



ROMÂNIA

JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea prețului de vânzare al cotelor de teren aferente unităților individuale din blocul de locuințe edificat pe terenul înscris în CF nr. 184528 - Oradea, situat în municipiul Oradea, strada Zorelelor nr. 12, valabil în anul 2026

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

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea prețului de vânzare al cotelor de teren aferente unităților individuale din blocul de locuințe edificat pe terenul înscris în CF nr. 184528 - Oradea, situat în municipiul Oradea, strada Zorelelor nr. 12, valabil în anul 2026;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 79384/1 din data de 09.02.2026;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 79384/2 din data de 09.02.2026, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Având în vedere:

- ✓ CF nr. 184528 - Oradea, potrivit căruia UAT - Municipiul Oradea deține în proprietate o cotă de 517/739 mp teren aferent unui număr de 39 unități individuale din imobilul situat în municipiul Oradea, strada Zorelelor nr. 12, ce face obiectul unui număr de 16 contracte de concesiune aflate în derulare;
- ✓ cererile înregistrate de mai mulți proprietari ai unor unități individuale din imobil, care solicită achiziționarea cotelor de teren aferente proprietăților lor;
- ✓ 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";

În vederea stabilirii prețului de vânzare a cotelor de teren aferente unităților individuale din imobilul situat în municipiul Oradea, strada Zorelelor nr. 12, pentru anul 2026;

Văzând Raportul de evaluare întocmit de către evaluator - membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., privind stabilirea valorii de piață a terenului intravilan, situat în mun. Oradea, str. Zorelelor nr. 12, din CF 184528 - Oradea, pentru anul 2026, valoare stabilită la 300 euro / mp - preț care nu conține TVA, în vederea vânzării cotelor de teren aferente unităților individuale din imobil;

Întrucât, ulterior aprobării prețului de vânzare al terenului, cererile de vânzare vor fi supuse individual aprobării consiliului local;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În baza art. art. 129 alin. 2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 364 alin (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului 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 terenului înscris în CF nr. 184528 - Oradea, situat în mun. Oradea, strada Zorelelor nr. 12, ocupat de blocul de locuințe colective și spații cu altă destinație.
- Art. 2.** Se aprobă prețul pentru vânzarea terenului ocupat de construcția - bloc de locuințe și spații cu altă destinație, situat în mun. Oradea, pe strada Zorelelor nr. 12, atribuit prin concesiune, în cote - părți, către deținătorii unităților individuale din imobil, în cuantum de 300 euro/mp, plus TVA.

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 - Județului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri;
- Direcția Economică, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
- Concesionarii cotelor de teren aferente unităților individuale, Prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
- Se publică în Monitorul Oficial al Municipiului Oradea.

Oradea, 26 februarie 2026
Nr. 87

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





Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 562 PMO2/05.02.2026

RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, SITUAT IN ORADEA,
STR. ZORELELOR NR. 12
CF 184528 - ORADEA, NR CAD 184528**



PROPRIETAR MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata
U: MUNICIPIUL ORADEA

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

Beneficiarului

și

EVALUATORULUI

FEBRUARIE 2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII
Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in teren intravilan in suprafata de 517/739 mp, nr. Cad. 184528 situat in Oradea, str. Zorelelor nr. 12, jud. Bihor, proprietatea Municipiului Oradea, proprietate privata, va transmitem

SINTEZA EVALUĂRII

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :
CF 184528 Oradea – teren în suprafața de 517/739 mp, situat în Oradea, str. Zorelelor 12, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

Utilizarea desemnată este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea echitabilă** a proprietății, în vederea utilizării acesteia pentru **negocierea pretului de vânzare a terenului către proprietarii privați cf. CF.**

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

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

În cazul concret analizat, data fiind existența suprafeței asupra terenului evaluat, rezultă ca singura entitate interesată să achiziționeze terenul sunt proprietarii privați cf. CF.

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

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

Dat fiind scopul evaluării și anume estimarea Valorii echitabile a proprietății, valoarea estimată la data evaluării, 04.02.2026, CURS BNR: 5.0943 Lei/Eur este:

Suprafata teren intravilan =	1	din 517 mp
Curs Euro=	5.0943	04.02.2026
Valoare teren intravilan =	300	EURO/MP
	1,528	LEI/MP

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI. CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării sunt evaluate cu inspecție și în considerarea 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 semnat 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



I.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. 50230/29.01.2026.

I.3. ACTIVUL SUPUS EVALUĂRII

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :
CF 184528 Oradea—teren în suprafața de 517/739 mp, situat în Oradea, str. Zorelelor 12, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

I.4. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.
Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 5.0943 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.).

I.5. UTILIZAREA DESEMNAȚĂ

Utilizarea desemnată este acela de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea echitabilă a proprietății, în vederea utilizării acesteia pentru **negocierea pretului de vânzare a terenului către proprietarii privați cf. CF.**

I.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 pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea pretului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.
- (d) **Valoarea de investiție/subiectivă** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investiție este un tip al valorii specific entității. Deși valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest tip al valorii reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investiție reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției.

- (e) **Valoarea sinergie** – 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 cumparator, atunci valoarea sinergie este diferită de valoarea de piață, deoarece valoarea sinergie reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care are o valoare numai pentru un anumit cumparator. Valoarea care depășește suma valorilor individuale este cunoscută și sub numele de „valoarea de comasare”.
- (f) **Valoarea de lichidare** – reprezintă suma care ar fi obținută când un activ sau grup de active se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite:
- Vanzarea ordonată**, în urma unei activități adecvate de marketing sau
 - Vanzarea forțată** cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

În prezentul raport, având în vedere scopul evaluării tipul valorii este:

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

1.7. DATA EVALUARII

Data evaluării este 04.02.2026, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate.

1.8. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării nu au fost inspectate personal de către evaluator, evaluarea s-a făcut pe baza identificării din Google Maps și Eterra.

1.9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Sursele de informare care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documente puse la dispoziție de client privind:
- starea fizică a bunurilor evaluate,
- situația juridică a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.

Documentele și informațiile referitoare la bunurile evaluate în cadrul prezentului raport au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanți autorizați ai Clientului, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către Client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate și pe internet.

1.10. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

Aspecte juridice:

Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile puse la dispoziție de către beneficiarul lucrării; Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele în formă necertificată și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;

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

Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor servituti privind terenul și/sau factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;

Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

Proprietatea nu a fost 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.

1.11. Specialist

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

1.12. Factorii de mediu, sociali si de guvernanta

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

1.13. Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :

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

1.14. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

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

1.15. Conformitatea cu SEV

Evaluarea s-a realizat 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 participății 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 imobile a clădirilor
GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului
GEV 600 - Evaluarea întreprinderii
GEV 620 - Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și infrastructurii
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

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

PARTEA II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea activelor subiect. Descrierea juridică

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF 184528 Oradea – teren în suprafața de 517/739 mp, situat în Oradea, str. Zorelelor 12, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

Cluj-Napoca, Str. ZORTELOR, Nr. 12, fara acces direct la strada. Accesul la
magazin este limitat din cauza str. (ZORTELOR)

B. Partea II. Proprietari și acte

de proprietate și alte drepturi reale:

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/050400>; this version posted September 10, 2016. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under aCC-BY-NC-ND 4.0 International license.

Copyright © 2011 John Wiley & Sons, Ltd.

Carte Familială Nr. 154528 Conținut: 10-15 Martie 1940. Gradul.

For more than a century, the following has been a standard disclaimer for the U.S. Copyright Office: *Page 2 of 2*

Carte Fotografiată Nr. 104528 Comuna/Oraș/Municipiu: Oradea

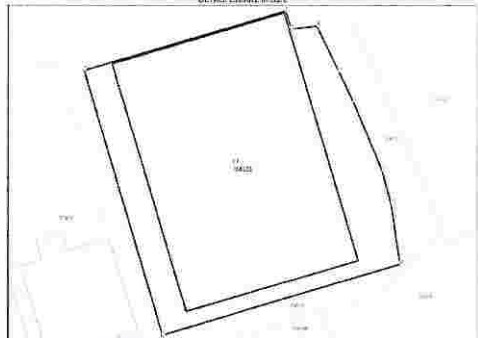
Page 1 of 1

Carte Funciunr Nr. 104528 Comuna Oras Municipiu Oradea	
Inscrier privind dezmbrmintele dreptul de proprietate, dreptul reze de garanre i sarceli	Referinre
C10 Se radiata inscrierea de sub C1.	A3
78544 / 26/05/2025	
Act Administrativ nr. Contract de concesiune nr 2395/22.05.2024, din 20/05/2025, emis de Primria Oradea, Act Administrativ nr. Proiect de preluare primrie nr 2335/2024, din 20/05/2025, emis de PRIMD.	
C11 Mutatun drept de FOLOSINTA expand cu data de 01.06.2024 pana la data de 30.04.2035. Acopera sursi Nr. 12 Impozitului aferent ap 23	A2
2) PRAJA ADRIAN FLORIN	
2) MARC LUCREIA-DANIELA	

Neutilizabil in circuitul civil

Teren	Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observai / Referinre
	104528	739	

* Suprafata este data/minuta in planul de proiectare S1000 70.



Date referitoare la teren						
Nr.	Cadastre	Suprafata	Suprafata	Taria	Parcela	Nr. topo
1	Carta cadastru	DA	739			

Date referitoare la constructii						
Crt.	Nr. de constructii	Suprafata constructiilor	Suprafata terenului	Suprafata terenului	Suprafata terenului	Observai / Referinre
1	1	284528-CL	739	739	739	Obiectiv de interes public, in regim P + 1E + 1E, construit din beton, edicat la anul 2016

Lungime Segmenta						
Punct	Punct	Punct	Punct	Punct	Punct	Punct
1	2	3	4	5	6	7
2	3	4	5	6	7	8

Punct	Punct	Lungime segmenta
Intepus	sfarsit	(m)
1	2	5.25
2	3	2.7
3	4	1.04
4	5	21.001
5	6	20.84
6	7	25.026
7	8	6.412
8	9	3.546

** Lungime segmenta sunt determinate in planul de proiectare S1000 70 si sunt exprimate la 1 milimetru.

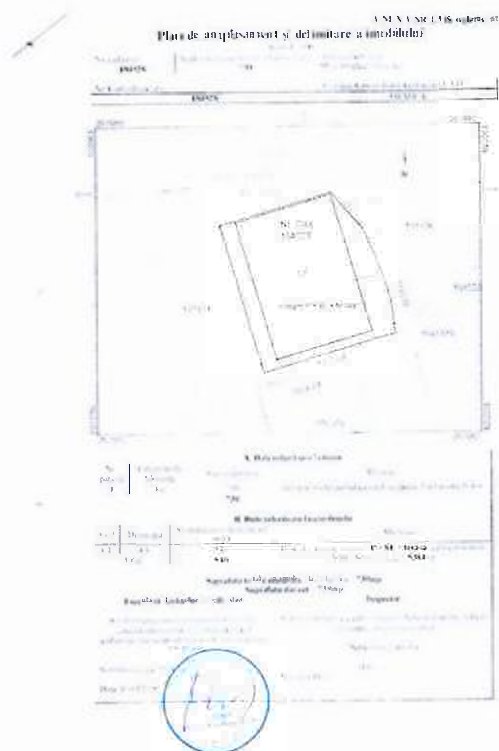
*** Distanra dintre puncte este formula din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil in circuitul civil

Drept de proprietate: Deplin
Sarcini: fara sarcini.

II.2. Date despre amplasare

Bunul evaluat se afla in Oradea, str. Zorelelor 12, in zona rezidentiala (complex rezidential) si comercial, in apropierea Parcului Salca.



II.3. Descrierea terenului

Terenul are o suprafata de 517/739 mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul este considerat liber, constructia (bloc cu regim de inaltime P+8E+E partial, edificat in anul 2016) fiind ridicata de catre superficial.



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 că bunurile au fost întreținute conform normativelor și că nu au existat evenimente deosebite în exploatarea lor.

II.6. Istoric incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Proprietatea de evaluat nu a fost tranzacționată anterior (apropiat momentului evaluării) și nici oferită spre vânzare, iar în ceea ce privește amplasamente cu suprafețe similare celei de evaluat, în zonă similară având ca și utilități complete: energie electrică, apă, gaz menționăm că din ofertele și contractele de vânzare-cumpărare avute la dispoziție de evaluator rezultă că proprietăți similare se regăsesc pe piață, fiind tranzacționate și existând interes.

Poze ale proprietății:



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 centrală a orașului Oradea.

NATURA ZONEI – zona centrală ușor accesibilă datorită poziționării terenului

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – peste medie

Piața terenurilor rezidențiale colective în Oradea

Sinteza Anului 2025

Cererea

În 2025, cererea pentru terenuri destinate construcției de blocuri în Oradea a rămas robustă, susținută de câțiva factori cheie:

- **Cresterea demografică:** Oradea continuă să atragă tineri profesioniști și familii, menținând presiunea pe piața imobiliară
- **Dezvoltatori activi:** Companiile de dezvoltare imobiliară au manifestat interes constant pentru achiziționarea de terenuri bine poziționate
- **Cerere neacoperită:** Deficit persistent de apartamente noi în anumite zone ale orașului, în special în cartierele emergente
- **Zone preferate:** Iosia, Nufarul, zona industrială Vest, precum și extinderi în zonele Episcopia Bihor și Sanmartin

Oferta

Oferta de terenuri a fost limitată în 2025:

- **Stoc redus:** Terenurile disponibile în zonele centrale sau semi-centrale au devenit din ce în ce mai rare
- **Preturi crescătoare:** Valoarea terenurilor cu destinație rezidențială colectivă a înregistrat creșteri de 15-25% față de 2024
- **Reconversii:** Multe terenuri au provenit din reconversii industriale sau din parcelare de proprietăți agricole periurbane
- **Concurența:** Competiție intensă între dezvoltatori pentru terenurile bine poziționate, cu utilități și documentație la zi

Predictii pentru 2026

Cerere Anticipata

Pentru 2026, aștept următoarele tendințe:

Mentinerea cererii ridicate, datorita:

- Continuarea trendul de urbanizare si migratie interna catre Oradea
- Proiecte de infrastructura (drumuri, utilitati) care vor face atractive zone noi
- Posibile stimulente guvernamentale pentru Prima Casa sau programe similare

Zone emergente care vor atrage atentie:

- Extinderi in Sanmartin si Episcopia Bihor
- Zone reconvertite din foste platforme industriale
- Coridoare de dezvoltare de-a lungul arterelor principale modernizate

Oferta Anticipata

Perspectivile pentru oferta in 2026:

Presiune continua pe stoc:

- Oferta va ramane limitata in zonele centrale si semicentrale
- Proprietarii vor fi reticenti sa vanda, anticipand cresteri ulterioare de pret
- Procesele birocratice (PUZ, documentatii) vor continua sa limiteze viteza de intrare pe piata

Evolutie preturi:

- Cresteri moderate de 10-18% pentru terenuri bine pozitionate
- Posibile corectii in zone supraestimate sau mai putin accesibile
- Diferentiere mai mare intre terenuri cu documentatie completa versus cele care necesita investitii suplimentare

Oportunitati:

- Terenuri in zone periferice care vor beneficia de noi investitii in infrastructura
- Parcele mai mari care permit dezvoltari mixte (rezidential + comercial)
- Reconvertii de spatii industriale sau agricole in apropierea limitelor orasului

Factori de Risc

- Eventuale cresteri ale dobanzilor care ar putea tempera cererea
- Modificari legislative privind urbanism sau taxare
- Fluctuatii economice la nivel national sau regional

Concluzie

Piata terenurilor pentru blocuri in Oradea ramane una dinamica, cu cerere solida si oferta limitata. Pentru 2026, tendinta generala este de continuare a cresterii valorice, cu oportunitati pentru dezvoltatori care identifica zone emergente si pot naviga complexitatea documentatiilor urbanistice.

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

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

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

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

Analiza celei mai bune utilizari

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;
- maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

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

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială(colectivă) - 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(colectivă).**

PARTEA IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI 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 întrucât există suficiente oferte/ date din piață și este cea mai potrivită abordare pentru proprietatea de evaluat.

Abordarea prin piață

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

Pentru valoarea terenului, evaluatorul a avut in vedere oferte ale terenurilor cu aceeaasi destinatie, aflate in zone similare cu cea a proprietatii private.

Abordarea prin piata prin compararea ofertelor asupra unor proprietati similare:

Comparabila A:

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-11-804-mp-pe-colt-pot-60-cut-2-8-cu-s-d-p-4-cu-5-r-nufaru-IDEULO?_gclid=Cj0KCQiA-YvMBhDfARIsAHZuUzIPp_j5TGWnz5K01ejY8CZnEgZKYbA1N8janw83nnwJFJE5pAd6bekaAoSgEALw_wcB&gclid=0AAAAADRGgqAnhFg67URZ2QaLisM6xwvEw

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

8000 mp platforma betonata

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

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

= 220 eur/mp



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

2985000€ 253€/m²

Nufarui, Oradea, Bihor

Home

Home

0775 309 567

Teren de vânzare

Suprafață utilă :	11804 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	50*236 m
Card:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ telefon ☒ canalizare

Descriere

Teren intravilan in suprafata de 11804 mp,pozițional in capat la cartierul NUFARU Oradea ieșire catre Baile Felix,este un teren extrem de generos amplasat pe colt cu fronturi de 50ml/236ml,curat,Fara interdicții in constructie,cu un POT de 60%,CUT 2,8% SI cu maxim 25 ml inaltime,mai exact S-D-P+4 cu 5R,tot odata este perfect SI pentru unitate de invatamant,activitate comerciale turistice,firme,etc.Pe suprafata de 7900mp este trasa sapa de beton armat de 30cm,suprafata de 3960mp de teren nu este trasa sapa,terenul este improjmuil,sunt trase la interior rețeaua de curent trifazic,rețeaua de apa si canalizare,rețeaua de gaz este la mejdia din fata catre strada,este un teren extrem de bine plasat la nivelul Oradei,extrem de generos cu buni parametri constructivi SI o multitudine de activitati comerciale inclusiv alimentatie publica,hotel-restaurant,supermarket.la plata in vederea achiziționării acestui teren se accepta Credit Bancar,Cash,dar se poate discuta SI unele variante direct avantajoase pentru ambele parti,pentru orice detalii suplimentare va stam la dispozitie atat telefonic cat SI pe mesageria Sitului,va mulțumim.



Comparabila B:

<https://www.stori.ro/ro/oferta/proiect-autorizat-constructie-bloc-32-apart-oradea-gam-invest-v3849c-l-DFQFG>



Proiect autorizat constructie bloc ,32 apart, Oradea,Gaminvest,V3849C

860 000€ 430 €/m²

 Olosig, Oradea, Bihor



Ioana Gaminvest

SC Gaminvest SRL

 0746 214 938

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 2000 m²

Tip teren: de construit

Localizare: fără informații

Dimensiuni: fără informații

Gard: fără informații

Tip acces: asfaltat

Împrejurimi: fără informații

Media:

- ☒ electricitate
- ☒ apă curentă
- ☒ telefon
- ☒ canalizare

Descriere

Gaminvest propune spre vanzare teren cu proiect autorizat pentru constructie bloc, Oradea, Bihor

Proiectul reprezintă o dezvoltare rezidențială complet autorizată, cu 32 de apartamente și suprafață utilă totală de 3.530 mp, inclusiv balcoanele. Din aceasta, 2.527 mp sunt dedicați apartamentelor, împărțite astfel: 27 apartamente cu 2 camere și 5 apartamente cu 3 camere.

Terenul aferent proiectului are 2.000 mp, cu infrastructură complet realizată și utilități disponibile: apă, canalizare, rețea de termoficare și punct trafo. Imobilul are un regim de înălțime P+4E+ELaj retras.

Proiectul este amplasat într-o zonă mixtă cu regim de construire deschis, lângă o arteră principală de circulație, oferind acces rapid la centrul orașului și cartierul Nufărul. Această proprietate reprezintă o oportunitate ideală pentru investitori care doresc să dezvolte un proiect rezidențial modern, cu potențial ridicat de închiriere sau vânzare.

Comparabila C:

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-ceyrat-oradea-IDGgeg?_gl=1*id2xsb*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQiA-YvMBhDtARIsAHZuUzJvL1AdBFKW8eb5_RFwCCd65QyPi9K7qLULnE6c3Qrp9-uCba2kuGcaAjzjEALw_wcB&gclid=0AAAAADRGGgAnhFg67URZ2QaLIsM6xwvEw



Teren intravilan zona Ceyrat-Oradea

4500000€ 300 €/m²



Sonea Ciprian Dumitru

Investzone Imobiliare

☎ 0751514 009

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1500 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	20.0x75.00 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare

Descriere

Teren de vânzare – 1.500 mp, zona Ceyrat – lângă BBSO

De vânzare Teren cu suprafața de 1.500 mp, situat într-o zonă excelentă, Ceyrat, în imediata apropiere a BBSO.

Terenul beneficiază de front stradal de 20 m la șosea, oferind acces facil și vizibilitate foarte bună.

În vecinătate se află în curs de dezvoltare un nou complex rezidențial WSTINN, precum și o clinică medicală, ceea ce face proprietatea ideală atât pentru investiție, cât și pentru dezvoltare rezidențială sau comercială.

Zona este în plină expansiune, cu infrastructură în dezvoltare și potențial ridicat de valorizare.

Avantaje:

suprafață generoasă: 1.500 mp

front stradal: 20 ml

acces direct la șosea

zonă în dezvoltare rapidă

apropiere de puncte de interes (BBSO, clinici, complex rezidențial)

Ideal pentru dezvoltatori sau investiție pe termen mediu și lung.



Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
		220.00	430.00	300.00
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp)		-2%	-10%	-5%
Preț ajustat(Euro / mp)		-3	-45	-15
Drept de proprietate	Suprafață	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru drept de proprietate (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat(Euro / mp)		-22	-45	-30
Restricții legale	Considerat fara	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 condi. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat(Euro / mp)		194.70	339.79	255.00
Localizare	Oroden, str. Zorilelor nr. 12	Oroden, Nufarul, str. Ozonului	Oroden, zona Nufarul, mai central	Oroden, zona Ceyrat
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 184518	15%	-15%	5%
Preț ajustat(Euro / mp)		29.21	-53.43	12.75
Caracteristici fizice teren – suprafața (mp)	1	223.91	286.35	267.75
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	517	11804	2000	1500
Preț ajustat(Euro / mp)		20%	5%	5%
		44.78	13.74	13
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Deschidere (ml)	25.00	50.00	50.00	20.00
Raport laturi	1.21	0.21	1.25	0.27
ajustare pentru raport laturi (Euro / mp)		10%	0%	10%
Preț ajustat(Euro / mp)		26.87	0	28.11
Stare teren	plan, considerat fara constructii	plan, liber de constructii	plan, liber de constructii	plan, liber de constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Acces teren	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Zonare	blocauri	blocauri	blocauri	blocauri
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		00%	00%	00%
Preț ajustat(Euro / mp)		0	0	0
ajustare totală netă		75.55	-129.90	9.25
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		34.34%	-30.25%	3.05%
ajustare totală brută		122.85	112.28	84.25
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		55.84%	26.11%	28.08%
Preț ajustat(Euro / mp)	300.00	295.55	300.10	309.25

Suprafața teren intravilan =

1 din 51^{mp}

Curs Euro=

5.0943

04.02.2026

Valoare teren intravilan =

300 EURO/MP

1,528 LE/MP

NOTĂ*: 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 imposibile la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață: vânzătorii și cumpărătorii).

Preț unitar vânzare / ofertare (Euro/mp): prețul comparabilei A este ajustat cu prețul platformei betonate de 8000 mp, astfel ca, prețul ofertei este cel reprezentat de prețul pe mp al terenului fara constructii pe suprafața și prețul tuturor comparabilelor a fost ajustat negativ în funcție de marja de negociere.

Drept de proprietate: s-au aplicat ajustări tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect este afectată de un drept de suprafață.

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări, comparabilele s-au ajustat împreună cu dreptul de proprietate.

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

Localizare: s-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor A și C pentru localizare mai puțin accesibilă și ajustare negativă comparabilei B pentru localizare într-o zonă mai intens circulată.

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor pentru suprafața mai mare, prețul pe mp al terenului fiind invers proporțional cu suprafața.

Utilități: nu s-au aplicat ajustări.

Stare teren: nu s-au aplicat ajustări

Acces teren: nu s-au aplicat ajustări.

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 constat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut valoarea echitabila a bunurilor evaluate estimate de către evaluator în scopul menționat, valabile la data evaluării 04.02.2026, curs BNR: 5.0943 lei/eur:

Suprafata teren intravilan =	1 din 517 mp	
Curs Euro=	5.0943	04.02.2026
Valoare teren intravilan =	300 EURO/MP	
	1,528 LEI/MP	

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



CHAPTER 1. INTRODUCTION

The purpose of this chapter is to introduce the reader to the basic concepts and terminology of the theory of differential equations.

We begin by discussing the general form of a differential equation and the meaning of a solution.

Next, we introduce the concept of an initial value problem and discuss the existence and uniqueness of solutions.

We then discuss the method of separation of variables and the method of integrating factors.

Finally, we discuss the method of variation of parameters and the method of undetermined coefficients.

The chapter concludes with a discussion of the physical interpretation of differential equations.

We now turn to the study of the theory of differential equations.

Let us consider the general form of a differential equation:

$$y' + P(x)y = Q(x)$$

where $P(x)$ and $Q(x)$ are functions of x .

A solution of this equation is a function $y(x)$ which satisfies the equation for all values of x .

Let us now consider the initial value problem:

$$y' + P(x)y = Q(x), \quad y(x_0) = y_0$$

where x_0 and y_0 are given constants.

The existence and uniqueness theorem states that if $P(x)$ and $Q(x)$ are continuous functions of x in an interval I containing x_0 , then there exists a unique solution of the initial value problem in the interval I .

Let us now discuss the method of separation of variables.

Suppose that the differential equation can be written in the form:

$$y' = f(x)g(y)$$

where $f(x)$ and $g(y)$ are functions of x and y respectively.

We can separate the variables by dividing both sides of the equation by $g(y)$ and multiplying both sides by dx :

$$\frac{y'}{g(y)} = f(x)$$

Integrating both sides with respect to x , we get:

$$\int \frac{y'}{g(y)} dx = \int f(x) dx$$

Let us now discuss the method of integrating factors.

Suppose that the differential equation is in the form:

$$y' + P(x)y = Q(x)$$

where $P(x)$ and $Q(x)$ are functions of x .

We can multiply both sides of the equation by the integrating factor $e^{\int P(x) dx}$ to get:

$$e^{\int P(x) dx} y' + P(x) e^{\int P(x) dx} y = Q(x) e^{\int P(x) dx}$$

The left-hand side of the equation is the derivative of $y e^{\int P(x) dx}$ with respect to x .

Integrating both sides with respect to x , we get:

$$y e^{\int P(x) dx} = \int Q(x) e^{\int P(x) dx} dx + C$$

where C is an arbitrary constant.