



ROMÂNIA

JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

**pentru aprobarea achiziționării unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință -
unitate de învățământ - pentru grădiniță / creșă,
situat în municipiul Oradea, str. Octavian Goga nr. 12, bl. A10, sc. A, parter**

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 19.12.2025;

Examinând Proiectul de hotărâre pentru aprobarea achiziționării unui spațiu cu altă destinație decât aceea de locuință - unitate de învățământ - pentru grădiniță / creșă, situat în municipiul Oradea, str. Octavian Goga nr. 12, bl. A10, sc. A, parter;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul 544575/1 din data de 16.12.2025;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat sub numărul nr. 544575/12 din data de 16.12.2025, întocmit de Direcția Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Terenuri, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Având în vedere că:

- mai multe instituții de învățământ din municipiul Oradea se află în procesul de implementare a Proiectului de creștere a eficienței energetice și gestionarea inteligentă a energiei, derulat de Primăria Municipiului Oradea;
- pe durata lucrărilor, unitățile de învățământ incluse în proiect sunt, total sau parțial, improprii desfășurării activităților educaționale, fiind necesare relocări temporare ale mai multor clase școlare și grupe de grădiniță în diverse spații și locații din oraș;
- urmare a acestor realități, municipalitatea a solicitat sprijin unor entități private pentru utilizarea temporară a unor spații cu altă destinație decât aceea de locuință adecvate, libere, în vederea asigurării continuității desfășurării activității de grădiniță, în speța de față;
- prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 579 din 28.08.2025, s-a aprobat încheierea unui contract de dare în folosință gratuită a spațiului situat în mun. Oradea, str. Octavian Goga nr. 12, bl. A10, sc. A, parter, județul Bihor, în care își vor desfășura activitatea instructiv - educativă grupe de copii, preșcolari, aparținând Grădiniței cu Program Prolungit nr. 46 din Oradea, până la finalizarea lucrărilor de implementare a proiectului de reabilitare a clădirii din str. Feldioarei nr. 17;
- în baza Hotărârii menționate mai sus, s-a încheiat Contractul de dare în folosință gratuită nr. 348081 din 03.09.2025, pentru anul școlar 2025 - 2026,
- în același timp, Direcția de Asistență Socială Oradea a informat conducerea executivă a primăriei despre necesitatea suplimentării unităților de învățământ cu nivel antepreșcolar (creșe) în municipiul Oradea, în special în cartierele Rogerius și loșia, solicitând sprijin în identificarea unor locații care pot să îndeplinească cerințele impuse de legislația în vigoare;
- spațiul analizat este situat într-un ansamblu rezidențial nou, cu multe apartamente, zona necesitând înființarea unei noi creșe, iar spațiul este deja compartimentat și amenajat încât să permită desfășurarea unor astfel de activități;
- prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 794 din 28.11.2025, s-a aprobat inițierea demersurilor pentru achiziționarea spațiului sus-menționat;

Văzând:

- calitatea de proprietară a societății Prima Kapital Project S.R.L., asupra spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință - grădiniță, înscris în Cartea Funciară nr. 212957-C1-U21 Oradea, cu nr. cadastral 212957-C1-U21;
- rezultatul negocierilor dintre părți,
- Oferta fermă de vânzare, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 544526 din 16.12.2025, prin care societatea Prima Kapital Project S.R.L. propune UAT - Municipiul Oradea, spre vânzare, proprietatea sa, descrisă anterior, la prețul de 647.665 Euro plus TVA, precum și acordul pentru

plata prețului în 2 tranșe - din care prima cu data limită de 15.02.2026, a doua cu data limită până la 30.04.2026;

- Opinia cu nr. 554/PMO2/16.12.2025, prin care evaluatorul - membru ANEVAR, confirmă că prețul solicitat de ofertant pentru tranzacționarea proprietății sale, se încadrează în cel al pieței imobiliare actuale în acea zonă;

Ținând cont de prevederile art. 1650 și 1652 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată,

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local,

În temeiul art. 129 al. (2) lit. c), al. (6) lit. a), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște

Art. 1. Se aprobă achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea de la societatea Prima Kapital Project S.R.L., a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință - unitate de învățământ - pentru grădiniță / creșă, înscris în Cartea Funciară nr. 212957-C1-U21 Oradea, nr. cadastral 212957-C1-U21, având suprafața construită 461 mp, suprafața utilă 419 mp, cote părți comune 419 / 4.432,7 mp și cotă de teren aferent 133 / 1.685 mp, imobil situat în municipiul Oradea, str. Octavian Goga nr. 12, bl. A10, sc. A, parter.

Art. 2. Se însușește Opinia cu nr. 554/PMO2/16.12.2025 (anexată prezentei Hotărâri), prin care evaluatorul - membru ANEVAR, confirmă că prețul de achiziție, la valoarea exprimată în Oferta fermă de vânzare depusă de proprietari, referitor la imobilul sus - menționat, se încadrează în cel al pieței imobiliare actuale pe zonă.

Art. 3. Se aprobă achitarea prețului în sumă de 647.665 Euro plus TVA, pentru imobilul identificat la art. 1 din prezenta Hotărâre, la cursul oficial al BNR valabil la data plăților, în 2 tranșe:

- 50%, respectiv 323.832,50 Euro plus TVA se va achita până cel târziu la data de 15.02.2026;
- 50%, respectiv 323.832,50 Euro plus TVA se va achita până cel târziu la data de 30.04.2026.

Art. 4. Se aprobă înscrierea imobilului, obiect al prezentei Hotărâri, în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea, după finalizarea demersurilor de achiziție.

Art. 5. Se aprobă suportarea din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea a tuturor cheltuielilor generate de prezenta achiziție și intabularea la Cartea Funciară a proprietății ce se va achiziționa de către municipalitate.

Art. 6. Se aprobă completarea Inventarului domeniului public al UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.

Art. 7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiului Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar și Direcția Economică.

Art. 8. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniului Imobiliar (DPI)
- DPI - Serviciul Terenuri;
- Direcția de Asistență Socială Oradea prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
- societatea Prima Kapital Project S.R.L. prin grija DPI - Serviciul Terenuri
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Nica Nicolae



Oradea, 19 decembrie 2025
Nr. 888



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



Hotărârea a fost adoptată cu 25 de voturi „pentru”,
1 vot „abținere”

Nr. Iesire 554 PMO2/16.12.2025

OPINIE PRIVIND VALOAREA

SPATIU CU ALTA DESTINATIE (GRADINITA) SI TEREN AFERENT,
SITUAT IN ORADEA,
STR. OCTAVIAN GOGA NR. 12, BL. A10, JUD. BIHOR,
INSCRIS IN CF 212957-C1-U21 ORADEA, NR CAD 212957-C1-U21



PROPRIETAR: SOCIETATEA PRIMA KAPITAL PROIECT S.R.L.
UTILIZATOR DESEMNAT: 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

DECEMBRIE 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII
Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: intocmire Opinie privind valoarea de piata pentru proprietatea imobiliara constand in spatiu cu alta destinatie (gradinita), nr. cad. 212957-C1-U21 si teren aferent nr. cad. 212957, situate in Oradea, str. Octavian Goga nr. 12, bl. A10, sc. A, parter, Jud. Bihor, in vederea achizitiei, va transmitem

SINTEZA OPINIEI

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

- CF 212957-C1-U21 Oradea, nr. cad. 212957-C1-U21, constand in spatiu cu alta destinatie (gradinita), nivel parter, sc = 461 mp, su = 419 mp si teren aferent in cota de 133/1685 mp, inregistrat in CF 212957 Oradea, nr. Cad. 212957, situate in Oradea, str. Octavian Goga nr. 12, bl. A10, sc. A, parter, Jud. Bihor, proprietar societatea PRIMA KAPITAL PROJECT S.R.L.

Utilizarea desemnata, specificat de beneficiarul lucrarii, este de a prezenta valoarea de piata a proprietatii in vederea utilizării acesteia pentru achiziționarea de către Municipiul Oradea a imobilului, asa cum a fost identificat mai sus.

Evaluatorul a evaluat bunurile imobile in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR valabile 2025.

Oferta ferma de vanzare, intocmita de catre proprietara imobilului, societatea PRIMA KAPITAL PROJECT S.R.L., prin care aceasta propune Municipiului Oradea spre vanzare imobilul descris mai sus la prețul de 647 665 Euro (fara TVA).

OPINIA evaluatorului este ca, tinand cont de preturile constructiilor similare, valoarea de 647 665 eur (fara TVA) ofertata de proprietara o consideram un pret corect raportat la suprafata, amplasare, acces si finisaje.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



Opinia se bazeaza pe urmatoarele calcule si comparabile :

Abordarea prin piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare.

Pentru estimarea valorii terenului s-au gasit urmatoarele oferte :

Comparabila A :

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-dezvoltare-p-5-r-iosia-IDFq4j>



Teren dezvoltare P+5+R Iosia

690 000 € 337 €/m²

 Iosia, Oradea, Bihor



Vest Invest

VESTINVEST

 0371 780 037

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

2050 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

deschidere 27 m m

Descriere

VESTINVEST EXCLUSIVITATE:

Teren pentru dezvoltare rezidentiala P+5+R, in Iosia, aproape de centre comerciale.

Este localizat langa hotelul Nevis, pe strada Lapusului dar si cu acces din strada Meziadului.

Utilitati: apa, curent, gaz, canalizare.

Front stradal: 21 ml (latimea maxima 27 ml)

Suprafata totala: 2050 mp

Regim inaltime: 3S D+P+5+R

CUT: 2.4

POT: 50%

Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2250-mp-pot-85-s-d-p-4-5-r-pe-colt-mestesugarilor-iosia-IDz6w2>



Teren 2250 mp POT 85 % ,S-D-P + 4 + 5 R,pe colt Mestesugarilor IOSIA

1 850 000 € 822 €/m²



Strada Mestesugarilor, Iosia, Oradea, Bihor

Home

Home



0775 309 567

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2250 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	2250 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ instalație de purificare a apei ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apă curentă

Descriere

Teren pentru investiții amplasat pe strada Mestesugarilor colț cu strada Abraham Lincoln din Oradea Iosia, zona de maxim interes al Oradei într-o continuă urbanizare rapidă, fiind una dintre cele mai selecte și mai de interes artere comerciale ale Oradei, terenul este unul generos, cu un regim foarte bun de înălțime S-D-P + 4 cu 5 R, cu un POT de 85 %, în studiu 9500 mp contruiți cu 105 Parcări subterane + în curte, proiect frumos, elegant mai rar la nivelul Oradei, pentru orice gen de informații, discuții, planuri de investiții sau vizita la acest teren va stăla dispoziție atât telefonic cât și pe mesageria Sitului, va mulțumim.

Comparabila C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-932-mp-cu-iesire-la-centura-oradea-in-zona-iosia-IDFwub>



Teren intravilan de 932 mp cu iesire la centura Oradea in Zona Iosia

274 900 € 295 €/m²

 Orasul Nou, Oradea, Bihor



Daiana Rus

Elite Estates

 0725 095 233

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	932 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	21.0 x 44.36 m
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare

Descriere

Cod proprietate: CP2802807

Elite Estates va propune spre achiziție un teren intravilan de 932 de mp cu ieșire directă la centura Oradea, în zona cartierului Iosia.

Indicii urbanistici:

Regim de înălțime: (1-2S/D)+P+2+M sau (1-2S/D)+P+2+1R

POT maxim: 50%

CUT maxim: 1,5

Utilizări admise:

- Locuința colectivă;
- Locuința individuală;
- Funcțiuni administrative;
- Funcțiuni de administrare a afacerilor;
- Funcțiuni financiar-bancare;
- Funcțiuni terțiare;
- Funcțiuni de cult;
- Funcțiuni culturale;
- Funcțiuni de învățământ și cercetare;
- Funcțiuni de sănătate (cu caracter ambulatoriu);
- Funcțiuni de turism.

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		337.00	322.00	336.00
ajustare pentru oferta / tranzactie (Euro / mp), marja de negociere		-5%	-10%	-5%
Pret ajustat (Euro / mp)		318.50	289.77	318.25
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		318.50	289.77	318.25
Restricții legale	Fara restrictii	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		318.50	289.77	318.25
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)		318.50	289.77	318.25
Localizare	Oradea, str. Octavian Goga nr. 12, bl. A10	Oradea, str. Lapusului	Oradea, str. Mesesugarii	Oradea, zona Iosia, terasa directa la Centru
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 212957	10%	-20%	15%
Pret ajustat (Euro / mp)		348.76	231.81	365.28
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	133	2050	2250	932
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 1682 mp	-5%	-5%	-5%
Pret ajustat (Euro / mp)		362.40	219.94	388.54
Utilitati tehnico-edilitare disponibile	apa, canalizare, energie electrica, gaz	apa, canalizare, energie electrica, gaz	apa, canalizare, energie electrica, gaz, instalatie de purificare a apei	utilitati la parcela vecina
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	-10%	15%
Pret ajustat (Euro / mp)		362.40	197.94	50.83
Stare teren	plan, considerat liber de constructii	plan, cu cladiri demolabile	plan, liber de constructii	plan, liber de constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		5%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		381.94	197.94	50.83
Acces teren	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat, dublu acces	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	-15%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		381.94	167.38	50.83
Zonare	rezidential comercial de servicii	rezidential comercial de servicii	rezidential comercial de servicii	rezidential comercial de servicii
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		381.94	167.38	50.83
ajustare totala neta		44.94	-376.62	88.67
ajustare totala neta (% din pretul de vanzare)		13.84%	-45.17%	30.02%
ajustare totala bruta		63.45	55.09	108.82
ajustare totala bruta (% din pretul de vanzare)		18.83%	17.00%	35.02%
Pret ajustat (Euro / mp)	352.00	381.94	451.38	388.57

Suprafata teren intravilan = 133.00 mp

Curs Euro = 5.0914 15.12.2025

Valoare teren intravilan = 50.806 EURO

Valoare teren intravilan = 258,674 LEI

1,945 LEI/MP

382 EURO/MP

Explicatii ajustari:

NOTA: Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie ci o transformare a valorii de tranzactie in pretul de vanzare (prin apropierea marjei de reducere a pretului real al tranzactiei din considerente imposibile la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata - vanzatori si cumparatori).

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

Drept de proprietate: nu au fost aplicate ajustari, deoarece dreptul de proprietate este deplin

Restricții legale: nu au fost aplicate ajustari

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

Localizare: au fost aplicate ajustari pozitive comparabilelor A si C pentru localizare inferioara, mai putin centrala si ajustare negativa comparabilei B pentru localizare cu front la antera a orasului intens circulata

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

Utilitati: s-a aplicat ajustare negativa comparabilei B pentru ca detine instalatie de purificare a apei si ajustare negativa comparabilei C pentru ca nu detine utilitati pe parcela

Stare teren: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei A pentru ca detine cladiri demolabile pe suprafata

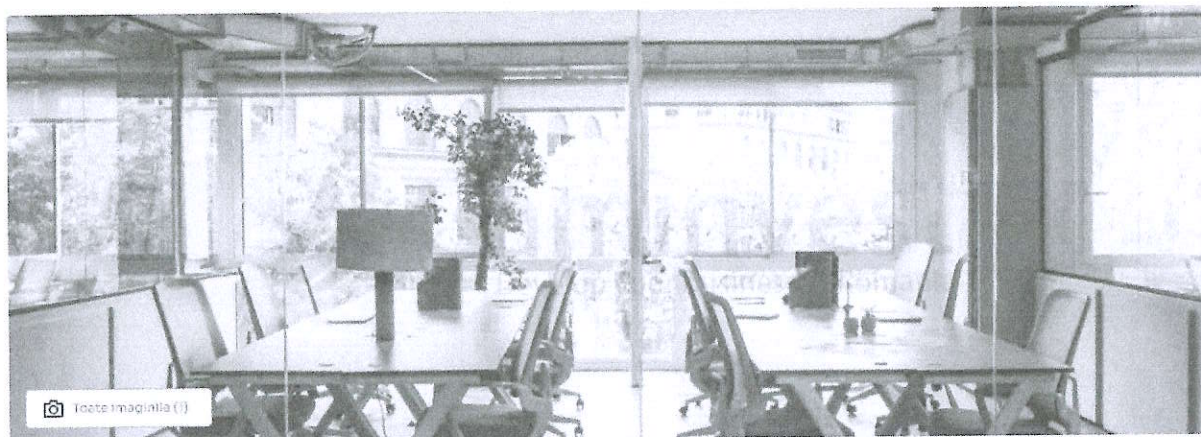
Acces teren: s-a aplicat ajustare negativa comparabilei B pentru acces cu dublu front

Zonare: nu s-au aplicat ajustari

Pentru estimarea valorii de piata a imobilului, am gasit urmatoarele comparabile:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-cu-chirias-in-zona-centrala-in-oradea-v3922-gaminvest-IDEZMa>



Spatiu comercial cu chirias in zona centrala, in Oradea, V3922/Gaminvest

900 000 € 2 088 €/m²

Olosig, Oradea, Bihor



Alexandra Gaminvest

SC Gaminvest SRL

0751260937

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:

431 m²

Etaaj:

parter

Destinația proprietății:

- ☒ servicii
- ☒ birouri
- ☒ magazin

Locația imobilului:

bloc

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

locuință utilizată

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

- ☒ vitrină
- ☒ parcare
- ☒ încălzire

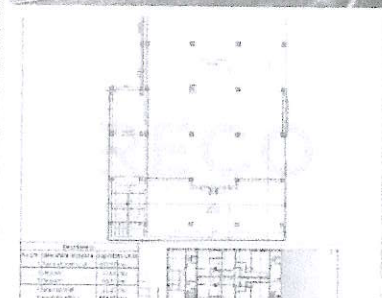
Descriere

Va propune spre vânzare spațiu comercial deosebit, situat în zona centrală în Oradea, Bihor, România. Detalii Generale: - Suprafața construită: 463 mp - Suprafața utilă: 431 mp - Tip compartimentare: open space, hol, spații birouri, având două intrări separat. - Acces: front stradal generos și o vitrină generoasă.

Caracteristici: - Locație premium: Spațiul se află într-o zonă de mare vizibilitate, pe colțul unui bloc rezidențial, cu acces direct din stradă. - Posibilități de amenajare: Datorită compartimentării open space și dimensiunilor mari, spațiul poate fi configurat în funcție de tipul de activitate dorit (birouri, activități comerciale, cabinete medicale, săli de sport, showroom-uri etc.). - Vitrină de mari dimensiuni, ceea ce asigură o expunere excelentă și vizibilitate maximă. - Încălzire eficientă: Sistem de încălzire prin calorifere - Parcări: dispune de locuri de parcare, situate chiar în fața imobilului.

Comparabila B:

https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-spatiu-comercial-ultracentral-516mp-cu-locuri-de-parcare-acces-IDFtlS?_gl=1*3ze3tb*_up*MQ..*_gs*MQ..&qclid=Cj0KCQiAgP_JBhD-ARIsANpEMxzz_cSX_oQAYYM5F4iLbsKiEw8-rmlrYeZAa3B7fMKMxlEZWqLH6-laAgaHEALw_wcB&gclid=0AAAAADRGgqD4sLZRhuI974wCr8DSpFGDW



RECO Spațiu Comercial Ultracentral, 516mp, cu locuri de parcare, acces

1100 000 € 2132 €/m²

Strada Avram Iancu, Orașul Nou, Oradea, Bihor



Darius Gal

RECO Imobiliare

☎ 0376 443 700

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	516 m ²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	magazin

Caracteristici

Anul construcției:	2022
--------------------	------

Descriere

Spațiu comercial ultracentral, situat pe str Avram Iancu nr 11 în Oradea, la parterul blocului nou.

Este situat la 300 m de Piața Unirii.

Suprafața construită: 540 mp

Suprafața utilă de 516mp. Format din spațiu comercial plus 2 depozite și 2 grupuri sanitare.

Există posibilitate de parcare în fața spațiului, unde sunt disponibile locuri de parcare destinate doar spațiului comercial.

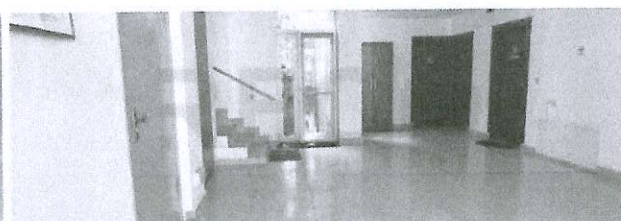
Deschiderea este de 30m liniari.

Dotat cu sistem de încălzire în pardoseală.

Ideal pentru orice tip de activitate comercială, fiind situat ultracentral, la doar 320m de Piața Unirii.

Comparabila C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-spatiu-comercial-de-vanzare-in-zona-ultra-centrala-IDDU8E>



RECO spatiu comercial de vanzare in zona ultra centrala

825 000 € 2 083 €/m²

 Orasul Nou, Oradea, Bihor



Dominic Nagy

RECO Imobiliare |

 0376 443 700

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă: 396 m²

Etaj: 2

Caracteristici

Anul construcției: 2009

Descriere

De Vanzare – Cladire pe Str. Iuliu Maniu, Oradea ??

Adresa premium: Str. Iuliu Maniu, Oradea

Suprafata utila: 396 mp

Suprafata construita: 532 mp

Structura: Subsol + Parter + Etaj 1 + Mansarda

An constructie: 2009

Cladire moderna, solid construita, ideala pentru:
spatii comerciale

birouri

apartamente sau locuinte de inchiriat

Compartimentare eficienta, luminoasa si flexibila – perfect adaptabila pentru
multiple destinatii.

Zona excelenta cu acces facil si vizibilitate ridicata.

Toate utilitatile disponibile: apa, canalizare, curent, gaz.

O oportunitate rara pentru investitori sau antreprenorii!

Pentru detalii suplimentare sau programari la vizionare, contactati-ne acum!

Tel: 0376 443 700

1 EURO = 5.0914				
UNITATI DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ - AP IN CASA 2 CAMERE SI TEREN			
	SUBIECT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
PRET DE OFERTA (€)	Euro	900 000	1 100 000	825 000
MARJA DE NEGOCIERE (€)		94 410	104 500	78 375
MARJA DE NEGOCIERE (%)		10%	10%	10%
PRET DE VANZARE (€)		805,590	995,500	746,625
Avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzactii, pentru a ajunge la un pret de vanzare s-a negociat fiecare proprietate comparabila. Marjele de negociere discutate sunt prezentate in grila datelor de piata. Marjele de negociere au fost discutate in sume brute, procentul prezentat in grila datelor de piata a fost calculat avand in vedere preturile de oferta si marjele de negociere discutate. *NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare.				
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€)		805,590	995,500	746,625
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€)		805,590	995,500	746,625
Condiții de vanzare	Independent, individual	Independent individual	Independent individual	Independent individual
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€)		805,590	995,500	746,625
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€)		805,590	995,500	746,625
Condiții de piata	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€)		805,590	995,500	746,625
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Oradea, str. Octavian Goga nr. 12, bl. A10, parter	Ultracentral, Oradea	str. Avram Iancu nr. 11, Oradea	Str. Iuliu Maniu, Oradea
Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Ajustare (€)		-120585	-144348	-108261
CARACTERISTICI FIZICE				
Data PIF	2024	2009	2022	2009
Ajustare (%)		5%	2%	5%
Ajustare (€)		36252	24788	40990
Regim de inaltime	Parter	Parter	Parter	S+P+E+M
Ajustare (%)		0%	0%	10%
Ajustare (€)		0	0	78321
Suprafata teren (mp)	133	500	540	532
Diferenta suprafata		-367	-407	-399
Ajustare (€)	382.00	-70097	-77737	-76209
Suprafata construita (mp)	461	463	540	532
Diferenta suprafata		-2	-79	-69
Ajustare (€)		-3495	-170595	-111751
Finisaje	finisaje foarte bune, pardoseli din PVC eterogen, pereti cu vopseli lavabile, tavane casetate, usi si ferestre PVC cu sticla termorezistenta, gresie, faianta	finisaje foarte bune	finisaje foarte bune	finisaje bune
Ajustare euro/mp		0.00	0.00	200.00
Ajustare (€)		0	0	106400

Sistem de incalzire	Ventiloconvectoare, sistem centralizat	sistem centralizat	sistem centralizat	sistem centralizat
Ajustare (€)		0	0	0
Anexe- beci, camera , subsol, balcon	nu	nu	nu	nu
Ajustare (€)		0	0	0
Ajustare totala caracteristici fizice (€)		-37340	-223544	-40570
Caracteristici economice	sp. Comercial (destinatie gradinita)	sp. Comercial	sp. Comercial	sp. Comercial
Ajustare (%)		0	0	0
Ajustare (€)		0	0	0
Componente imobiliare	neutilat	neutilat	neutilat	neutilat
Ajustare (€)		0	0	0
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (€)		-157925	-367892	-148831
PREȚ AJUSTAT (€)		647,665	627,608	597,794
Ajustare totală neta absolută (€)		-157,925	-367,892	-148,831
Ajustare totală neta procentuală (%)		-24	-59	-25
Ajustare totală brută absolută (€)		230,428	417,468	443,610
Ajustare totală brută procentuală (%)		28.60%	41.94%	39.42%
Numar ajustari		4	4	6
ajustare minima	28.60%			

VALOARE	Piata Euro (euro)	647,665		Euro	Lei	euro/mp	lei/mp
VALOAREA DE PIATA (lei) rotunjita	3,297,522		valoare teren	50 806	258 674	382	1 946
			valoare c-tii	596 859	3 038 848	1 295	6 592

Elemente de comparatii:	Ajustari:			
Elementele specifice tranzactionarii	Nu au fost aplicat ajustari pentru elementele specifice tranzactionarii pentru nici una din cele trei proprietati comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluata din punct de vedere al celor cinci elemente de comparatie specifice tranzactionarii			
Ajustare localizare(%)		-15%	-15%	-15%
Localizare	S-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor datorate zonei superioare de amplasament ale fiecareia fata de proprietatea subiect			
Ajustare pentru data PIF(%)		5%	2%	5%
Data PIF	s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor pentru ca au fost edificate anterior proprietatii subiect			
Ajustare pentru regim de inaltime		0%	0%	10%
Regim de inaltime	s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei C care are ca regim de inaltime S+P+E+M			
Ajustare suprafata teren (€)		-70097	-77737	-76209
Suprafata teren(mp)	Ajustare pentru suprafata teren: au fost aplicate ajustari pozitive tuturor comparabilelor pentru diferenta de suprafata (echiv diferenta suprafata x valoarea unitara a terenului liber - conform anexa calcul)			
Ajustare Ac		-3495	-170595	-111751
Aria construita (mp)	S-au aplicat ajustari in cazul tuturor ofertelor comparabile, acestea avand suprafata construita diferita fata de cea a casei evaluate (s-au calculat inmultind diferenta de suprafata ponderata cu 1/2 cu costul pe mp determinat din valoarea corectata a fiecarei comparabile din care s-a sczut valoarea terenului)			
Ajustare finisaje		0	0	106400
Finisaje	S-au aplicat ajustari pozitive comparabilei C ale carei finisaje sunt inferioare proprietatii subiect, mai putin intrtinute			
Ajustare sist. de incalzire		0	0	0
Sistem de incalzire	Nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele detin sistem de incalzire centralizat			
Ajustare componente nonimobiliare		0	0	0
Componente nonimobiliare	Nu s-au aplicat ajustari			
		0%	0%	0%
Caracteristici economice	Nu s-au aplicat ajustari			

Abordarea prin venit

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

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

Valoarea chiriei obținabilă pentru imobilul evaluat este de 11 eur/mp, obținută prin metoda comparațiilor directe din prezentata mai jos.

Chirile utilizate se încadrează în intervalul recomandat de studiile de piață realizate de firme specializate (Colliers International, DTZ Echinex și Jones Lang LaSalle).

Gradul de neocupare a fost preluat din studiile de piață Colliers International, DTZ Echinex și Jones Lang LaSalle, resp. rata medie de neocupare 10-20%, ținând cont de localizarea imobilului. Se alege o rată de neocupare de 10%. Rata de capitalizare utilizată este 6.5% conform grilei de calcul.

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

ABORDAREA PRIN VENIT - Metoda capitalizării venitului			
ELEMENTE DE CALCUL	UM	CANT.	VALOARE
Suprafața utilă de calcul	mp	419.00	-
Chirie	euro/mp/lună	11.00	
Suprafața utilă	mp	419.00	4,609.00
Venit brut anual (VBP)	EURO		55,308
Grad de neocupare	% din VBP	10%	5,254
Venit Brut Efectiv (VBE)	EURO		50,054
CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
Cheltuieli FIXE			-
CIN Construcții	Eur		589,319
Taxe proprietate % * CIN construcții	Eur	1.150%	6,777
Asigurare % * CIN construcții	Eur	0.20%	1,179
Altele - Chirie teren	Eur	0.0%	-
Cheltuieli Variabile			
Venit Net Efectiv (VNE)	EURO		42,098
Rata de capitalizare		6.50%	
Multiplator		15.38	
Curs de schimb la data de referință	LEI/1EURO	5.0914	
Valoarea proprietății (VNE/C)	EURO		647,665
Cheltuieli		0%	0
Valoarea proprietății inclusiv teren (VNE/C)	EURO		647,665
S totală teren	mp		133
Valoare teren	Eur/mp	382	50,806
Valoare teren	Lei		258,674
Valoare construcții analizate	Euro		596,859
Valoare construcții analizate	Lei		3,038,848
Valoarea proprietății inclusiv teren	LEI		3,297,520
Curs BNR		5.0914	15.12.2025

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara negociata	1089	2199.12	2970
Venit Brut Potential (EUR/an)	13.068	26.389	35.640
Grad de neocupare (10% din VBP)	1306.8	2638.944	3564
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	11.761	23.750	32.076
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	1176.12	2375.0496	3207.6
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	10.585	21.375	28.868
Valoarea proprietatii (EUR) negociata (10%)	162.500	350.000	442.500
Rata de capitalizare (%)	6.5	6.1	6.5

Rata de capitalizare = VNE / V

Se alege rata de capitalizare 6.5%

Pentru estimarea chiriei de piata, s-a folosit metoda comparatiei directe si s-au gasit urmatoarele comparabile:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-premium-de-inchiriat-zona-prima-shops-IDFHZ7>



Spatiu comercial premium | De inchiriat | zona Prima Shops

1100 € /luna

Strada Paunului, Calea Aradului, Oradea, Bihor



Anamaria M

MANN Real Estate

0752 191190

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	99 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	☒ servicii ☒ birouri ☒ magazin
Locația imobilului:	bloc
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	☒ vitrină ☒ acces asfaltat ☒ aer condiționat ☒ încălzire

Caracteristici

Anul construcției:	2020
Siguranță:	☒ uși / ferestre blindate ☒ supraveghere video ☒ alarmă
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ ☒ internet

Descriere

Oferim spre închiriere un spațiu comercial modern și reprezentativ, situat la parterul unui bloc cu 3 etaje, pe str. Păunului, în imediata proximitate a zonei Prima Shops – Kaufland, cu acces facil în Bd. Calea Aradului și Bd. Decebal. Accesul se face direct din stradă, fiind ușor accesibil clienților.

Spațiul beneficiază de o suprafață utilă totală de 99 mp și este compartimentat astfel:

- Open space – 95 mp, ideal pentru activități comerciale care necesită un spațiu generos și flexibil;
- Grup sanitar.

Posibilitatea de compartimentare personalizată, în funcție de necesitățile chiriașului.

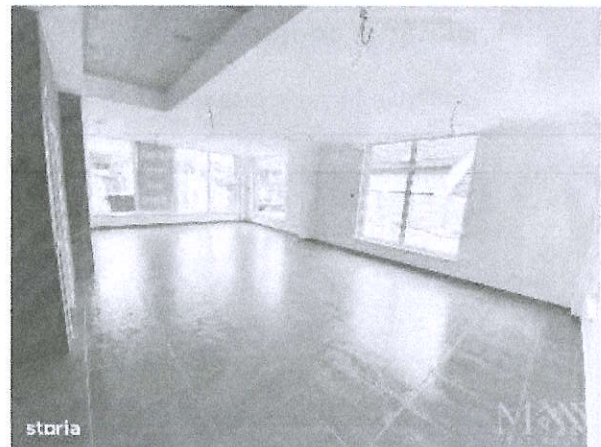
Facilități și confort:

- Încălzire în pardoseală cu centrală proprie pe gaz;
- Climatizare în tavan, pentru un mediu de lucru confortabil;
- Alarmă antiefracție, pentru siguranța angajaților și a clienților;
- Zonă vitrată generoasă, pentru vizibilitate și lumină naturală;
- Prize de pardoseală, pentru flexibilitatea compartimentării și echipamentelor.

Locație și accesibilitate:

Situat în cartierul Decebal, spațiul beneficiază de acces facil pentru clienți și angajați, fiind aproape de mijloacele de transport în comun și locuri de parcare disponibile. Zona este foarte vizibilă, aducând un plus de atractivitate pentru orice activitate comercială.

Datorită compartimentării și finisajelor de calitate, spațiul este ideal pentru birouri, clinici, servicii sau alte activități comerciale care pun preț pe imagine și confort pentru clienți.



Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-central-IDD127>



SPATIU COMERCIAL , CENTRAL

2 200 € /lună



Subcetate, Oradea, Bihor



Mihoc Nicoleta

Cloudburst S.R.L



0766 338 893

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

264 m²

Etaj:

parter

Caracteristici

Anul construcției:

1990

Descriere

UP Imobiliare va ofera spre inchiriere

SPATIU COMERCIAL, CENTRAL

Spatiul este situat pe strada Piata Cetatii nr 28

Imobilul se afla la parter, intr-o zona centrala cunoscuta.

Spatiul dispune de o compartimentare open-space, care cuprinde mai multe incaperi si depozite si 2 bai.

Acest spatiu iti ofera libertatea necesara pentru ati dezvolta afacerea ,dar un punct foarte important .Afacerea ta poate fi desfasurata in orice domeniu inafara de HORECA.

Spatiul este recent renovat.

Suprafata totala 364 mp

Suprafata utila 264 mp

Comparabila C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-situat-la-parter-de-bloc-onestilor-150-mp-si-300-mp-IDEFcS>



Spațiu comercial situat la parter de bloc Onestilor, 150 mp si 300 mp

1 500 € /lună

Imobiliare BRICI-Trio Limited Oradea Srl

Imobiliare BRICI-Trio Limited Oradea Srl

 Strada Onestilor, Iosia, Oradea, Bihor

 0799 998 035

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

150 m²

Etaaj:

parter

Destinația proprietății:

fără informații

Locația imobilului:

bloc

Stare:

de renovat

Informații suplimentare:

- ☒ vitrină
- ☒ parcare
- ☒ acces asfaltat
- ☒ încălzire

Caracteristici

Anul construcției:	2022
Siguranță:	☒ uși / ferestre blindate ☒ interfon
Media:	☒ apă curentă ☒ cablu tv ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ internet

Descriere

IMOBILIARE BRICI INCHIRIAZA IN EXCLUSIVITATE

Spațiu comercial situat la parter de bloc în Iosia Onestiilor, în suprafață de 150 mp, respectiv 300 mp.

Spațiile sunt distincte dar alăturate fiind posibilă închirierea amandorura sau individual.

Spațiile se predau la gri cu toate utilitățile, cu posibilitatea amenajării în funcție de necesitate.

Compus din spațiu vitrat.

5 parcări private în fața spațiului + posibilitatea de a parca în timpul zile pe parcările de domiciliu.

Încălzire de la oraș contorizată.

Energie electrică contorizată

Internet

Pret-10 euro + tva

Anexa A	Anexa A			
	DATA EVALUARII	15.12.2025	CURS EURO=	5.0914
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARA REZIDENTIALA			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /INCHIRIERE	Euro	11.11	8.33	10.00
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ NEGOCIAT		11.00	8.25	9.90
*NOTA: Această diminuare nu este considerată o ajustare (nu este element de comparație), ci o transformare a valorii de ofertare în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluării), având ca bază atitudinea participanților pe piață, vânzătorii și				
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Caracteristici specifice tranzacției				
PREȚ NEGOCIAT		11.00	8.25	9.90
Dreptul de proprietate transmis	inchiriere	inchiriere	inchiriere	inchiriere
Ajustare pt dr. de propr. Transmis		0	0	0
Ajustare pt dr. de propr. Transmis		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		11	8	10
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Ajustare pt. condițiile de finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		11.00	8.25	9.9
Condiții de piață	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare pt. condițiile de piață %		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		11.00	8.25	9.90
Condiții de localizare	str. Octavian Goga nr. 12, bl. A10, parter, Oradea	Zone Cales Aradului, Oradea	str. Piata Cetatii nr. 28, Oradea	str. Onestilor, Oradea
Ajustare %		0	-10	-10
Ajustare		0.00	-0.82	-0.99
PREȚ AJUSTAT		11.00	7.42	8.91
Caracteristici fizice				
Data PIF	2024	2020	1990	2022
Ajustare %		5	15	2
Ajustare		0.55	1.11	0.18
Regim de înălțime	S+P+8E	S+P+2E	S+P+4E	S+P+9E
Etaj	P	P	P	P
Ajustare (%)		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0.00
Suprafata utila (mp)	419	99.00	264.00	300.00
diferenta suprafata mp		320.0	155.0	119.0
Ajustare (%)		-5%	-2%	-2%
Ajustare (€)		-0.55	-0.11	-0.13
Tip spatiu	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0.00
Finisaje	finisaje foarte bune, pardoseli din PVC eterogen, pereti cu vopsele lavabile, tavane casetate, usi si ferestre PVC cu sticle termorezistente, gresie, faianta	finisaje foarte bune	finisaje inferioare	finisaje la gri
Ajustare %		0	10	25
Ajustare		0.00	0.74	2.23
Sistem incalzire	ventiloconvectoare, sistem centralizat	centrale pe gaz, incalzire in pardoseala, aer conditionat	termoficare	termoficare
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0.00
Parcare	publica	publica	publica	5 locuri de parcare
Ajustare %		0%	0%	-5%
Ajustare		0.00	0.00	-0.45

TOTAL Ajustare caracteristici fizice		0.00	1.74	1.83
PREȚ AJUSTAT		11.00	9.17	10.74
Componente nonimobiliare	nu	nu	nu	nu
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		11.00	9.17	10.74
Nr ajustari aplicate		1	2	2
Ajustare totală brută		1	3	4
Ajustare totală brută în procente		10.00%	33.85%	40.13%
Comparabila aleasa (minim corecția totală brută în procente)	COMPARABILĂ A	ajustare minimă	10.00%	
VALOAREA PROPUȘĂ eur/mp	11.00			
Valoare lei/mp	56.00			
Valoare propusă / spațiu EUR	4609			
Valoare propusă / spațiu LEI	23466			
Explicații asupra ajustărilor aplicate				
Elemente de comparații	Ajustări:			
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au făcut ajustări la nici una din comparabile, dreptul de proprietate transmis fiind integral			
Condiții de finanțare	se considera condiții de finanțare "cash" pentru toate comparabilele			
Condiții de piață	nu se fac ajustări, toate comparabilele situându-se la aceleași condiții de piață și în perioada apropiată de perioada evaluării			
Condiții de localizare	s-au aplicat ajustări negative comparabilelor B și C pentru localizare superioară, mai central sau pe stradă intens circulată.			
Data PIF	s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor deoarece proprietatea subiect este edificată mai recent.			
Regim de înălțime	nu s-au aplicat ajustări, comparabilele sunt situate la parter.			
Suprafața utilă (mp)	s-au aplicat ajustări tuturor comparabilelor, în funcție de suprafața închiriată, deoarece prețul pe mp al chiriei este invers proporțional cu suprafața închiriată.			
Finisaje	s-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor B și C, acestea având finisaje inferioare spațiului de evaluat.			
Sistem încălzire	nu s-au aplicat ajustări comparabilelor care dispun de sistem centralizat de încălzire.			
Parcare	s-a aplicat ajustare negativă comparabilei C care dispune de 6 locuri de parcare proprii.			
Componente nonimobiliare	nu s-au aplicat ajustări			

Poze proprietate:







