietății.

Valoarea chiriei obtenabila pentru imobilul evaluat este de 4.00 eur/mp, obținută prin metoda comparațiilor directe din prezentata mai sus.

Chirile utilizate se incadreaza in intervalul recomandat de studiile de piata realizate de firme specializate(Colliers International ,DTZ Echinox si Jones Lang LaSalle).

Gradul de neocupare a fost preluat din studiile de piata Colliers International ,DTZ Echinox si Jones Lang LaSalle, resp rata medie de neocupare 10-20%, tinand cont de localizarea imobilului. Se alege o rata de neocupare de 15%. Rata de capitalizare utilizata este 4.40% conform grilei de calcul.

În obligațiile de plată ale proprietarului intră de asemenea plata taxelor și impozitelor și taxa pentru asigurare (date publice obtinute de evaluator).

ANEXA B			
ABORDAREA PRIN VENIT - Metoda capitalizarii venitului			
ELEMENTE DE CALCUL	UM	CANT.	VALOARE
Suprafata utila de calcul	mp	388.80	-
Chirie	euro /mp /luna	4.00	
Suprafata utila	mp	388.80	1,555.20
Venit brut anual (VBP)	EURO		18,662
Grad de neocupare	% din VBP	15%	2,706
Venit Brut Efectiv (VBE)	EURO		15,956
CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
Cheltuieli FIXE			-
CIN Constructii	Eur		400,464
Taxe proprietate % * CIN constructii	Eur	1.150%	4,605
Asigurare % * CIN constructii	Eur	0.20%	801
Altele - Chirie teren	Eur	0.0%	-
Cheltuieli Variabile			
Venit Net Efectiv (VNE)	EURO		10,550
Rata de capitalizare		4.40%	
Multipliator		22.73	
Curs de schimb la data de referinta	LEI/1EURO	5.0951	
Valoarea proprietatii(VNE/C)	EURO		239,775
Cheltuieli -alte		0%	0
Valoarea proprietatii inclusiv teren (VNE/C)	EURO		240,000
S totala teren	mp		477
Valoare teren	Eur/mp	210	100,170
Valoare teren	Lei		510,380
Valoare constructii analizate	Euro		139,830
Valoare constructii analizate	Lei		712,450
Valoarea proprietatii inclusiv teren	LEI		1,222,820
Curs BNR		5.0951	20.03.2026

Rata de capitalizare:

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	13486.5	1233.1	2997
Venit Brut Potential (EUR/an)	161,838	14,797	35,964
Grad de neocupare (15% din VBP)	24275.7	2219.58	5394.6
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	137,562	12,578	30,569
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	13756.23	1131.9858	3056.94
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	123,806	11,446	27,512
Valoarea proprietatii (EUR)	2,750,000	260,000	625,000
Rata de capitalizare (%)	4.5	4.4	4.4
Rata de capitalizare = VNE/ V			
Se alege rata de capitalizare 4.4%			

Poze proprietate:





