



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 prețului de vânzare a parcelelor de teren pe care sunt edificate case, atribuite în comodat sau în concesiune, din Cartierul Tineretului, în zona străzii Calea Clujului - Uzina de apă, valabil în anul 2026

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 29.01.2026

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea prețului de vânzare a parcelelor de teren pe care sunt edificate case, atribuite în comodat sau în concesiune, în Cartierul Tineretului, situate în zona străzii Calea Clujului - Uzina de apă.

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 12757/1, din data de 20.01.2026,

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul nr. 12757/2, din data de 20.01.2026, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Terenuri, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Luând în considerare:

- art. 8 din Legea nr. 15/2003, republicată și actualizată, care prevede că: *"După finalizarea construirii locuinței, Consiliul Local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiza tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local".*

- art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, "... în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz."

Întrucât parcelele de teren luate în studiu au suprafețe cuprinse între 250 - 641 mp, potrivit reglementărilor din PUD /PUZ, după caz.

În vederea stabilirii prețului de vânzare pentru anul 2026,

Văzând sinteza Raportului de evaluare întocmit de către evaluator - membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., privind valoarea de vânzare a terenurilor în zona cartierului Tineretului, la 120 euro/mp - pentru parcelele cu acces la drum asfaltat, respectiv 90 euro/mp - pentru parcelele cu acces la drum neasfaltat, preț care nu conține TVA.

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local,

Ținând cont de prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (3), lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 363 alin. (6) și art. 364 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărăște:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare, întocmit de evaluator - membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., privind stabilirea valorii de vânzare a parcelelor de teren din Cartierul Tineretului, situat în mun. Oradea, în zona străzii Calea Clujului, ocupate de construcții cu destinația de locuință, valabil în anul 2026.

Art. 2. Se aprobă prețul pentru vânzarea terenurilor ocupate de construcții - case, din Cartierul Tineretului, situate în mun. Oradea, în zona străzii Calea Clujului, atribuite prin comodat ori prin concesiune, după cum urmează:

- ✓ 120 euro/mp plus TVA- pentru parcelele cu acces la drum asfaltat,
- ✓ 90 euro/mp plus TVA- pentru parcelele cu acces la drum neasfaltat.

Art. 3. Prețul stabilit la art. 2 se aplică tranzacțiilor aprobate în cursul anului 2026.

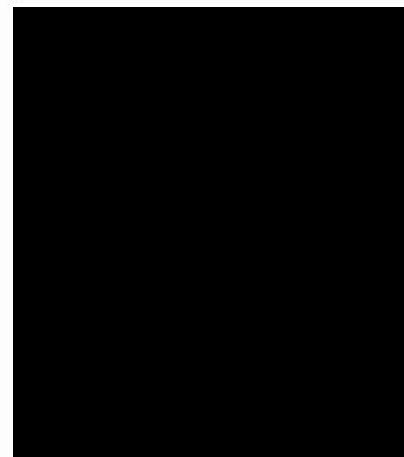
Art. 4. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar și Direcției Economice.

Art. 5. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului- Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar (D.P.I) - Serviciul Terenuri,
- Direcția Economică, prin grija D.P.I.
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

Oradea, 29 ianuarie 2026
Nr. 52

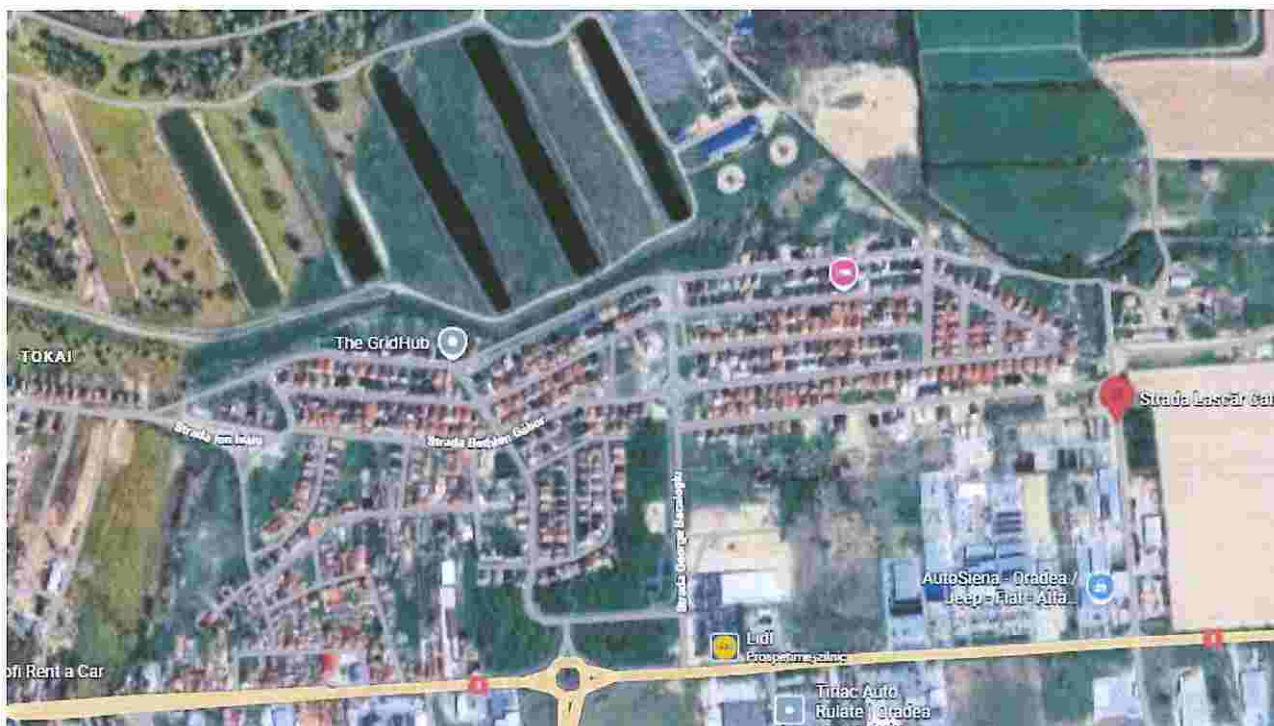
Hotărârea a fost adoptată cu 22 de voturi „pentru”,
3 voturi „abținere” și 1 „neparticipare” la vot.



Nr. Iesire 559 PMO2/16.01.2026

RAPORT DE EVALUARE

PARCELE DE TEREN SITUATE IN ORADEA,
CARTIER TINERETULUI
250 MP – 641 MP



PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata

UTILIZATOR DESEMNAȚ: 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

IANUARIE 2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Referitor la evaluarea BUNURILOR IMOBILE constand in parcele de teren in suprafata de 250mp-641mp situate in Oradea, in Cartierul Tineretului, jud. Bihor, proprietatea Municipiului Oradea, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Activul supus evaluarii ii constituie proprietatea imobiliara avand Nr. Cad. si inscrisa in CF conform tabel:

Nr. crt.	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF
1	167109	167109	195391	195391	15638	86898	171128	171128	203598	203598	210135	210135
2	15567	87000	195392	195392	169217	169217	157534	157534	203601	203601	210136	210136
3	15578	172555	15765	184478	166030	166090	153447	153447	203602	203602	210138	210138
4	166904	166904	169261	169261	166031	166031	156927	156927	203606	203606	210139	210139
5	15596	184626	187767	187767	15614	86874	166027	166027	203607	203607	210140	210140
6	15600	184628	167491	167491	166028	166028	166022	166022	203608	203608	210141	210141
7	15604	184630	167367	167367	167487	167487	15683		203609	203609	210142	210142
8	15594	184623	15747	15747	169270	169270	203540	203540	203610	203610	210143	210143
9	15594	184623	15768	15768	170570	170570	203543	203543	203611	203611	210144	210144
10	15766	184481	15586	184622	169269	169269	203546	203546	203612	203612	210145	210145
11	4926/46	180999(5378 ndf)	155762	155762	169268	169268	203547	203547	203613	203613	210146	210146
12	4926/54	5064	15746	87008	15657	86917	203548	203548	203614	203614	210147	210147
13	15693	86953	15692	86952	169215	169215	203549	203549	205627	205627	210148	210148
14	167381	167381	152724	152724	169260	169260	203554	203554	205629	205629	210149	210149
15	187764	187764	15638	86898	4926/31	159390	203555	203555	205630	205630	210150	210150
16	187758	187758	169217	169217	15663		203557	203557	205631	205631	210151	210151
17	169271	169271	166030	166090	157951	NDF 3518	203570	203570	205635	205635	210152	210152
18	169263	169263	15614	86874	15691	167013	203572	203572	205636	205636	210153	210153
19	169225	169225	167487	167487	15618	167110	203574	203574	205641	205641	210154	210154
20	15775	15775	169270	169270	15757	87019	203575	203575	205642	205642	210155	210155
21	184492	184492	169269	169269	169926	169926	203576	203576	210201	210201	210156	210156
22	15697	184652	169268	169268	15627	86887	203577	203577	210202	210202	207595	207595
23	15669	184637	15657	86917	170132	170132	203578	203578	210204	210204	207596	207596
24	15647	172178	169215	169215	15661	86921	203584	203584	210205	210205	207597	207597
25	15640	178874	4926/31	159390	15740		203587	203587	210206	210206	207598	207598
26	187748	187748	15663		15752	87014	203588	203588	210207	210207	207600	207600
27	169224	169224	169926	169926	156271	86963 156271	203592	203592	210208	210208	207603	207603
28	187762	187762	15746	87008	166029	166029	203593	203593	210209	210209	207605	207605
29	187755	187755	15692	86952	15570		203594	203594	210131	210131	207606	207606
30	15771	184490	152724	152724	15621	86881 15621	203595	203595	210132	210132	207607	207607
31	15760	184475	167477	167477	171112	171112	203597	203597	210134	210134	207608	207608
32	187749	187749										

—constand in parcele de teren in suprafata de 250-641mp, situate in Oradea, in Cartierul Tineretului, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**.

Utilizarea desemnata este aceea de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea echitabila** a proprietății, in vederea demararii procedurii de vanzare a terenurilor ocupate de constructii.

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 între 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 proprietarii care deține clădirile edificate pe terenul evaluat
- rezulta ca singura entitate interesata sa achizitioneze terenul afectat de constructii este proprietarul cladirilor edificate pe terenul evaluat, de altfel si singura entitate interesată să devină proprietar 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.

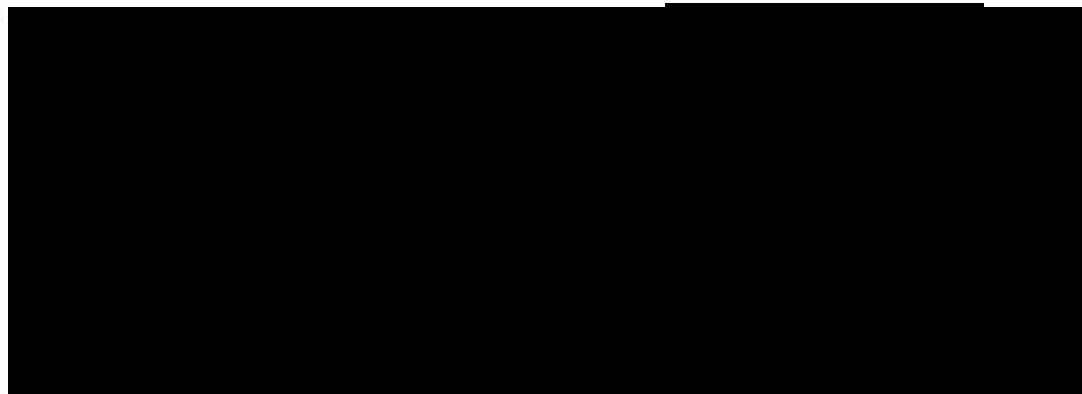
Data fiind utilizarea desemnata a evaluarii și anume estimarea Valorii echitabile a proprietatii, valoarea estimată la data evaluarii, 15.01.2026, curs BNR: 5.0891 lei/eur este:

Parcele de teren situate in Oradea, Cartierul Tineretului	Pret evaluat EUR/mp (fara TVA)	Pret evaluat LEI/mp (fara TVA)
Suprafata 250-641 mp, acces drum neasfaltat	90	458
Suprafata 250-641 mp, acces drum asfaltat	120	611

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

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 află 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.

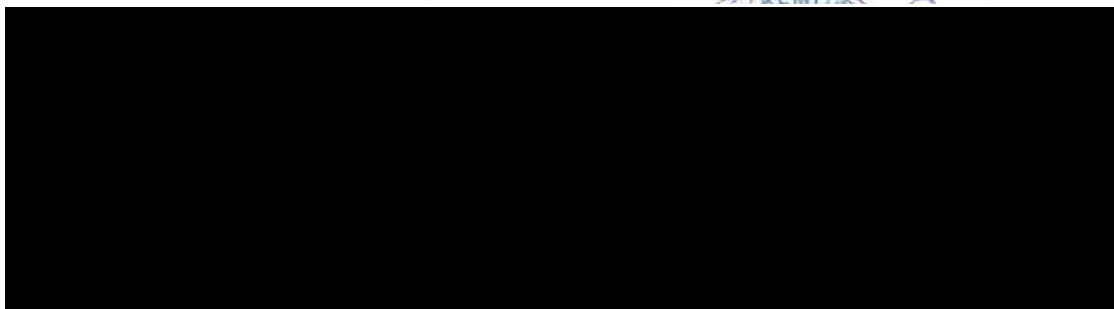
La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul semnatar al raportului.

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. 2575/12.01.2026.

1.3. Activul supus evaluării

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară având Nr. Cad. și înscrisă în CF conform tabelului de mai sus – parcele de teren în suprafața de 250-641 mp, situate în Oradea, în cartierul Tineretului, 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 = 5.0891 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 imobiliară specifică etc.).

1.5. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este aceea de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea echitabilă** a proprietății, în vederea demarării procedurii de vânzare a terenurilor ocupate de construcții.

1.6. Tipul valorii

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

- (a) **Valoarea de piață** – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care 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 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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.
- (c) **Valoarea echitabilă** - este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea prețului 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 reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției.
- (e) **Valoarea sinergiei** – reprezintă rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător,

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 15.01.2026, 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 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 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 side 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 side 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 rationamentul – 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;

1.15. 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 imobilul constând în cota de teren în suprafața de 250-641 mp, situate în Oradea, în Cartierul Tineretului, jud. Bihor, aflate în proprietatea Municipiului Oradea, înscrise în CF și având Nr. Cad. conform tabelului de mai jos:

Nr. crt.	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF
1	167109	167109	195391	195391	15638	86898	171128	171128	203598	203598	210135	210135
2	15567	87000	195392	195392	169217	169217	157534	157534	203601	203601	210136	210136
3	15578	172555	15765	184478	166030	166090	153447	153447	203602	203602	210138	210138
4	166904	166904	169261	169261	166031	166031	156927	156927	203606	203606	210139	210139
5	15596	184626	187767	187767	15614	86874	166027	166027	203607	203607	210140	210140
6	15600	184628	167491	167491	166028	166028	166022	166022	203608	203608	210141	210141
7	15604	184630	167367	167367	167487	167487	15683		203609	203609	210142	210142
8	15594	184623	15747	15747	169270	169270	203540	203540	203610	203610	210143	210143
9	15594	184623	15768	15768	170570	170570	203543	203543	203611	203611	210144	210144
10	15766	184481	15586	184622	169269	169269	203546	203546	203612	203612	210145	210145
11	4926/46	180999(5378 ndf)	155762	155762	169268	169268	203547	203547	203613	203613	210146	210146
12	4926/64	5064	15746	87008	15657	86917	203548	203548	203614	203614	210147	210147
13	15693	86953	15692	86952	169215	169215	203549	203549	205627	205627	210148	210148
14	167381	167381	152724	152724	169260	169260	203554	203554	205629	205629	210149	210149
15	187764	187764	15638	86898	4926/31	159390	203555	203555	205630	205630	210150	210150
16	187758	187758	169217	169217	15663		203557	203557	205631	205631	210151	210151
17	169271	169271	166030	166090	157951	NDF 3518	203570	203570	205635	205635	210152	210152
18	169263	169263	15614	86874	15691	167013	203572	203572	205636	205636	210153	210153
19	169225	169225	167487	167487	15618	167110	203574	203574	205641	205641	210154	210154
20	15775	15775	169270	169270	15757	87019	203575	203575	205642	205642	210155	210155
21	184492	184492	169269	169269	169926	169926	203576	203576	210201	210201	210156	210156
22	15697	184652	169268	169268	15627	86887	203577	203577	210202	210202	207595	207595
23	15669	184637	15657	86917	170132	170132	203578	203578	210204	210204	207596	207596
24	15647	172178	169215	169215	15661	86921	203584	203584	210205	210205	207597	207597
25	15640	178874	4926/31	159390	15740		203587	203587	210206	210206	207598	207598
26	187748	187748	15663		15752	87014	203588	203588	210207	210207	207600	207600
27	169224	169224	169926	169926	156271	86963 156271	203592	203592	210208	210208	207603	207603
28	187762	187762	15746	87008	166029	166029	203593	203593	210209	210209	207605	207605
29	187755	187755	15692	86952	15570		203594	203594	210131	210131	207606	207606
30	15771	184490	152724	152724	15621	86881 15621	203595	203595	210132	210132	207607	207607
31	15760	184475	167477	167477	171112	171112	203597	203597	210134	210134	207608	207608
32	187749	187749										

Bunurile imobile sunt considerate ca fiind concesionate.

II.2. Date despre amplasare

Bunurile evaluate se afla in Oradea, in Cartierul Tineretului, in zona rezidentiala, mediu circulata.

II.3. Descrierea terenului

Parcelele de teren sunt in suprafata de 250 mp – 641 mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul este considerat liber, fara constructii pe suprafata, constructiile 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 in ceea ce priveste amplasamente cu suprafete similare celei de evaluat, in zona similara avand ca si utilitati complete: energie electrica, apa, gaz mentionam ca din ofertele si contractele de vanzare cumparare avute la dispozitie de evaluator rezulta ca proprietati similare se regasesc pe piata, fiind tranzactionate si existand interes.

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Municipiul Oradea 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 – Piața terenurilor libere de construcții situate în zona periferică a orașului Oradea.

NATURA ZONEI – zona periferică ușor accesibilă datorită poziționării terenului

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – peste medie

Preturile terenurilor intravilane din Oradea diferă în primul rând în funcție de amplasament, suprafață, formă, utilități, accesul facil la obiective de interes, curent, canalizare.

Având în vedere caracterul zonei de amplasament, piața imobiliară specifică este piața proprietăților de tip intravilan situate în zona periferică a orașului.

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

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

Dinamica Pieței din Oradea

În septembrie 2025, județul Bihor s-a clasat pe locul 5 național la tranzacții imobiliare cu 1.789 de vânzări, dintre care 447 au fost terenuri Recoimobiliare. Distribuția cererii locale arată că aproximativ 37% dintre solicitări vizează apartamente, 24% case individuale și 19% terenuri

Preturi și Oferta Terenuri

Piața terenurilor rezidențiale din Oradea în 2025 prezintă o gamă variată de oferte:

Zone preferate pentru dezvoltare: Dezvoltatorii au ales zone precum Nufarul, Decebal, Calea Aradului și Iosia pentru construcția ansamblurilor rezidențiale noi HotNews. Zonele Podgoria, Dealuri, Viena Residence, Cartierul Tineretului și Oncea sunt activ tranzacționate.

Infrastructura și Utilități

Majoritatea terenurilor oferite au utilități complete (apa, gaz, electricitate, canalizare) sau în imediată apropiere. Regimurile de înălțime variază de la P+1+M până la P+8 pentru zonele cu potențial de dezvoltare rezidențială intensivă.

Dezvoltări Rezidențiale Active

Proiecte majore în desfășurare:

West Residence: 13 blocuri cu 463 apartamente

Prima Residence: multiple proiecte în diferite zone

EAS Residence: dezvoltări premium în zone centrale

Victoria Rezidențial: zona Nufarul

Ema Residence: proiect boutique cu 15 apartamente premium

CONTEXT NATIONAL 2025

Evoluția Preturilor

Piața imobiliară românească a trecut printr-un an 2025 marcat de creșteri semnificative de preturi și prudentă creștere din partea cumpărătorilor. Clujul da deja semne de stagnare, în timp ce Bucureștiul și Timișoara mai au loc de creștere.

Factori de Presiune

Majorarea TVA resimțita din 2025, creșterea impozitelor locale de la 1 ianuarie, reguli mai stricte privind avansurile și introducerea taxei pe carbon pentru materiale importate vor influența costurile de construcție.

Costul materialelor de construcție, terenurilor și al forței de muncă continuă să urce, ceea ce influențează direct marjele dezvoltatorilor și prețurile finale.

Evoluția Prețurilor Terenuri Oradea în 2026

Pentru 2026 se anticipează pentru terenurile rezidențiale din Oradea:

Creștere estimată: 5-8% (sub media 2024-2025) **Prețuri estimate:**

Terenuri mici-medii: 84-108 EUR/mp

Zone periferice dezvoltate: 70-90 EUR/mp

Zone centrale/ultracentrale: 120-150 EUR/mp

Piața rezidențială din Oradea se pregătește pentru un an 2026 caracterizat mai degrabă de ajustări punctuale decât de scăderi generalizate de preț. Nu există premise reale pentru scăderi de prețuri, chiar dacă ritmul de creștere va fi mai temperat decât în anii trecuți.

Estimările indică majorări de 5-10% pentru jumătate dintre respondenți și peste 10% pentru aproximativ un sfert.

Factori Favorabili 2026

Cerere Sustinută: 8 din 10 respondenți planifică să facă tranzacții imobiliare în 2026, iar jumătate intenționează să cumpere o locuință.

Oferta Limitată: Oferta limitată din marile orașe și diminuarea numărului de autorizații de construire din ultimii ani fac improbabil un scenariu în care prețurile se stabilizează sau scad.

Dobanzile: Dacă România își menține angajamentele macroeconomice, 2026 poate fi anul oportunităților, cu o posibilă ajustare a politicii BNR care va duce la dobânzi mai mici.

Factori de Risc 2026

Context Economic: Inflația ridicată, creșterea economică firavă și incertitudinea pe plan economic ar putea determina mulți să amâne decizia de cumpărare.

Costuri Crescute: Taxe noi, costuri materiale și forța de muncă vor limita spațiul pentru reduceri de preț.

Prudența Cumpărătorilor: Cumpărătorii analizează mai mult, compară opțiuni și iau decizii într-un interval mai lung de timp.

Oportunități Oradea 2026

Zone cu potențial:

Podgoria: zona în plină dezvoltare cu prețuri accesibile

Nufarul: conectivitate bună și proiecte noi

Periferie Vest (Santandrei, Bors): infrastructura îmbunătățită

Dealuri Oradea: prețuri competitive pentru familii

Recomandări:

Pentru cumpărători: acțiune în prima jumătate a anului înainte de noi majorări

Pentru investitori: focus pe terenuri în zone cu infrastructură în dezvoltare

Atenție la evoluția dobânzilor și disponibilitatea creditelor

CONCLUZIE

Piața terenurilor rezidențiale din Oradea va intra în 2026 într-o fază de maturizare, cu creșteri moderate de prețuri (5-8%) și o cerere selectivă dar susținută. Oradea rămâne printre orașele accesibile și atractive pentru investiții, beneficiind de poziția sa strategică și dezvoltarea economică continuă. Terenurile vor deveni mai scumpe, dar într-un ritm mai temperat decât în ultimii ani, oferind încă oportunități pentru cumpărători informați și dezvoltatori profesioniști.

Analiza celei mai bune utilizari

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

Conform *Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630*, cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: **“utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar”**.

În conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR* - ediția 2025, standarde care încorporează *Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)*- ediția 2013, *Standardul de Evaluare SEV. 100 - Cadrul General (IVS Cadrul General)*, prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce **conduce la maximizarea utilizării terenului**.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal;
- maximizează valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- demolare construcție și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială - adecvată
- utilizare comercială - inadecvată
- utilizare office - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială - da
- utilizare comercială - nu
- utilizare office - nu

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere, dar și al terenurilor construite, când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii și, implicit, a ofertei, impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

Ținând seama de aceste considerente, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit.

Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, respectiv proprietate imobiliară: rezidențială.

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 că venitul din exploatare considerat în calcul este totuși un venit obținut de la un fost operator al rețelor care a obținut veniturile prin management propriu și în anumite condiții limitative de piață. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Dintre cele trei abordări am utilizat doar abordarea prin piață intrucat exista oferte/ date din piața și este cea mai potrivită abordare pentru proprietatea de evaluat.

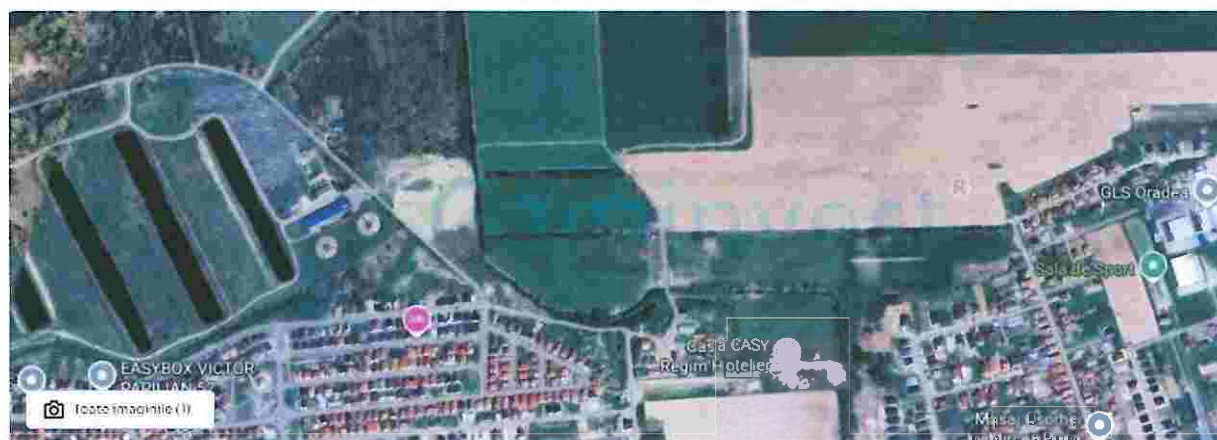
Abordareaprin piața

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru valoarea terenului, evaluatorul a avut în vedere oferte ale terenurilor aflate în zonă periferică, cum e cazul proprietății evaluate.

Abordarea prin piața prin compararea ofertelor asupra unor proprietăți similare:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-intravilan-de-vanzare-in-zona-tokai-oradea-bihorv4250-l-DEzsl>



GAMINVEST Teren intravilan de vanzare in zona Tokai Oradea, BihorV4250

120 000€ 60€/m²



Denisa Moisa Gaminvest

SC Gaminvest SRL

☎ 0758419770

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2000 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	2000 m
Card:	nu
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ canalizare

Descriere

Agentia imobiliara Gaminvest va propune in exclusivitate spre vanzare teren de 2000mp in Cartierul Tineretului.

Oportunitate unică de investiție!

Se oferă spre vânzare un teren generos de 2.000 mp, situat în Cartierul Tineretului, într-o zonă în plină dezvoltare.

Caracteristici principale:

Suprafață totală: 2.000 mp

Două fronturi stradale:

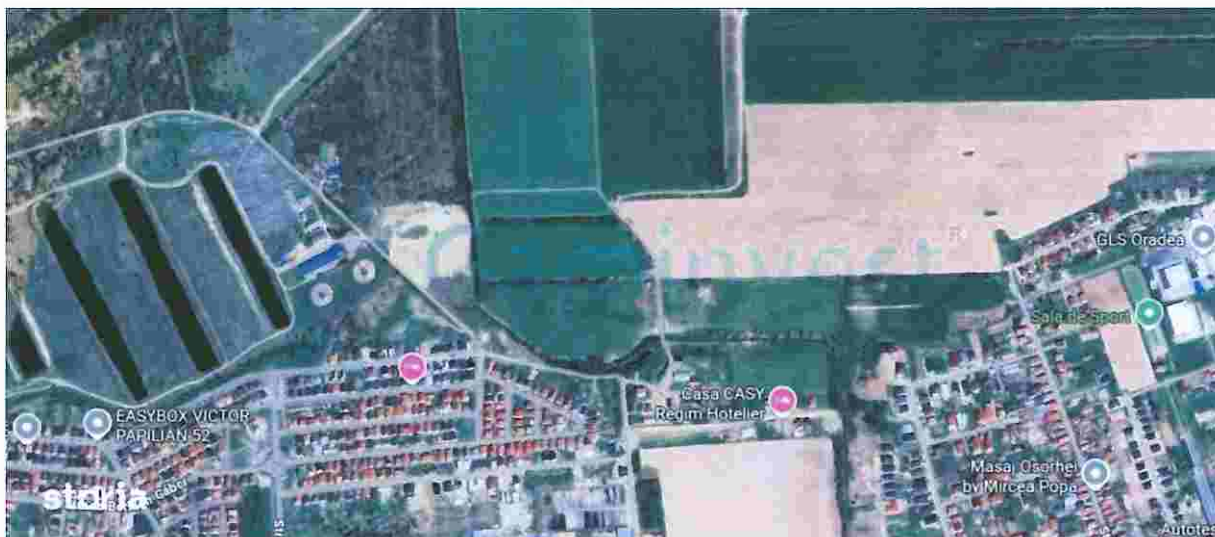
unul de 30 metri

unul de 20 metri

Utilități în apropiere

Teren ideal pentru construcții rezidențiale sau investiție pe termen lung

Forma și poziționarea terenului oferă multiple posibilități de parcelare sau dezvoltare.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-intravilan-tineretului-IDFTsv>



RECO Teren intravilan Tineretului

49900€ 97€/m²

Teren de vânzare



Carmen Cui bus

RECO Imobiliare

☎ 0376 443 700

Suprafață utilă:

512m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

deschidere 22 m m

Descriere

RECO Imobiliare va propune spre vanzare,

ID 5073 Teren Intravilan de vanzare in Oradea - Tineretului, avand o suprafata de 512 mp si deschiderea de 22 ml

Apa si canalizarea sunt in fata parcelei, iar gazul urmeaza ,in cel mai scurt timp.

Suprafata terenului este de 512 mp.

Frontul stradal 22 ml.



http://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-oradea-cartierul-tineretului-500-m2-apa-canal-electr-IDjMCO.html?reason=extended_search_extended_distance

13:14
Inchiriere in zona gdf



PRIVAT



Mirela Rodica

Pe OLX din mai 2017

Trimite mesaj

☎ 0754042769

Marșează anunțul în anotaștile tale >

LOCALITATE



Osorhei

Bihor



Vezi locația pe hartă



Teren intravilan Oradea Cartierul Tineretului 500 m2
 Apa. Canal Electr

45 000€

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafață utilă: 500 m² Extravilan Intravilan Intravilan

Asigurați-vă

Asigurare pentru casă: Asigurați-vă Allianz TIRAC

DESCRIERE

Vand parcelă teren 500 m2 intravilan în Oradea Cartierul Tineretului.
 Străscăr Cartăgiu.
 Utilități: Apa Canal
 Electricitate
 Este așezat de lădi de E60.
 Strada urmează să se asfalteze.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1313-mp-oradea-tineretului-IDEs0W>



Teren intravilan 1313 mp, Oradea, Tineretului

189 800€ 145 €/m²

Teren de vânzare



Sebastian Morar

VESTINVEST

☎ 0371780 037

Suprafață utilă:

1313 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

deschideri 47, 40 m m

Descriere

VESTINVEST OFERA SPRE VANZARE:

Teren intravilan in cartierul Tineretului cu toate utilitatile la strada si cu proiect de constructie.

Regim de inaltime: P+2

Suprafata de 1313 mp

Frontul la strada de 47 mp si 40 mp

Utilitati: apa, gaz, curent, canalizare



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5295-mp-oradea-tineretului-DEs0V>



Teren intravilan 5295 mp, Oradea, Tineretului

699800€ 132€/m²



Sebastian Morar

VESTINVEST

☎ 0371780037

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	5295 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschideră 60, 110 m m

Descriere

VESTINVEST OFERA SPRE VANZARE:

Teren intravilan in cartierul Tineretului cu utilitatile la strada.

Suprafata de 5295 mp

Frontul la strada de 60 m si 110 m

Utilitati: apa, gaz, canalizare, curent in apropiere



Pentru parcelele de teren cu acces la drum neasfaltat:

Anexa B				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A"	Teren comparabil "B"	Teren comparabil "C"
		(oferta)	(oferta)	(Oferta)
Preț unitar vânzare / ofertă (Euro / mp)		60.00	97.00	90.00
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-2%	-5%	-3%
Preț ajustat(Euro / mp)		-1	-5	-3
Drept de proprietate	Concesionare	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat(Euro / mp)		-6	-10	-9
Restricții legale	Nu	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0	0	0
Condiții de piață (data vânzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață(Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat(Euro / mp)		53.40	81.50	78.30
Localizare	Oradea, Cartierul Tineretului	Oradea, Cartierul Tineretului	Oradea, Cartierul Tineretului	Oradea, str. Lascăr Călugăreanu
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		20%	5%	5%
Preț ajustat(Euro / mp)		10.68	3.67	3.92
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	250	64.08	85.17	82.22
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 641	2000	512	430
Preț ajustat(Euro / mp)		5%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		5.20	0.00	0
Utilități tehnico-edilitare disponibile	apa, energie electrică, canalizare, gaz	utilități în apropiere	apa, c. analizare la limita parcele	apa, canalizare la limita parcelei
Corecție		30%	10%	10%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		16.02	8.55	7.83
Preț ajustat(Euro / mp)		83.30	93.72	90.05
Stare teren	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Acces teren	drum neasfaltat	drum neasfaltat , dublu acces	drum neasfaltat	drum neasfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		-5%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		-3.75	0.00	0.00
Zonare	rezidențial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
ajustare pentru cea mai bună utilizare(%)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0	0	0
ajustare totală netă		19.56	-3.28	0.05
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		32.59%	-3.4%	0.05%
ajustare totală brută		39.35	23.39	20.75
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		65.59%	23.1%	23.05%
Preț ajustat(Euro / mp)	90.00	79.56	93.72	90.05
Suprafața teren intravilan = 90 eur/mp (fără TVA)				
Curs Euro= 5.0891 15.01.2024				
NOTĂ: Această ajustare a comparabilelor nu este element de comparație ci o transformare a valorii de tranzacție în prețul de vânzare (prin apropierea marjei de reducere a prețului real al tranzacției din considerente imposibile la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață, vânzătorii și cumpărătorii).				
Drept de proprietate: s-au ajustat negativ toate comparabilele deoarece sunt superioare subiectului, acesta din urmă fiind concesionat				
Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări				
Condiții de piață: nu au fost aplicate ajustări, fiind considerate similare				
Localizare: au fost aplicate ajustări pozitive tuturor comparabilelor, care sunt inferior poziționate.				
Caracteristici fizice: a fost aplicată ajustare pozitivă comparabilei A pentru suprafața mai mare, prețul pe mp al terenului fiind invers proporțional cu suprafața.				
Utilități: s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor care dețin utilități în apropierea terenului, respectiv apa și canalizare la limita parcelei.				
Stare teren: nu s-au aplicat ajustări.				
Acces teren: s-a aplicat ajustare negativă comparabilei A care are dublu front.				
Zonare: nu s-au aplicat ajustări.				

Pentru parcelele de teren cu acces la drum asfaltat:

Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A"	Teren comparabil "B"	Teren comparabil "C"
		(oferta)	(oferta)	(Oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		143.00	132.00	97.00
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp)		-10%	-10%	-5%
marja de negociere *		-15	-14	-3
Preț ajustat (Euro / mp)		129.79	118.15	92.64
Drept de proprietate	Concesiu	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
		-15	-14	-9
Preț ajustat (Euro / mp)		115.29	104.31	83.42
Restricții legale	Nu	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		115.29	104.31	83.42
Condiții de piață (data vânzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / mp)		115.29	104.31	83.42
Localizare	Oradea, Cartierul Tineretului	Oradea, Cartierul Tineretului	Oradea, Cartierul Tineretului	Oradea, Cartierul Tineretului
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5%	5%	15%
		5.76	5.73	12.92
Preț ajustat (Euro / mp)		121.05	110.03	96.34
Caracteristici fizice teren - suprafață (mp)	250	1313	5295	512
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 541	5%	10%	0%
		6.05	11.00	0
Preț ajustat (Euro / mp)		127.11	121.04	96.34
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, energie electrică, canalizare, gaz	apa, energie electrică, canalizare, gaz	apa, energie electrică, canalizare, gaz, la strada	apa, canalizare la limita parcelei
Corecție		0%	5%	10%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0.00	4.69	8.75
Preț ajustat (Euro / mp)		127.11	125.73	105.09
Stare teren	plan, fara constructii	plan, fara constructii, proiect de constructie	plan, fara constructii	plan, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		-10%	0%	0%
		-12.71	0.00	0.00
Preț ajustat (Euro / mp)		114.40	125.73	105.09
Acces teren	drum asfaltat	drum neasfaltat	drum neasfaltat	drum neasfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		5%	5%	5%
		5.72	5.66	5.77
Preț ajustat (Euro / mp)		120.12	131.39	110.86
Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preț ajustat (Euro / mp)		120.12	131.39	110.86
ajustare totală netă		-17.88	-0.61	13.86
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		-17.16%	-0.5%	14.29%
ajustare totală brută		44.75	40.93	36.66
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		30.86%	31.0%	37.79%
Preț ajustat (Euro / mp)	120.00	120.12	131.39	110.86

Suprafața teren intravilan = 120 eur/mp (fara TVA)

Curs Euro = 5.0891 1501.20.36

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

Drept de proprietate: s-au ajustat negativ toate comparabilele deoarece sunt superioare subiectului, acesta din urmă fiind concesionat

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări

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

Localizare: au fost aplicate ajustări pozitive tuturor comparabilelor, care sunt inferior poziționate.

Caracteristici fizice: au fost aplicate ajustări pozitive comparabilelor A și B pentru suprafața mai mare, prețul pe mp al terenului fiind invers proporțional cu suprafața.

Utilități: s-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor B și C pentru că dețin utilități la limita proprietății.

Stare teren: s-a aplicat ajustare negativă comparabilei A care deține proiect de construcție

Acces teren: s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor A și C care au acces la drum neasfaltat.

Zonare: nu s-au aplicat ajustări

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

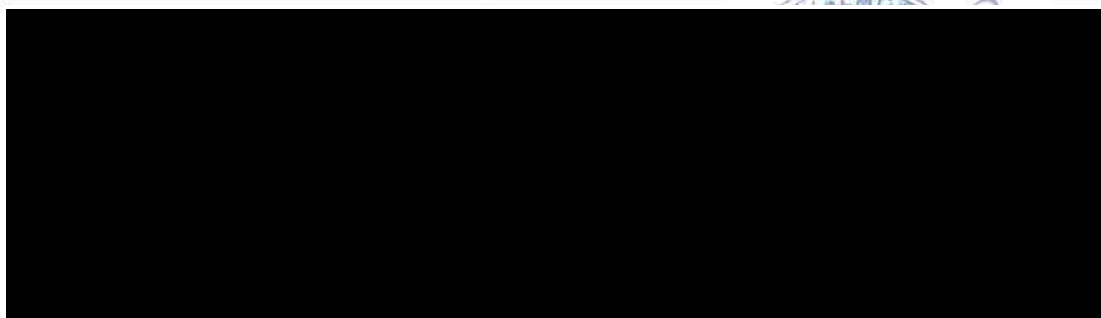
Procesul de evaluare a constatat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *valoarea echitabila a bunului evaluat estimată de către evaluator în utilizarea desemnata menționata*, valabile la data evaluării 15.01.2026, curs BNR: 5.0891 lei/eur:

Parcele de teren situate in Oradea, Cartierul Tineretului	Pret evaluat EUR/mp (fara TVA)	Pret evaluat LEI/mp (fara TVA)
Suprafata 250-641 mp, acces drum neasfaltat	90	458
Suprafata 250-641 mp, acces drum asfaltat	120	611

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

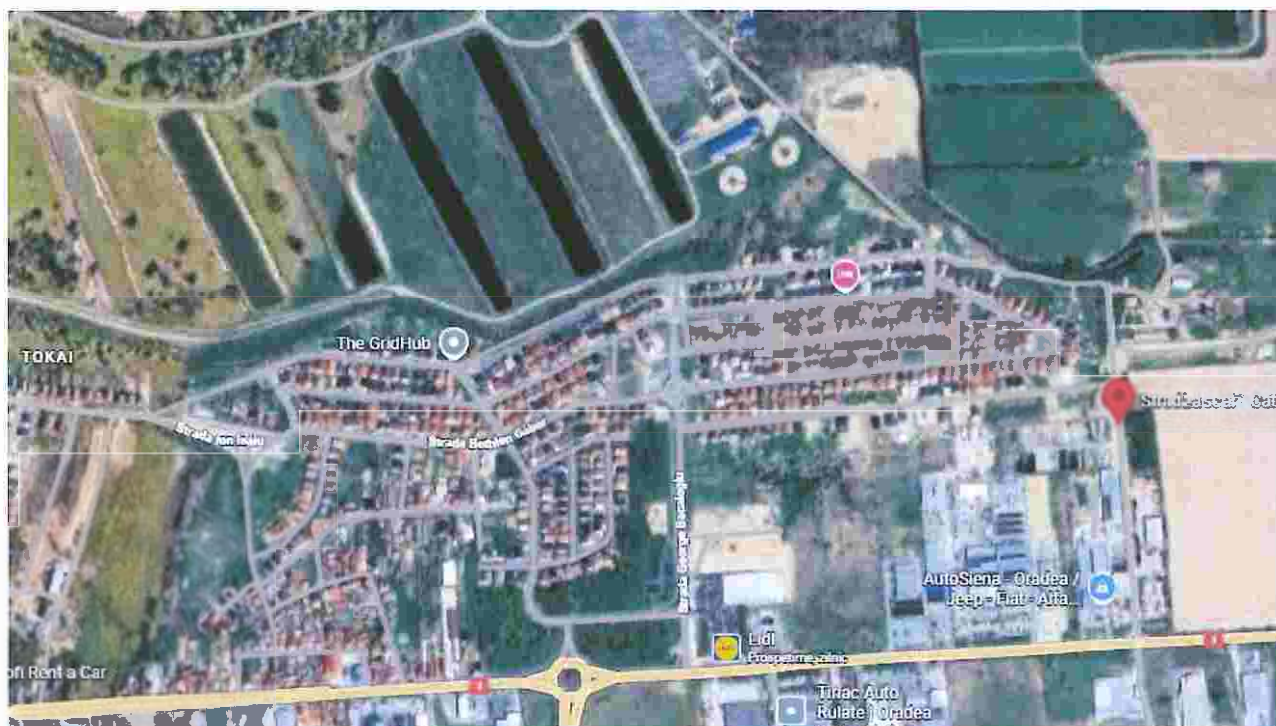
SC EVALMOB SRL



Nr. lesire 559 PMO2/16.01.2026

RAPORT DE EVALUARE

**PARCELE DE TEREN SITUATE IN ORADEA,
CARTIER TINERETULUI
250 MP – 641 MP**



PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata

UTILIZATOR DESEMNAȚ: 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*

IANUARIE 2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Referitor la evaluarea BUNURILOR IMOBILE constand in parcele de teren in suprafata de 250mp-641mp situate in Oradea, in Cartierul Tineretului, jud. Bihor, proprietatea Municipiului Oradea, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Activul supus evaluarii il constituie proprietatea imobiliara avand Nr. Cad. si inscrisa in CF conform tabel:

Nr. crt.	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF
1	167109	167109	195391	195391	15638	86898	171128	171128	203598	203598	210135	210135
2	15567	87000	195392	195392	169217	169217	157534	157534	203601	203601	210136	210136
3	15578	172555	15765	184478	166030	166090	153447	153447	203602	203602	210138	210138
4	166904	166904	169261	169261	166031	166031	156927	156927	203606	203606	210139	210139
5	15596	184626	187767	187767	15614	86874	166027	166027	203607	203607	210140	210140
6	15600	184628	167491	167491	166028	166028	166022	166022	203608	203608	210141	210141
7	15604	184630	167367	167367	167487	167487	15683		203609	203609	210142	210142
8	15594	184623	15747	15747	169270	169270	203540	203540	203610	203610	210143	210143
9	15594	184623	15768	15768	170570	170570	203543	203543	203611	203611	210144	210144
10	15766	184481	15586	184622	169269	169269	203546	203546	203612	203612	210145	210145
11	4926/46	180999(5378 ndf)	155762	155762	169268	169268	203547	203547	203613	203613	210146	210146
12	4926/64	5064	15746	87008	15557	86917	203548	203548	203614	203614	210147	210147
13	15693	86953	15692	86952	169215	169215	203549	203549	205627	205627	210148	210148
14	167381	167381	152724	152724	169260	169260	203554	203554	205629	205629	210149	210149
15	187764	187764	15638	86898	4926/31	159390	203555	203555	205630	205630	210150	210150
16	187758	187758	169217	169217	15663		203557	203557	205631	205631	210151	210151
17	169271	169271	166030	166090	157951	NDF 3518	203570	203570	205635	205635	210152	210152
18	169263	169263	15614	86874	15691	167013	203572	203572	205636	205636	210153	210153
19	169225	169225	167487	167487	15618	167110	203574	203574	205641	205641	210154	210154
20	15775	15775	169270	169270	15757	87019	203575	203575	205642	205642	210155	210155
21	184492	184492	169269	169269	169926	169926	203576	203576	210201	210201	210156	210156
22	15697	184652	169268	169268	15627	86887	203577	203577	210202	210202	207595	207595
23	15669	184637	15657	86917	170132	170132	203578	203578	210204	210204	207596	207596
24	15647	172178	169215	169215	15661	86921	203584	203584	210205	210205	207597	207597
25	15640	178874	4926/31	159390	15740		203587	203587	210206	210206	207598	207598
26	187748	187748	15663		15752	87014	203588	203588	210207	210207	207600	207600
27	169224	169224	169926	169926	156271	86963 156271	203592	203592	210208	210208	207603	207603
28	187762	187762	15746	87008	166029	166029	203593	203593	210209	210209	207605	207605
29	187755	187755	15692	86952	15570		203594	203594	210131	210131	207606	207606
30	15771	184490	152724	152724	15621	86881 15621	203595	203595	210132	210132	207607	207607
31	15760	184475	167477	167477	171112	171112	203597	203597	210134	210134	207608	207608
32	187749	187749										

—constand in parcele de teren in suprafata de 250-641mp, situate in Oradea, in Cartierul Tineretului, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**.

Utilizarea desemnata este aceea de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea echitabila a proprietății, in vederea demararii procedurii de vanzare a terenurilor ocupate de constructii.

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 între 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 proprietarii care deține clădirile edificate pe terenul evaluat
- rezulta ca singura entitate interesata sa achizitioneze terenul afectat de constructii este proprietarul cladirilor edificate pe terenul evaluat, de altfel si singura entitate interesată să devină proprietar 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, 15.01.2026, curs BNR: 5.0891 lei/eur este:

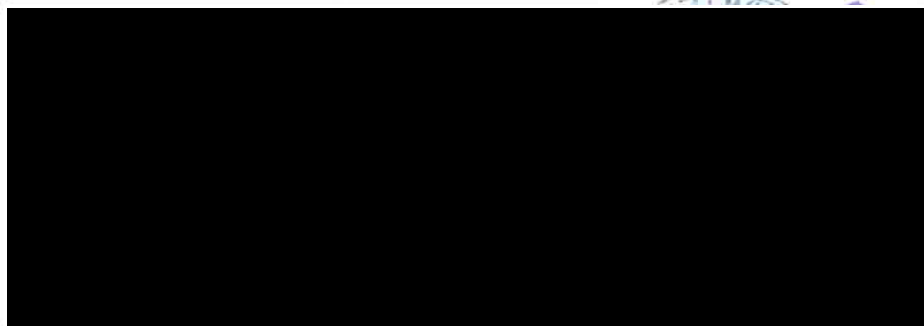
Parcele de teren situate in Oradea, Cartierul Tineretului	Pret evaluat EUR/mp (fara TVA)	Pret evaluat LEI/mp (fara TVA)
Suprafata 250-641 mp, acces drum neasfaltat	90	458
Suprafata 250-641 mp, acces drum asfaltat	120	611

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica

SC EVALMOB SRL

■ aluator autorizat membru titular ANEVAR



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 în care:

- ✓ NU sunt sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR,
- ✓ NU există o condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție
- ✓ NU se află 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.

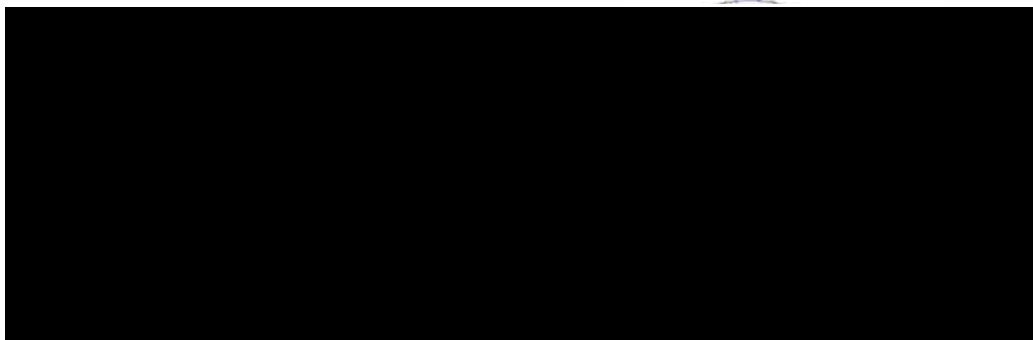
La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul semnatar al raportului.

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. 2575/12.01.2026.

1.3. Activul supus evaluării

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară având Nr. Cad. și înscrisă în CF conform tabelului de mai sus – parcele de teren în suprafața de 250-641 mp, situate în Oradea, în cartierul Tineretului, 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 = 5.0891 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 demarării procedurii de vânzare a terenurilor ocupate de construcții.

1.6. Tipul valorii

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

- (a) **Valoarea de piață** – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care are *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.
- (b) **Chiria de piață** – este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.
- (c) **Valoarea echitabilă** - este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea prețului 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 reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției.
- (e) **Valoarea sinergiei** – reprezintă rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumpărător,

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 15.01.2026, 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 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 inherent subiectiva si reprezinta opinia noastra asupra valorii proprietatii evaluate. Concluziile exprimate in prezentul raport sunt valabile numai la data evaluarii si nu au fost luate in considerare elemente ce au aparut sau pot aparea dupa data evaluarii; Ele tin cont

de starea la care se afla aceasta proprietate la data inspectiei.

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

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

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

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

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

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

Valoarea este valabila in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.

De asemenea valoarea estimata in prezentul raport nu poate sa fie atinsa in cazul unei incapacitati viitoare de plata, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile vanzarii (perioada limitata pentru vanzare de ex.) pot fi diferite de cele luate in considerare in estimarea valorii.

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

Ipoteze speciale: nu exista ipoteze speciale.

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

1.15. 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 imobilul constând în cota de teren în suprafața de 250-641 mp, situate în Oradea, în Cartierul Tineretului, jud. Bihor, aflate în proprietatea Municipiului Oradea, înscrise în CF și având Nr. Cad. conform tabelului de mai jos:

Nr.crt.	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF	Nr. Cad.	Nr. CF
1	167109	167109	195391	195391	15638	86898	171128	171128	203598	203598	210135	210135
2	15567	87000	195392	195392	169217	169217	157534	157534	203601	203601	210136	210136
3	15578	172555	15765	184478	166030	166090	153447	153447	203602	203602	210138	210138
4	166904	166904	169261	169261	166031	166031	156927	156927	203606	203606	210139	210139
5	15596	184626	187767	187767	15614	86874	166027	166027	203607	203607	210140	210140
6	15600	184628	167491	167491	166028	166028	166022	166022	203608	203608	210141	210141
7	15604	184630	167367	167367	167487	167487	15683		203609	203609	210142	210142
8	15594	184623	15747	15747	169270	169270	203540	203540	203610	203610	210143	210143
9	15594	184623	15768	15768	170570	170570	203543	203543	203611	203611	210144	210144
10	15766	184481	15586	184622	169269	169269	203546	203546	203612	203612	210145	210145
11	4926/46	180999(5378 ndf)	155762	155762	169268	169268	203547	203547	203613	203613	210146	210146
12	4926/64	5064	15746	87008	15657	86917	203548	203548	203614	203614	210147	210147
13	15693	86953	15692	86952	169215	169215	203549	203549	205627	205627	210148	210148
14	167381	167381	152724	152724	169260	169260	203554	203554	205629	205629	210149	210149
15	187764	187764	15638	86898	4926/31	159390	203555	203555	205630	205630	210150	210150
16	187758	187758	169217	169217	15663		203557	203557	205631	205631	210151	210151
17	169271	169271	166030	166090	157951	NDF 3518	203570	203570	205635	205635	210152	210152
18	169263	169263	15614	86874	15691	167013	203572	203572	205636	205636	210153	210153
19	169225	169225	167487	167487	15618	167110	203574	203574	205641	205641	210154	210154
20	15775	15775	169270	169270	15757	87019	203575	203575	205642	205642	210155	210155
21	184492	184492	169269	169269	169926	169926	203576	203576	210201	210201	210156	210156
22	15697	184652	169268	169268	15627	86887	203577	203577	210202	210202	207595	207595
23	15669	184637	15657	86917	170132	170132	203578	203578	210204	210204	207596	207596
24	15647	172178	169215	169215	15661	86921	203584	203584	210205	210205	207597	207597
25	15640	178874	4926/31	159390	15740		203587	203587	210206	210206	207598	207598
26	187748	187748	15663		15752	87014	203588	203588	210207	210207	207600	207600
27	169224	169224	169926	169926	156271	86963 156271	203592	203592	210208	210208	207603	207603
28	187762	187762	15746	87008	166029	166029	203593	203593	210209	210209	207605	207605
29	187755	187755	15692	86952	15570		203594	203594	210131	210131	207606	207606
30	15771	184490	152724	152724	15621	86881 15621	203595	203595	210132	210132	207607	207607
31	15760	184475	167477	167477	171112	171112	203597	203597	210134	210134	207608	207608
32	187749	187749										

Bunurile imobile sunt considerate ca fiind concesionate.

II.2. Date despre amplasare

Bunurile evaluate se afla in Oradea, in Cartierul Tineretului, in zona rezidentiala, mediu circulata.

II.3. Descrierea terenului

Parcelele de teren sunt in suprafata de 250 mp – 641 mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul este considerat liber, fara constructii pe suprafata, constructiile 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 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- Piața terenurilor libere de construcții situate în zona periferică a orașului Oradea.

NATURA ZONEI --zona periferică ușor accesibilă datorită poziționării terenului

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – peste medie

Preturile terenurilor intravilane din Oradea diferă în primul rând în funcție de amplasament, suprafață, formă, utilități, accesul facil la obiective de interes curent, canalizare.

Având în vedere caracterul zonei de amplasament, piața imobiliară specifică este piața proprietăților de tip intravilan situate în zona periferică a orașului.

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

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

Dinamica Pieței din Oradea

În septembrie 2025, județul Bihor s-a clasat pe locul 5 național la tranzacții imobiliare cu 1.789 de vânzări, dintre care 447 au fost terenuri Recoimobiliare. Distribuția cererii locale arată că aproximativ 37% dintre solicitări vizează apartamente, 24% case individuale și 19% terenuri

Preturi și Oferta Terenuri

Piața terenurilor rezidențiale din Oradea în 2025 prezintă o gamă variată de oferte:

Zone preferate pentru dezvoltare: Dezvoltatorii au ales zone precum Nufarul, Decebal, Calea Aradului și Iosia pentru construcția ansamblurilor rezidențiale noi HotNews. Zonele Podgoria, Dealuri, Viena Residence, Cartierul Tineretului și Oncea sunt activ tranzacționate.

Infrastructura și Utilități

Majoritatea terenurilor oferite au utilități complete (apa, gaz, electricitate, canalizare) sau în imediată apropiere. Regimurile de înălțime variază de la P+1+M până la P+8 pentru zonele cu potențial de dezvoltare rezidențială intensă.

Dezvoltări Rezidențiale Active

Proiecte majore în desfășurare:

West Residence: 13 blocuri cu 463 apartamente

Prima Residence: multiple proiecte în diferite zone

EAS Residence: dezvoltări premium în zone centrale

Victoria Rezidențial: zona Nufarul

Ema Residence: proiect boutique cu 15 apartamente premium

CONTEXT NAȚIONAL 2025

Evoluția Preturilor

Piața imobiliară românească a trecut printr-un an 2025 marcat de creșteri semnificative de preturi și prudentă creștere din partea cumpărătorilor. Clujul da deja semne de stagnare, în timp ce Bucureștiul și Timișoara mai au loc de creștere.

Factori de Presiune

Majorarea TVA resimțita din 2025, creșterea impozitelor locale de la 1 ianuarie, reguli mai stricte privind avansurile și introducerea taxei pe carbon pentru materiale importate vor influența costurile de construcție.

Costul materialelor de construcție, terenurilor și al forței de muncă continuă să urce, ceea ce influențează direct marjele dezvoltatorilor și prețurile finale.

Evoluția Prețurilor Terenuri Oradea în 2026

Pentru 2026 se anticipează pentru terenurile rezidențiale din Oradea:

Creștere estimată: 5-8% (sub media 2024-2025) **Prețuri estimate:**

Terenuri mici-medii: 84-108 EUR/mp

Zone periferice dezvoltate: 70-90 EUR/mp

Zone centrale/ultracentrale: 120-150 EUR/mp

Piața rezidențială din Oradea se pregătește pentru un an 2026 caracterizat mai degrabă de ajustări punctuale decât de scăderi generalizate de preț. Nu există premise reale pentru scăderi de prețuri, chiar dacă ritmul de creștere va fi mai temperat decât în anii trecuți.

Estimările indică majorări de 5-10% pentru jumătate dintre respondenți și peste 10% pentru aproximativ un sfert.

Factori Favorabili 2026

Cerere Sustinută: 8 din 10 respondenți planifică să facă tranzacții imobiliare în 2026, iar jumătate intenționează să cumpere o locuință.

Oferta Limitată: Oferta limitată din marile orașe și diminuarea numărului de autorizații de construire din ultimii ani fac improbabil un scenariu în care prețurile se stabilizează sau scad.

Dobanzile: Dacă România își menține angajamentele macroeconomice, 2026 poate fi anul oportunităților, cu o posibilă ajustare a politicii BNR care va duce la dobânzi mai mici.

Factori de Risc 2026

Context Economic: Inflația ridicată, creșterea economică firavă și incertitudinea pe plan economic ar putea determina mulți să amâne decizia de cumpărare.

Costuri Crescute: Taxe noi, costuri materiale și forța de muncă vor limita spațiul pentru reduceri de preț.

Prudența Cumpărătorilor: Cumpărătorii analizează mai mult, compară opțiuni și iau decizii într-un interval mai lung de timp.

Oportunități Oradea 2026

Zone cu potențial:

Podgoria: zona în plină dezvoltare cu prețuri accesibile

Nufarul: conectivitate bună și proiecte noi

Periferie Vest (Santandrei, Bors): infrastructura îmbunătățită

Dealuri Oradea: prețuri competitive pentru familii

Recomandări:

Pentru cumpărători: acțiune în prima jumătate a anului înainte de noi majorări

Pentru investitori: focus pe terenuri în zone cu infrastructură în dezvoltare

Atenție la evoluția dobânzilor și disponibilitatea creditelor

CONCLUZIE

Piața terenurilor rezidențiale din Oradea va intra în 2026 într-o fază de maturizare, cu creșteri moderate de prețuri (5-8%) și o cerere selectivă dar sustinută. Oradea rămâne printre orașele accesibile și atractive pentru investiții, beneficiind de poziția sa strategică și dezvoltarea economică continuă. Terenurile vor deveni mai scumpe, dar într-un ritm mai temperat decât în ultimii ani, oferind încă oportunități pentru cumpărători informați și dezvoltatori profesioniști.

Analiza celei mai bune utilizari

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

Conform *Ghidului Metodologic de Evaluare GEV. 630*, cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: **“utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisă legal și este fezabilă din punct de vedere financiar”**.

În conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR* - ediția 2025, standarde ce încorporează *Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)*- ediția 2013, *Standardul de Evaluare SEV. 100 - Cadrul General (IVS Cadrul General)*, prevede că valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce **conduce la maximizarea utilizării terenului**.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

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

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificațiile din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal;
- maximizează valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- demolare construcție și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială - adecvată
- utilizare comercială- inadecvată
- utilizare office - inadecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială - da
- utilizare comercială- nu
- utilizare office - nu

Acest concept (CMBU) este adecvat în special în cazul terenurilor libere, dar și al terenurilor construite, când construcțiile și clădirile existente sunt vechi sau când structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii și, implicit, a ofertei, impunând noi standarde în cadrul pieței respective.

Ținând seama de aceste considerente, cea mai bună utilizare va fi determinată în situația terenului construit.

Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, respectiv proprietate imobiliară: rezidențială.

PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

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

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

Dintre cele trei abordări am utilizat doar abordarea prin piață intrucat exista oferte/ date din piața și este cea mai potrivită abordare pentru proprietatea de evaluat.

Abordarea prin piață

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea. Este o metodă globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru valoarea terenului, evaluatorul a avut în vedere oferte ale terenurilor aflate în zonă periferică, cum e cazul proprietății evaluate.

Abordarea prin piață prin compararea ofertelor asupra unor proprietăți similare:

<http://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-intravilan-de-vanzare-in-zona-tokai-oradea-bihorv4250-ID Ezsl>



GAMINVEST Teren intravilan de vanzare in zona Tokai Oradea, BihorV4250

120 000€ 60€/m²



Denisa Moisa Gaminvest

SC Gaminvest SRL

☎ 0758419770

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2000 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	2000 m
Gard:	nu
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ canalizare

Descriere

Agentia imobiliara Gaminvest va propune in exclusivitate spre vanzare teren de 2000mp in Cartierul Tineretului.

Oportunitate unică de investiție!

Se oferă spre vânzare un teren generos de 2.000 mp, situat în Cartierul Tineretului, într-o zonă în plină dezvoltare.

Caracteristici principale:

Suprafață totală: 2.000 mp

Două fronturi stradale:

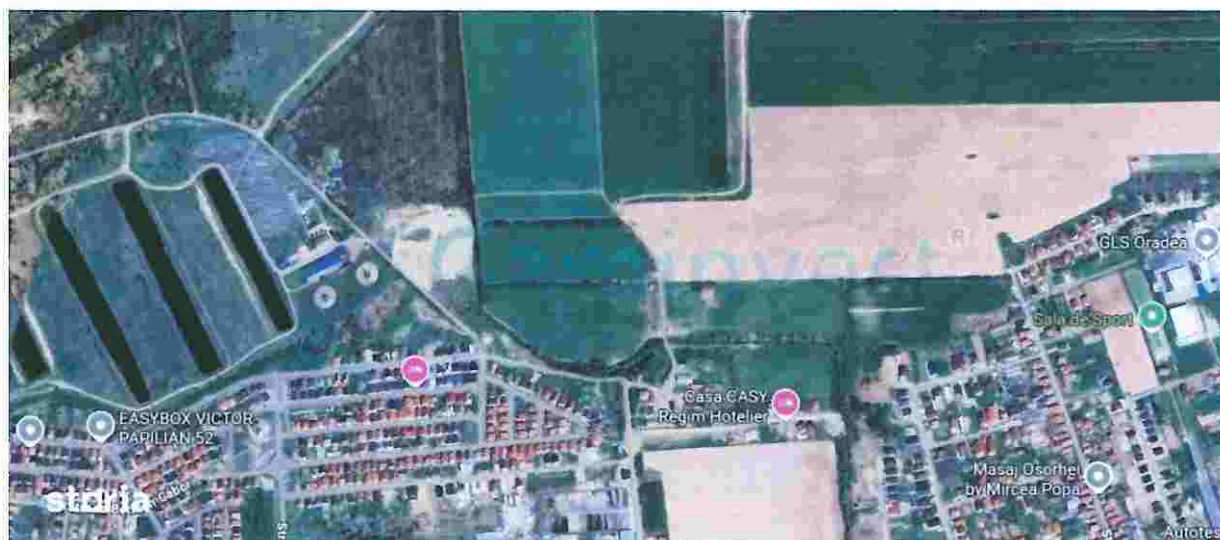
unul de 30 metri

unul de 20 metri

Utilități în apropiere

Teren ideal pentru construcții rezidențiale sau investiție pe termen lung

Forma și poziționarea terenului oferă multiple posibilități de parcelare sau dezvoltare.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-intravilan-tineretului-IDFTsv>



RECO Teren intravilan Tineretului

49900€ 97 €/m²

Teren de vânzare



Carmen Cui bus

RECO Imobiliare

☎ 0376 443 700

Suprafață utilă:

512 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

deschidere 22 m m

Descriere

RECO Imobiliare va propune spre vanzare,

ID 5073 Teren Intravilan de vanzare in Oradea – Tineretului, avand o suprafata de 512 mp si deschiderea de 22 ml

Apa si canalizarea sunt in fata parcelei, iar gazul urmeaza ,in cel mai scurt timp.

Suprafata terenului este de 512 mp.

Frontul stradal 22 ml.



https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-oradea-cartierul-tineretului-500-m2-apa-canal-electr-IDJmC0.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT



Mirela Rodica

Pe OLX din martie 2017

Trimite mesaj

☎ 073 404 2769

Majoritatea ofertelor de acest tip vinzător >

LOCALITATE



Osorhei

Județul



Vezi locația pe hartă



Teren intravilan Oradea Cartierul Tineretului 500 m2
 Apa. Canal Electr

45 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafață utilă 500 m² Extravilan—intravilan—intravilan

Asigurați-vă

Asigurați-vă pentru casa ta Partenerii Allianz TIRIAC

DESCRIERE

Vând parcesit de 500 m² intravilan in Oradea Cartierul Tineretului.
 Str. Lascar Caragiu.
 Utilitat: Apa Canal
 Electricitate
 Este la 5 min de IJL de 660.
 Strada urmeaza sa se asfalteze.



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-1313-mp-oradea-tineretului-1-DEs0W>



Teren intravilan 1313 mp, Oradea, Tineretului

189 800 € 145 €/m²

Teren de vânzare



Sebastian Morar

VESTINVEST

☎ 0371780 037

Suprafață utilă:

1313 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

deschideri 47,40 m m

Descriere

VESTINVEST OFERA SPRE VANZARE:

Teren intravilan in cartierul Tineretului cu toate utilitatile la stradasi cu proiect de constructie.

Regim de inaltime: P+2

Suprafata de 1313 mp

Frontul la strada de 47 mpsi40 m

Utilitati: apa, gaz, curent, canalizare



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5295-mp-oradea-tineretului-IDEs0V>



Teren intravilan 5295 mp, Oradea, Tineretului

699800€ 132€/m²



Sebastian Morar

VESTINVEST

☎ 0371780 037

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	5295 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschide 60, 110 m m

Descriere

VESTINVEST OFERA SPRE VANZARE:

Teren intravilan in cartierul Tineretului cu utilitatile la strada.

Suprafata de 5295 mp

Frontul la strada de 60 mp si 110 mp

Utilitati: apa, gaz, canalizare, curent in apropiere



Pentru parcelele de teren cu acces la drum neasfaltat:

Anexa B				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A"	Teren comparabil "B"	Teren comparabil "C"
Preț unitar vânzare - ofertă (Euro / mp)		60.00 (oferta)	97.00 (oferta)	90.00 (Oferta)
ajustare pentru ofertă - tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-2%	-5%	-3%
Preț ajustat (Euro / mp)		59.10	91.67	87.30
Drept de proprietate	Concesiune	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (Euro / mp)		53.40	81.50	78.30
Restricții legale	Nu	Considerat f.m.	Considerat f.m.	Considerat f.m.
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		53.40	81.50	78.30
Condiții de piață (data vânzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / mp)		53.40	81.50	78.30
Localizare	Oradea, Cartierul Tineretului	Oradea, Cartierul Tineretului	Oradea, Cartierul Tineretului	Oradea, str. Lascar Catarciu
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		20%	5%	5%
Preț ajustat (Euro / mp)		64.08	85.17	82.22
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	250	2000	512	430
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 64l	5%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		67.28	85.17	82.22
Utilități tehnico-edilitare disponibile	apa, energie electrică, canalizare, gaz	utilități în apropiere	apa, canalizare la limita parcele	apa, canalizare la limita parcelei
Corecție		30%	10%	10%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		16.02	8.55	7.83
Preț ajustat (Euro / mp)		83.30	93.72	90.05
Stare teren	plan, fără construcții	plan, fără construcții	plan, fără construcții	plan, fără construcții
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		83.30	93.72	90.05
Acces teren	drum neasfaltat	drum neasfaltat, dublu acces	drum neasfaltat	drum neasfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		-5%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		79.56	93.72	90.05
Zonare	re. rezidențial	rezidențial	re. rezidențial	rezidențial
ajustare pentru cea mai bună utilizare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		79.56	93.72	90.05
ajustare totală netă		19.56	-3.28	0.05
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		32.59%	-3.4%	0.05%
ajustare totală brută		39.35	22.39	20.75
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		65.59%	23.1%	23.05%
Preț ajustat (Euro / mp)	90.00	79.56	93.72	90.05
Suprafața teren intravilan = 90 eur/mp (fără TV4)				
Curs Euro= 5.0891 15.01.2026				
NOTA*: Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparație ci o transformare a valorii de tranzacție în prețul de vânzare (prin apropierea marjei de reducere a prețului real al tranzacției din considerente imposibile la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață, vânzătorii și cumpărătorii).				
Drept de proprietate: s-au ajustat negativ toate comparabilele deoarece sunt superioare subiectului, acesta din urmă fiind concesionat				
Restricții legale : nu s-au aplicat ajustări				
Condiții de piață: nu au fost aplicate ajustări, fiind considerate similare				
Localizare: au fost aplicate ajustări pozitive tuturor comparabilelor, care sunt inferior poziționate.				
Caracteristici fizice: a fost aplicată ajustare pozitivă comparabilei A pentru suprafața mai mare, prețul pe mp al terenului fiind invers proporțional cu suprafața.				
Utilități: s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor care dețin utilități în apropierea terenului, respectiv apa și canalizare la limita parcelei.				
Stare teren: nu s-au aplicat ajustări.				
Acces teren: s-a aplicat ajustare negativă comparabilei A care are dublu front.				
Zonare: nu s-au aplicat ajustări.				

Pentru parcelele de teren cu acces la drum asfaltat:

Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A"	Teren comparabil "B"	Teren comparabil "C"
		(Oferta)	(Oferta)	(Oferta)
Pret unitar vanzare - ofertare (Euro / mp)		145.00	132.00	97.00
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp), marjă de negociere *		-40%	-40%	-5%
Pret ajustat (Euro / mp)		-15	-14	-4
		129.79	118.15	92.64
Drept de proprietate	Concesiune	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		-40%	-10%	-40%
Pret ajustat (Euro / mp)		-15	-14	-9
		115.29	104.31	83.42
Restricții legale	Nu	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		0	0	0
		115.29	104.31	83.42
Condiții de piață (data vanzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (Euro / mp)		115.29	104.31	83.42
Localizare	Oradea, Cartierul Tineretului	Oradea, Cartierul Tineretului	Oradea, Cartierul Tineretului	Oradea, Cartierul Tineretului
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5%	5%	15%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.76	5.73	12.92
		121.05	110.03	96.34
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	250	1313	5295	512
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 64l	5%	10%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		6.05	11.00	0
		127.11	121.04	96.34
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, energie electrică, canalizare, gaz	apa, energie electrică, canalizare, gaz	apa, energie electrică, canalizare, gaz, la strada	apa, canalizare la limita parcele
Corecții		0%	5%	10%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0.00	4.69	8.75
Pret ajustat (Euro / mp)		127.11	125.73	105.09
Stare teren	plan, fara constructii	plan, fara constructii, proiect de constructie	plan, fara constructii	plan, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		-40%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		-12.71	0.00	0.00
		114.40	125.73	105.09
Acces teren	drum asfaltat	drum neasfaltat	drum neasfaltat	drum neasfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		5%	5%	5%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.72	5.66	5.77
		120.12	131.39	110.86
Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru caz mai buna utilizare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		0	0	0
		120.12	131.39	110.86
ajustare totală netă		-24.88	-0.61	13.86
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-17.16%	-0.5%	14.29%
ajustare totală brută		44.75	40.93	36.66
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		30.86%	31.0%	37.79%
Pret ajustat (Euro / mp)	120.00	120.12	131.39	110.86

Suprafața teren intravilan = 120 eur/mp (fara IV-4)

Curs Euro=

5.0891

15.01.2026

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

Drept de proprietate: s-au ajustat negativ toate comparabilele deoarece sunt superioare subiectului, acesta din urmă fiind concesionat

Restricții legale : nu s-au aplicat ajustări

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

Localizare: au fost aplicate ajustări pozitive tuturor comparabilelor, care sunt inferior poziționate.

Caracteristici fizice: au fost aplicate ajustări pozitive comparabilelor A și B pentru suprafața mai mare, prețul pe mp al terenului fiind invers proporțional cu suprafața.

Utilități: s-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor B și C pentru că dețin utilități la limita proprietății.

Stare teren: s-a aplicat ajustare negativă comparabilei A care deține proiect de construcție.

Acces teren: s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor A și C care au acces la drum neasfaltat.

Zonare: nu s-au aplicat ajustări

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *valoarea echitabila a bunului evaluat estimată de către evaluator în utilizarea desemnata menționata*, valabile la data evaluării 15.01.2026, curs BNR: 5.0891 lei/eur:

Parcele de teren situate in Oradea, Cartierul Tineretului	Pret evaluat EUR/mp (fara TVA)	Pret evaluat LEI/mp (fara TVA)
Suprafata 250-641 mp, acces drum neasfaltat	90	458
Suprafata 250-641 mp, acces drum asfaltat	120	611

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

