



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 realizării unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și societatea Pozitron Diagnosztika S.R.L., având ca obiect cote-părți din imobilul situat în municipiul Oradea, B-dul. Gen. Magheru nr. 1

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 28.11.2025;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea realizării unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și societatea Pozitron Diagnosztika S.R.L., având ca obiect cote-părți din imobilul situat în municipiul Oradea, B-dul. Gen. Magheru nr. 1;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 504855/1 din data de 20.11.2025;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 504855/2 din data de 20.11.2025, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, privind aprobarea proiectului menționat mai sus;

Având în vedere că unul dintre proiectele viitoare ale municipalității, alături de Consiliul Județean Bihor și Episcopia Romano - Catholică Oradea, vizează amenajarea unei piațete publice, în zona intersecției străzilor Snagovului, Republicii și b-dul. Gen. Magheru, în spatele clădirii unde va fi sediul Consiliului Județean Bihor;

Ținând cont că, pentru asigurarea unei părți din viitorul amplasament necesar realizării acestui proiect, este necesară și reglementarea situației juridice a imobilului din b-dul. Gen. Magheru nr. 1 (fostul Spital de boli infecțioase), deținut în coproprietate de UAT - Municipiul Oradea și societatea Pozitron Diagnosztika S.R.L., în care funcționează, în prezent, Centrul de Diagnostic Pozitron Diagnosztika PET CT - unitate importantă în cadrul sistemului de diagnosticare medicală oncologică;

Analizând evidențele de carte funciară, conform cărora situația juridică a imobilului este următoarea:

1. societatea Pozitron Diagnosztika S.R.L. deține terenul - în suprafață de 917 mp și parte din construcția - Policlinică, imobil înscris în Cartea Funciară nr. 154950 - Oradea, nr. topo 584/5, 584/5-C1;
2. UAT - Municipiul Oradea deține terenul - în suprafață de 338 mp și parte din aceeași construcție - imobil înscris în Cartea Funciară nr. 177670 - Oradea, nr. topo 585/3, 585/3-C1, fiind transmis în folosința societății Pozitron Diagnosztika S.R.L., prin Contractul de închiriere nr. 41110 din 31.01.2023.

Luând în considerare cererile repetate înregistrate la UAT - Municipiul Oradea, prin care societatea Pozitron Diagnosztika S.R.L. și-a exprimat intenția de a cumpăra cota deținută de UAT - Municipiul Oradea, având în vedere planurile sale de reamenajare și mansardare a clădirii - clinică de zi pentru oncologie și imagistică medicală, conform Avizului consultativ nr. 1987 din 09.10.2025 emis de Direcția Arhitect Șef din cadrul Primăriei Municipiului Oradea;

Ținând cont că, în urma discuțiilor purtate între reprezentanții celor două părți, s-a convenit încheierea unui contract de schimb, prin care:

- UAT - Municipiul Oradea să transmită societății Pozitron Diagnosztika S.R.L. cota sa parte din construcție, având s.c.d. 394 mp și cota de 274 / 338 mp teren aferent, înscris în Cartea Funciară nr. 177670 - Oradea, evaluat la valoarea de 2.942.147 lei, echivalentul a 578.150 euro, conform Raportului de evaluare întocmit de evaluator, membru ANEVAR prin societatea Evalmob S.R.L.;
- societatea Pozitron Diagnosztika S.R.L. să transmită către UAT - Municipiul Oradea cota de 242 / 917 mp teren, înscris în Cartea Funciară nr. 154950 - Oradea, evaluat la valoarea de 393.245 lei, echivalentul a 77.275 euro, conform Raportului de evaluare evaluator, membru ANEVAR prin societatea Evalmob S.R.L.;
- diferența de valoare rezultată între cele două imobile, în sumă de 2.548.902 lei, echivalentul a 500.875 euro (calculat la cursul oficial comunicat de BNR la data evaluării - 5.0889 lei/euro), se va achita cu titlu de sultă, de către societatea Pozitron Diagnosztika S.R.L. în favoarea UAT - Municipiul Oradea, în baza contractului de schimb imobiliar. Sulta se va achita la încheierea contractului de schimb sau, potrivit opțiunii coschimbășului Pozitron Diagnosztika S.R.L., plata se va face eșalonat, fără dobândă, în 12 rate lunare, începând cu data autentificării contractului de schimb.

Având în vedere necesitatea îndeplinirii de către societatea Pozitron Diagnosztika S.R.L., a cerințelor legale pentru obținerea avizelor și autorizațiilor necesare lucrărilor de reamenajare și extindere a clădirii, în conformitate cu prevederile legale, părțile au stabilit următoarele:

- ✓ indicii urbanistici se vor calcula raportat la suprafața de teren inițială, alcătuită din cele două nr. topo menționate mai sus, conform prevederilor cuprinse în Legea nr. 350/2001, actualizată;
- ✓ UAT - Municipiul Oradea va asigura accesul auto la intrările din spatele clădirii, pe terenul aflat în domeniul public, conform formei propuse și avizate de principiu de CMUAT.

În acest context, în scopul atingerii obiectivelor celor două entități;

Potrivit art. 1763 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2), lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

H o t ă r ă ș t e:

Art. 1. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de către evaluator - membru A.N.E.V.A.R., pentru stabilirea valorilor de plată ale imobilelor identificate cu nr. topo 584/5, 584/5-C1 din CF nr. 154950 - Oradea, proprietate a societății Pozitron Diagnosztika S.R.L. și nr. topo 585/3, 585/3-C1 din CF nr. 177670 - Oradea, proprietate a UAT - Municipiul Oradea.

Art. 2. Se aprobă realizarea unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și societatea Pozitron Diagnosztika S.R.L., având ca obiect cote-părți din imobilul situat în mun. Oradea, b-dul. Gen. Magheru nr. 1, astfel:

- 2.1.** societatea Pozitron Diagnosztika S.R.L. transmite către UAT - Municipiul Oradea cota de 242 / 917 mp teren, identificat în nr. topo 584/5, înscris în Cartea Funciară nr. 154950 - Oradea, evaluat la valoarea de 393.245 lei (echivalentul a 77.275 Euro, la cursul oficial comunicat de BNR la data evaluării - 5.0889 lei/euro);
- 2.2.** UAT - Municipiul Oradea transmite societății Pozitron Diagnosztika S.R.L. cota sa parte din construcție, având s.c.d. 394 mp, identificată cu nr. topo 585/3-C1 (nr. inventar 028440) și cota de 274 / 338 mp teren aferent (nr. inventar 028441), identificat cu nr. topo 585/3, imobil înscris în Cartea Funciară nr. 177670 - Oradea, evaluat la valoarea de 2.942.147 lei (echivalentul a 578.150 Euro, la cursul oficial comunicat de BNR la data evaluării - 5.0889 lei/euro);
- 2.3.** diferența de valoare rezultată între cele două imobile, în sumă de 2.548.902 lei, echivalentul a 500.875 euro, se va achita cu titlu de sultă, de către societatea Pozitron Diagnosztika S.R.L. în favoarea UAT - Municipiul Oradea, în baza contractului de schimb imobiliar. Sultă se va achita la încheierea contractului de schimb sau, potrivit opțiunii coschimbășului Pozitron Diagnosztika S.R.L., plata se va face eșalonat, fără dobândă, în 12 rate lunare, începând cu data autentificării contractului de schimb. Termenul scadent pentru plata ratelor va fi data de 15 a lunii următoare pentru luna în curs. Pentru neplata la scadență a ratelor se vor calcula majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale. Majorările de întârziere se actualizează conform legislației specifice privind creanțele fiscale.

Art. 3. Se aprobă înscrierea în domeniul public al UAT - Municipiul Oradea a următoarelor terenuri:

- ✓ cota de 242 / 917 mp teren din nr. topo 584/5, înscris în Cartea Funciară nr. 154950 - Oradea, dobândit prin contractul de schimb,
- ✓ cota de 64 / 338 mp teren din nr. topo 585/3, înscris în Cartea Funciară nr. 177670 - Oradea, rămas în proprietatea Municipiului Oradea după încheierea contractului de schimb.

Art. 4. Se aprobă ca, în vederea îndeplinirii de către societatea Pozitron Diagnosztika S.R.L., a cerințelor legale privind obținerea avizelor și autorizațiilor necesare lucrărilor de reamenajare și extindere a clădirii:

- ✓ indicii urbanistici să se calculeze raportat la suprafața de teren inițială, alcătuită din cele două nr. topo menționate mai sus, conform prevederilor cuprinse în Legea nr. 350/2001 actualizată *"dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții"*;
- ✓ UAT - Municipiul Oradea să asigure accesul auto la intrările din spatele clădirii, pe terenul aflat în domeniul public, conform formei propuse și avizate de principiu de CMUAT.

- Art. 5.** Sumele necesare acoperirii transferului dreptului de proprietate și cele de publicitate imobiliară se suportă integral și exclusiv de către societatea Pozitron Diagnosztika S.R.L.
- Art. 6.** Se aprobă actualizarea Inventarului domeniului public și a evidențelor contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.
- Art. 7.** Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar, Direcției Economice și Direcției Arhitectului Șef.
- Art. 8.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
 - Primarul Municipiului Oradea;
 - Direcția Patrimoniu Imobiliar;
 - Direcția Economică, prin grija Direcției Patrimoniu Imobiliar;
 - Societatea Pozitron Diagnosztika S.R.L., prin grija Direcției Patrimoniu Imobiliar;
 - Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Nica Nicolae



Oradea, 28 noiembrie 2025

Nr. 793

Hotărârea a fost adoptată cu 25 de voturi „pentru”, 2 voturi „împotrivă”

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei**



Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. lesire 547/19.11.2025

Actualizare a raportului nr. 514/15.07.2025

RAPORT DE EVALUARE

SPATIU CU ALTA DESTINATIE SI COTE DE TEREN – SCHIMB IMOBILIAR

CF 177670 ORADEA, NR. TOP. 585/3, NR. TOP 585/3-C1, PROPRIETAR

MUNICIPIUL ORADEA

CF 154950 ORADEA, NR. TOP. 584/5, PROPRIETAR SOCIETATEA

POZITRON DIAGNOSZIKA S.R.L.,

SITUATE IN ORADEA, STR GEN. GHEORGHE MAGHERU NR.1



PROPRIETARI: MUNICIPIUL ORADEA,

SOCIETATEA POZITRON DIAGNOSZIKA 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 si evaluatorului*

NOIEMBRIE 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII
Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: întocmire raport de evaluare a bunurilor imobile constând în:

- cota parte din construcția nr. top. 585/3-C1, scd = 394 mp și cota de teren 274/338 mp, nr. top. 585/3, înscrise în CF 177670 Oradea, proprietar Municipiul Oradea,
- cota parte teren 242/917 mp (din care 203 mp teren cu destinația propusă de drum), înscrisă în CF 154950 Oradea, nr. top. 584/5, proprietar societatea POZITRON DIAGNOSZTIKA S.R.L.,
situate în Oradea, str. Gen. Gheorghe Magheru nr.1, în vederea perfectării unui schimb imobiliar, va transmitem

SINTEZA LUCRĂRII

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

- CF 177670 Oradea, reprezentând cota parte din clădire – spațiu cu altă destinație, nr. cad. 585/3-C1 având conform relevu pus la dispoziție de beneficiar, total SU= 281 mp, respectiv Scd= 394 mp și teren în cota de 274/338 mp, nr. top. 585/3, proprietar MUNICIPIUL ORADEA,
- CF 154950 Oradea, teren în cota de 242/917 mp (din care 203 mp teren cu destinația propusă de drum), nr. top. 584/5, proprietar societatea POZITRON DIAGNOSZTIKA S.R.L.

Utilizarea desemnată este estimarea valorii de piață în vederea utilizării acesteia pentru demararea perfectării unui **schimb imobiliar**.

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 de piață – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/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.

Dat fiind scopul evaluării și anume estimarea Valorii de piață a proprietății, valoarea estimată prin abordarea prin piață, la data evaluării, 19.11.2025 curs BNR 5.0889 lei/eur este:

1. Spațiu cu altă destinație + cota de teren , proprietatea Municipiului Oradea:

Chirie lunară total spațiu SU = 281 mp	2810	14,300
Proprietate evaluată	Valoare estimată EUR (fără TVA)	Valoare estimată LEI (fără TVA)
Teren, nr. Top. 585/3, 274 /338 mp	150,700	766,897
Spațiu cu altă destinație SCD = 394 mp	427,450	2,175,250
Total proprietate	578,150	2,942,147

2. Cote de teren, proprietatea societății POZITRON DIAGNOSZTIKA S.R.L.:

Proprietate evaluată	Valoare estimată EUR (fără TVA)	Valoare estimată LEI (fără TVA)
Teren nr. Top. 584/5, 39/917 mp (curți-construcții)	21,450	109,157
Teren nr. Top. 584/5, 203/917 mp (drum)	55,825	284,088
Total proprietate evaluată	77,275	393,245

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

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

Prin prezenta se certifică faptul că, la momentul întocmirii raportului de evaluare, atat membrul corporativ cat si toate persoanele care semneaza pentru acesta (amintite mai sus) indeplinesc toate conditiile impuse de lege sa intocmeasca in mod valabil rapoarte de evaluare a bunurilor sens in care:

- ✓ NU sunt sub incidenta unor sanctiuni din partea ANEVAR,
- ✓ NU exista o condamnare definitiva pentru savarsirea unei infractiuni cu intentie
- ✓ NU se afla in situatia de conflict de interese cu clientul.

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

Evaluatorul are competenta de a efectua aceasta lucrare, detinand specializarea Evaluarea Proprietatii 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 inspectie si in considerarea amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de catre 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 si cerințelor din Standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul și utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Locuinte, Spatii Comerciale in baza contractului de servicii nr 387605/02.10.2025, Nota de comanda nr. 502599/19.11.2025.

1.3. Activul supus evaluării

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

- CF 177670 Oradea, reprezentând cota parte din clădire – spațiu cu altă destinație, nr. cad. 585/3-C1 având conform relevu pus la dispoziție de beneficiar, total SU= 281 mp, respectiv Scd= 394 mp și teren în cota de 274/338 mp, nr. top. 585/3, proprietar MUNICIPIUL ORADEA,
- CF 154950 Oradea, teren în cota de 242/917 mp (din care 203 mp teren cu destinația propusă de drum), nr. top. 584/5, proprietar societatea POZITRON DIAGNOSZIKA S.R.L.

1.4. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 5.0889 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața mobilă specifică etc.).

1.5. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este estimarea valorii de piață în vederea utilizării acesteia pentru demararea perfectării unui **schimb imobiliar**.

1.6. Tipul valorii

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

- (a) **Valoarea de piață** – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.
- (b) **Chiria de piață** – este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.
- (c) **Valoarea echitabilă**- este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor parti (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti 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

detinerea unui activ si, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investitie reflecta situatiile si obiectivele financiare ale entitatii pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizata pentru cuantificarea performantei investitiei.

- (e) **Valoarea sinergiei** – reprezinta rezultatul creat in urma combinarii a doua sau mai multe active sau drepturi, atunci cand valoarea rezultata in urma combinarii este mai mare decat suma valorilor individuale. Daca sinergiile se obtin numai de catre un anumit cumparator, atunci valoarea sinergiei este diferita de valoarea de piata, deoarece valoarea sinergiei reflecta caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumparator. Valoarea care depaseste suma valorilor individuale este cunoscuta si sub numele de „valoarea de comasare”.
- (f) **Valoarea de lichidare** – reprezinta suma care ar fi obtinuta cand un activ sau grup de active se vinde in mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui sa ia in considerare costurile necesare aducerii activelor in starea de vandabilitate, precum si costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina in doua premise de evaluare diferite:
 - a) **Vanzarea ordonata**, in urma unei activitati adecvate de marketing sau
 - b) **Vanzarea fortata** cu o perioada limitata pentru activitatea de marketing.

In prezentul raport, avand in vedere scopul evaluarii tipul valorii este:

Valoarea de piata – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere; Valoarea de piata nu reflecta caracteristicile unui activ care au valoare pentru un anumit proprietar sau cumparator si care nu sunt disponibile altor cumparatori din piata. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natura economica sau juridica ale unui activ. Valoarea de piata impune sa nu fie luat in considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela ca exista un cumparator hotarat, si nu un anumit cumparator hotarat.

1.7. Data evaluarii

Data evaluării este 19.11.2025, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate si la care a avut loc inspectia bunurilor.

1.8. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal de catre evaluator, s-au facut poze .

1.9. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza 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 – observate la fata locului,
 - 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 si pe internet.

1.10. Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Aspecte juridice

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile puse la dispozitie de catre beneficiarul lucrarii;
- ✓ 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 si marketabile;

- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor servituți 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 natura juridică ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

- ✓ Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator;
- ✓ Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică, sau alte documente) puse la dispoziție de către client, atasate în întregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privință;
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință și se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea: starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;

Urbanism:

- ✓ Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Mediu

- ✓ Concluziile prezentului raport sunt valabile în condițiile inexistenței unor factori adversi care includ substanțele toxice sau periculoase.
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- ✓ Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să 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 stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Metodologie

- ✓ Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii, de informațiile disponibile și de limitele fiecăreia dintre ele;

Alte date

- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;

- ✓ O evaluare este inherent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării; Ele țin cont de starea la care se află această proprietate la data inspecției.
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- ✓ Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Evaluatorul consideră rezonabile corecțiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabilă în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimată în prezentul raport nu poate să fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării (perioada limitată pentru vânzare de ex.) pot fi diferite de cele luate în considerare în estimarea valorii.
- ✓ Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat în cadrul abordării prin venit este realist și poate fi atins la data evaluării, bazându-se pe informații statistice din piață.

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul.

1.11. Specialist

Pentru întocmirea prezentului raport nu a fost necesară utilizarea unui specialist.

1.12. Factorii de mediu, sociali și de guvernanta

Evaluatorul se considera degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse privind actul supus evaluării, factori de mediu etc., care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate oferi nicio garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării. Factorii sociali și de guvernanta pot influența valoarea în mod indirect, dar evaluatorul nu poate estima la momentul evaluării o astfel de influență.

1.13. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul a fost structurat după cum urmează :

- (1) Termenii de referință ai evaluării – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- (2) Prezentarea datelor – capitol în care este prezentat în detaliu fiecare bun mobil,
- (3) Analiza de piață;
- (4) Abordarea în evaluare și raționamentul – capitol care conține aplicarea metodelor de evaluare și reconcilierea rezultatelor obținute pentru estimarea valorii finale;
- (5) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

1.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

- acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în raport;

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

1.15. Conformitatea cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2025**, compuse din:

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
- SEV 200 - Întreprinderi și participatii la întreprinderi (IVS 200)
- SEV 210 - Active necorporale (IVS 210)
- SEV 220 - Datorii nefinanciare (IVS 220)
- SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500)
- SEV 300 - Mașini, echipamente, instalații și infrastructură (IVS 300)
- SEV 620 - Stocuri (IVS 230)
- SEV 400 - Verificarea evaluării
- SEV 430 - Evaluarea pentru raportarea financiară
- SEV 450 - Evaluarea costurilor în scopul asigurării (EVGN 6)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 232 - Evaluarea proprietății generatoare de afaceri
- GEV 500 - Estimarea valorii impozabile a clădirilor
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- GEV 600 - Evaluarea întreprinderii
- GEV 620 - Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și infrastructurii
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

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

PARTEA II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea activelor subiect. Descrierea juridică

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

- CF 177670 Oradea, reprezentând cota parte din clădire – spațiu cu altă destinație, nr. cad. 585/3-C1 având conform relevu pus la dispoziție de beneficiar, total SU= 281 mp, respectiv Scd= 394 mp și teren în cota de 274/338 mp, nr. top. 585/3, proprietar MUNICIPIUL ORADEA,

Căminul Copiilor nr. 1776/70 Comuna Otăs, Municipiul Iași

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata teren*	Observatii / Referinte
Top. 585/5	248	

* Suprafata este determinata in planul de proiectare Scara 1:70

DETALIUL IVARIER II

Date referitoare la teren

Nr.	Categorie teren	Destinatie teren	Suprafata (m ²)	Tara	Parcela	Nr. topog.	Observatii / Referinte
1	Moștenire	agricol					
2	Moștenire	agricol					

Date referitoare la constructii

Cămin	Nr. inmatr.	Destinatie constructie	Supraf. teren	Supraf. constructie	Observatii / Referinte
G11	Top. 585/3-C1	constructie			

Drept de proprietate: Deplin
Sarcini: fara sarcini

- CF 154950 Oradea, teren in cota de 242/917 mp (din care 203 mp teren cu destinatia propusa de drum), nr. top. 584/5, proprietar societatea POZITRON DIAGNOSZIKA S.R.L.

ANUL 2019			CARTE FUNCIONAR NR. 154950 COPIE		Inscrisi in dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Referinta
TEREN 00000000			A. Partea I. Descrierea imobilului		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Adresa: ...			Cet. ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...			Observatii: ...		103620/29.01.2016		103620/29.01.2016
Cet. ...							

[illegible]

Drept de proprietate: Deplin
Sarcini: Fara sarcini

II.2. Date despre amplasare

Bunurile evaluate se afla in Oradea, str. Gen. Gheorghe Magheru nr.1, zona ultracentrala, comerciala si de birouri, intens circulata rutier.

II.3. Descrierea terenului

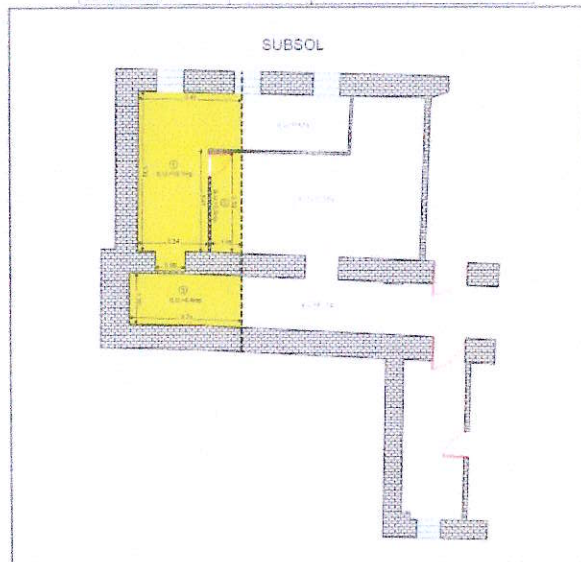
Terenul proprietate a Municipiului Oradea este in cota de 274/338 mp,
Terenul proprietate a societatii POZITRON DIAGNOSZIKA S.R.L. este in cota parte 242/917 mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Proprietatea evaluata este situata la subsol, parter si etaj, compusa la subsol din 2 incaperi (camera tehnica) avand ca $S_u = 25$ mp si $S_{cd} = 40$ mp, la parter este compusa din 9 camere, 2 holuri si 2 grupuri sanitare, avand $S_u = 121.7$ mp si $S_{cd} = 177$ mp, iar la etaj este compusa din 7 camere, un hol si un grup sanitar avand $S_u = 134.3$ mp si $S_{cd} = 177$ mp. Finisajele sunt foarte bine intretinute: tencuieli exterioare și interioare normale, tamplarie exterioara si interioara din PVC si sticla termorezistenta sau lemn si sticla, incaperile sunt placate cu marmura, gresie, parchet laminat sau linoleum PVC, tavane casetate cu aplici cu led, vopsea lavabila si faianta in grupurile sanitare. Exista parcare in curtea interioara. Ca utilitati sunt retele de: energie electrica, de apa, de gaze, canalizare, de telefonie, cablu TV si internet.

RELEVUL CLADIRE - SUBSOL

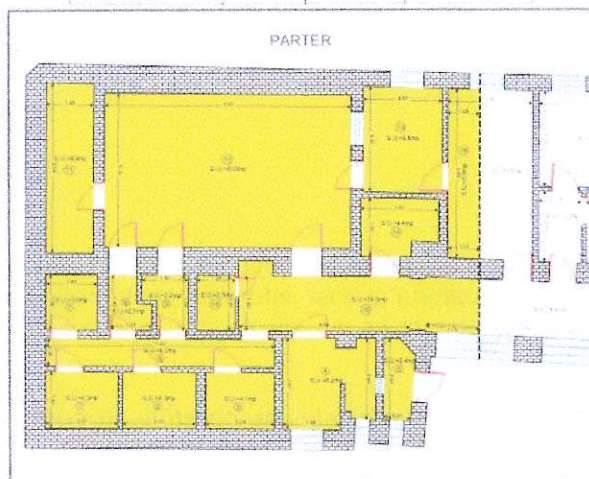
Nr. topografic al terenului:		585.3	Adresa imobilului:	
Suprafata teren totala:		538 mp	Mun. Oradea, Str. General Gheorghe	
Cartera Funciara Nr.:		177670	Maghera, Nr. 1, Jud. Bihor	
			C.A.T. ORADEA	



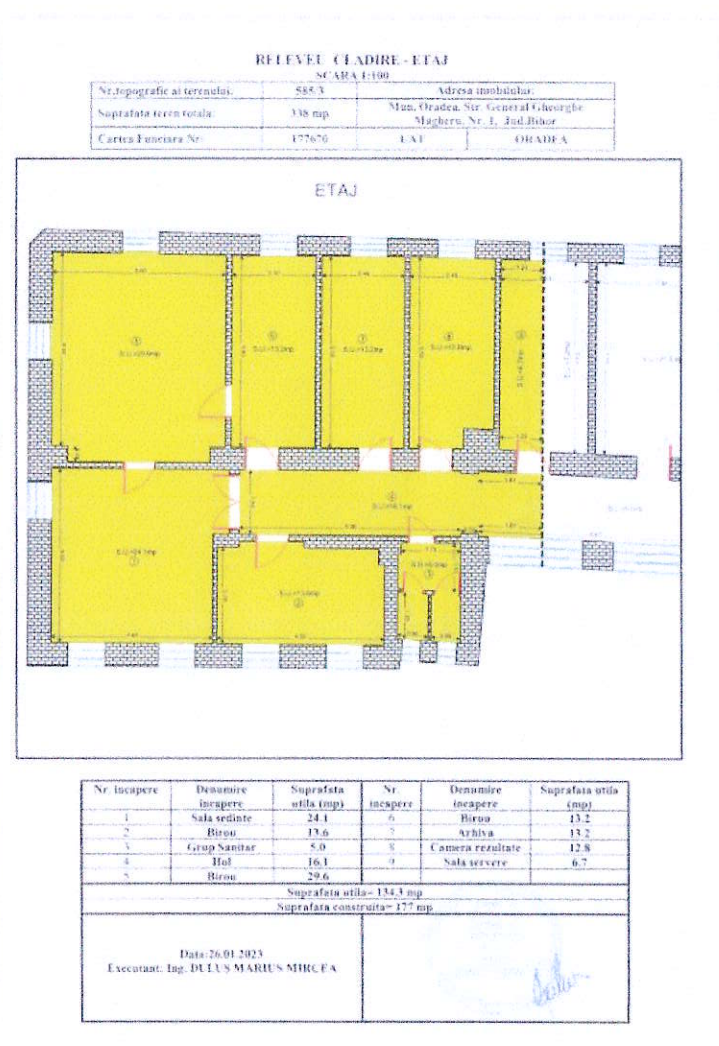
Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila (mp)	Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila (mp)
1	Camera tehnica	15.1	1	Hall	6.4
2	Camera tehnica	0.6			
Suprafata utila: 25.0 mp					
Suprafata constructa: 45 mp					
Data 26.01.2023					
Executant: Ing. DR. L. S. MARIUS MIRCEA					

RELEVUL CLADIRE - PARTER

Nr. topografic al terenului:		585.3	Adresa imobilului:	
Suprafata teren totala:		538 mp	Mun. Oradea, Str. General Gheorghe	
Cartera Funciara Nr.:		177670	Maghera, Nr. 1, Jud. Bihor	
			C.A.T. ORADEA	



Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila (mp)	Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila (mp)	Nr. incaperi	Denumire incaperi	Suprafata utila (mp)
1	Camera activare	4.3	7	Grup sanitar	3.0	12	Camera de comanda	8.8
2	Camera activare	4.3	8	Vestiar	2.1	14	Camera de deservitoare	4.4
3	Camera injectare	4.1	9	Vestiar	2.2	15	Hol	14.6
4	Dispozitie E.D.C.	8.2	10	Grup Sanitar	2.3	16	Sala rezultate	5.8
5	Camera	2.4	11	Sala spargare	8.5			
6	Hol	6.7	12		49.0			
Suprafata utila: 121.7 mp								
Suprafata constructa: 177 mp								
Data 26.01.2023								
Executant: Ing. DR. L. S. MARIUS MIRCEA								



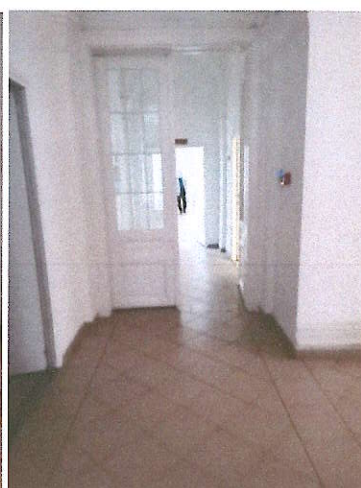
II.5. Aspecte privind utilizarea

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal de către evaluator, însă inspectia a fost vizuala, evaluatorul a fost informat de beneficiarul lucrării că bunurile au fost intretinute conform normativelor și că nu au existat evenimente deosebite în exploatarea lor.

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

Proprietatea de evaluat nu a fost tranzactionata anterior (apropiat momentului evaluării) și nici oferita spre vanzare, iar în ceea ce privește amplasamente cu suprafete similare celei de evaluat, în zona similara având ca și utilități complete: energie electrica, apa, canal, gaz – sistem centralizat mentionam ca din ofertele și contractele de vanzare cumparare avute la dispozitie de evaluator rezulta ca proprietati similare se regasesc pe piata, fiind tranzactionate și existând interes.

POZE COTA PARTE CLADIRE EVALUATA:







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 somaj 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.

Contextul General al Pieței Imobiliare din Oradea

Piața imobiliară din orașul nostru se menține sub media înregistrată la nivel național, de 1.710 euro/mp utili. Această situație oferă oportunități mai accesibile pentru sectorul medical comparativ cu alte orașe mari din România.

Infrastructura Medicală Existenta

Oradea dispune de o infrastructură medicală solidă, incluzând:

- **Spitalul Clinic Județean de Urgență Bihor** - unul dintre cele mai mari spitale din țară, cu șapte secții și 1.865 de paturi **Clinici private** precum Hyperclinica MedLife Oradea care pune la dispoziția pacienților o echipă de medici dedicați și tehnologie de ultimă generație

- **Servicii medicale specializate** prin diverse clinici si cabinete private

Piata Spatiilor Medicale

Tendinte Actuale

Cerere in crestere: Exista o cerere constanta pentru spatii medicale in Oradea, alimentata de:

- Dezvoltarea sistemului medical privat
- Necesitatea extinderii serviciilor medicale
- Investitii in tehnologie medicala moderna

Oferta diversificata: Exista anunturi pentru spatii comerciale si birouri in Oradea care includ si spatii adaptabile pentru cabinete medicale.

Aspecte Specifice Sectorului Medical

Preturi competitive: Comparativ cu Bucurestiul sau alte centre medicale mari, Oradea ofera tarife mai accesibile pentru inchirierea spatiilor medicale.

Adaptabilitate: Multe spatii comerciale pot fi adaptate pentru cabinete medicale, oferind flexibilitate in functie de specialitatea medicala.

Reglementari: Spatiile medicale trebuie sa respecte normele specifice de autorizare si sa obtina avizele necesare pentru functionarea cabinetelor medicale.

Provocari si Oportunitati

Oportunitati

- Costuri mai reduse comparativ cu marile centre urbane
- Piata in dezvoltare cu potential de crestere
-
- Infrastructura medicala in expansiune

Provocari

- Necesitatea respectarii normelor medicale specifice
- Concurenta cu spatiile existente in clinici si centre medicale
- Cerinte tehnice speciale pentru anumite specializari

Recomandari pentru 2025

Pentru dezvoltatorii si investitorii interesati de piata spatiilor medicale din Oradea, se recomanda:

1. **Analizarea zonelor cu potential** - in special apropierea de spitalele existente
2. **Adaptarea la cerintele tehnice** specifice fiecarei specializari medicale
3. **Colaborarea cu autoritatile locale** pentru obtinerea avizelor necesare
4. **Monitorizarea dezvoltarilor** in sectorul medical privat local

Piata spatiilor medicale din Oradea prezinta un potential solid pentru 2025, beneficiind de costuri competitive si o infrastructura medicala in dezvoltare, reprezentand o oportunitate atractiva pentru investitori si profesionisti din domeniul medical.

Analiza celei mai bune utilizari

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

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

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

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

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

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

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

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

Determinarea *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- inadecvata
- utilizare comerciala- adecvata
- utilizare administrativa - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - nu
- utilizare comerciala- da
- utilizare administrativa – da

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si al terenurilor construite, cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii si, implicit, a ofertei, impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit.

Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **respectiv proprietate imobiliara mixta: administrativa si comerciala**.

PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

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

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

Dintre cele trei abordări am utilizat abordarea prin venit pentru stabilirea valorii construcției aferente proprietății, întrucât capitalizarea directă este metoda folosită pentru a transforma nivelul estimat al venitului net într-un indicator de reevaluare a proprietății și abordarea prin piață pentru stabilirea valorii terenului, întrucât există suficiente oferte/ date din piață.

Abordarea prin piață

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

Piața specifică. Delimitarea ariei de piață pentru imobilul analizat:

Pentru identificarea pieței specifice, în cazul proprietății evaluate, ținând cont de specificul zonei și de tipul proprietății, piața specifică este cea a terenurilor intravilane din zona ultracentrală a orașului Oradea, pe piață fiind numeroase oferte de vânzare a unor terenuri similare.

Evaluarea terenului

Valoarea unui teren este influențată în permanență de cerere și ofertă. Anticiparea, schimbarea substituției și echilibrul sunt principiile evaluării care la rândul lor au influență asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici măcar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este în mare măsură influențată de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliară cu caracter specific iar tehnicile de evaluare recunoscute de standardele de evaluare sunt:

- **metoda comparației directe** – este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică

- **analiza parcelării și dezvoltării** – se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare.

- **metoda alocării** – se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren)

- **metoda extractiei de pe piata** – se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.
- **tehnica reziduala** – identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.
- **capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)**- se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2017. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **tehnica comparatiei vanzarilor**. Analizand informatiile culese din piata, pentru proprietati similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 3 comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat.

Evaluarea a fost efectuata prin metoda comparatiilor directe care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile. Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, publicate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu proprietati efectuate in zona.

Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, adica estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare/oferta ale unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie. Caracteristicile, datele de comparatie si cele de ajustare sunt expuse in fisele de calcul tabelar.

Pentru valoarea terenului am gasit urmatoarele oferte:

Comparabila A:

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ultracentral-cu-proiect-de-aparthotel-IDjyxil.html>



FIRMA ①

Renata
+40 354 142 812

Trimite mesaj

+40 354 142 812

156 vizualizari de agentii imobiliare >

LOCALITATE

Oradea
Bucuresti

Oradea

Teren ultracentral cu proiect de aparthotel,

325 000 €

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 570 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

InvestZone va ofera in exclusivitate un teren situat central [zona Magheru], 570 mp, front la 2 strazi cu proiect de aparthotel, posibilitate de modificare in clinica sau birouri.

Pret: 325000 euro plus TVA.

InvestZone da valoare investitiei tale!



Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1444-mp-ultracentral-oradea-strada-primriei-52-front-20-m-IDvJtL.html>

[< Înapoi la listă](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)

Gabriel Plesca
Agent agentie
☎ 0371 788 630

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrarea este deținută de S.C. Orla Invest
Serviciu S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Teren 1444 mp Ultracentral Oradea, Strada Primăriei 52, front 20 m

645 000 € 447 €/m²

 **Strada Primăriei, Orasul Nou, Oradea, Bihor**

Particularități

Gard

da

Media

electricitate, canalizare, apă curentă

Tip acces

asfaltat

Către dezvoltatorii imobiliari vizionari din orașul Oradea.

Aveți acum o oportunitate rară de a pune bazele unui proiect reprezentativ și inovator în zona ultracentrală a Oradei. Terenul de construcții situat pe strada Primăriei nr. 52 vă așteaptă să demarați o investiție care va reda acestei artere relevanța pe care o merită în peisajul urbanistic al orașului Oradea.

Dea ce face acest teren atât de atractiv pentru proiectul dumneavoastră este frontul său generos la stradă, de aproximativ 20 de metri, oferindu-vă posibilitatea de a crea o prezență impresionantă în inima orașului. Accesul facil către punctele de interes ale orașului este un alt avantaj major, deschizându-vă ușa către o varietate de oportunități de afaceri.

Transportul public, situat chiar în stradă, vă asigură că viitorul dvs. proiect va fi ușor accesibil pentru locuitori și vizitatori ai orașului. Proximitatea la multitudinea de magazine și afaceri cu servicii adiacente vă va oferi un cadru urban confortabil și dinamic, care să satisfacă nevoile și dorințele comunității.

În plus, accesul facil la instituțiile de interes și la centrele comerciale Lotus Retail Park și Prima Snops, situate la doar 9 minute de mers pe jos, conform Google Maps, reprezintă un imens avantaj în atragerea unui flux constant de potențiali clienți.

Acum să trecem la partea interesantă: Randamentul Investiției.

Situat strategic în zona ultracentrală, acest proiect promițător și propune să ofere locuri și spații comerciale într-o zonă cu cerere ridicată. Indici urbanistici de principiu (POT 60%, C.U.T 1,6%, înălțime P+2+R/M sau P+3+R/M) vă oferă flexibilitatea de a contura un proiect cu un mix optim între funcțiunea rezidențială și spații comerciale, pentru un randament financiar sănătos.

În încheiere, vă propun trei idei pentru viitoarea investiție care se va implementa pe acest teren:

1. **Centru de afaceri contemporan** - Un mix inteligent între spații comerciale, birouri moderne și facilități pentru evenimente, care să atragă atât companii de top, cât și antreprenori locali, consolidându-vă poziția în inima orașului.
2. **Reședințe urbane luxuriante** - Un complex rezidențial exclusivist, proiectat pentru a oferi locuitorilor săi o experiență urbană autentică și rafinată, cu servicii premium și facilități inovatoare.
3. **Eco-Centru pentru comunitate** - Un concept eco-friendly, cu un mix de spații rezidențiale, zone verzi și opțiuni de reciclare și energie sustenabilă, menite să zărmzească viața comunitară și să aducă un suflu proaspăt în peisajul urban.

Nu ratați șansa de a deveni parte dintr-un proiect de excepție care va redefini ultracentralitatea Oradei. Acest teren de construcții este aici pentru a vă îndeplini visurile și a vă ajuta să construiți un viitor durabil.

Contactați-mă acum pentru a afla mai multe detalii și pentru a discuta despre cum puteți prelua frâiele dezvoltării acestei zone urbane dinamice.



Comparabila C:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-oradea-central-599mp-266160155>

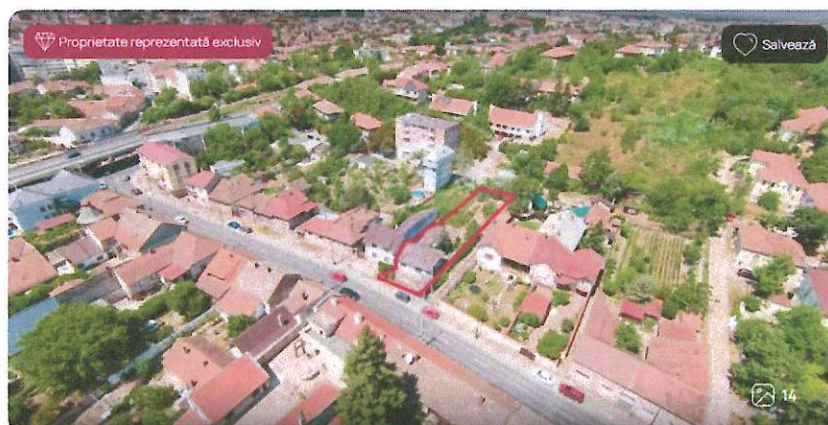
De vanzare Teren 599 mp, Louis Pasteur - Zona mixta M2

Central Oradea - Vezi Harta

189.900 €

517.556 / ha

Rate de la 4.257 RON/luna [simulează credit](#)



**Raul Pusztai**
Sales Agent
REMAX Prime Capital


**0371**
Vezi tot numărul

 Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

 Raportează anunț

Descriere teren

Comision 0% la cumparator

Va propun spre vanzare o proprietate situata pe Strada Dr. Louis Pasteur nr. 20, Oradea - artera centrala cu vizibilitate foarte buna, acces la stada asfaltata. Proprietatea se afla intr-o zona centrala in plina dezvoltare, cu infrastructura completa si potential de valorizare ridicat.

Caracteristici:

- Adresa: Louis Pasteur, nr. 20, Oradea
- Tip teren: intravilan
- Suprafata: 599 mp
- Front stradal: 11,4 ml
- Constructii casa + anexe cu suprafata totala: 126mp
- Deschidere la drum: asfaltat
- Acces auto
- Utilitati la limita de proprietate: apa, gaz, canalizare, curent electric, fibra optica
- Inprejurare proprietate: gard de sarma

Destinatie conform PUG Oradea: M2 - zona mixta cu regim de construire inchis

Parametri urbanistici: POT 50%, CUT 1.8, regim de inaltime P+2+Etaj retras

Destinatia urbanistica M2 permite construirea de locuinte colective cu regim P+2+Etaj retras, oferind oportunitati solide de dezvoltare intr-o zona cu cerere constanta.

- Documente disponibile: extras CF, certificat de urbanism
- Fara sarcini

Avantaje:

- Zona centrala cu acces rapid la Spitalul Judetean si Magazinul Crisul
- mijloace de transport in comun in proximitate
- Cartier rezidential cu infrastructura completa

Detalii teren

ID anunț: XDLL7309J

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal

11.4 m

Utilități

Utilități

Utilități în zonă

Amenajare străzi

Asfaltate

Mijloace de transport în comun

Iluminat stradal

Alte caracteristici

Construcție demolabilă

La șosea

Acces auto

Teren împrejmuit

Comision

standard

Vecinătăți:

- Spitalul Clinic Județean de Urgență Oradea

- Spitalul 6

- Magazinul Crisul

Alte comparabile:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-oradea-ultracentral-525mp-258857731>

Oportunitate rara - Teren Ultracentral - UTR M3 pe Bd. Decebal - Oradea

Ultracentral Oradea - Vezi Foto!

498.750 €

Rate de la 11.173 RON/lună simbol cred



Paul Trinca

Agent Imobiliar

PRESTIGE Imobiliar

(110)



0728360000

0790340000



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp

Facebook

Telegram

Email



Raportează anunț



Activează notificările

Descriere

Prestige Imobiliare va propune spre vanzare:

Teren intravilan ultracentral - Oradea, Bulevardul Decebal

Caracteristici Generale:

Suprafata teren: 525 mp

Front stradal: 13 ml pe Bd. Decebal si 13 ml pe strada secundara

Localizare: Ultracentral, zona cu trafic intens si vizibilitate excelenta

Regim urbanistic: UTR-M3

POT: 50%

CUT: 2,88

Utilitati: Apa, canalizare, electricitate, gaz, internet

Posibilitati de dezvoltare:

Bloc de locuinte

Spatii comerciale sau birouri

Parcare privata sau publica

Spalatorie auto, service sau alte activitati comerciale

Posibilitati de dezvoltare:

Bloc de locuinte

Spatii comerciale sau birouri

Parcare privata sau publica

Spalatorie auto, service sau alte activitati comerciale

Avantaje:

Dublu acces stradal, ideal pentru proiecte cu multiple intrari/iesiri

Zona ultracentrala, cu acces rapid la toate facilitatile orasului

Parcari si transport public la cativa pasi

Pret propus pentru vanzare:

950 Euro/mp + TVA

Contactati-ne acum pentru detalii si vizionare!

Disclaimer: Detaliile prezentate sunt furnizate de proprietar si au caracter orientativ.

Specificații

ID anunț: XC6H13053

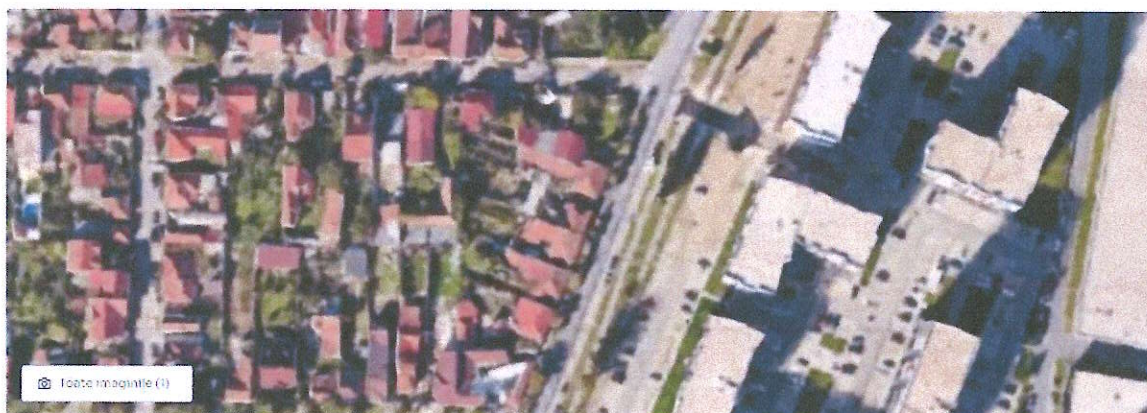
Suprafață teren:	525 mp	Tip teren:	Construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	13 m
Nr. loturi/stradă:	2		

Facilități

Utilități	Apă	Canalizare	Curent
Amenajare strazi			Asfaltate
Alte caracteristici	Oportunitate de investiție	La sosea	Acces auto



https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-intravilan-2500mp-front-50m-barcului-ioia-oradea-IDCXID?utm_campaign=share_button_1746710584631



De vânzare Teren intravilan 2500Mp, front-50m, Barcăului, Ioșia, Oradea.

**1250
000 €**

500 €/m²

 Ioșia, Oradea, Bihor

Monenci Imobiliare

Monenci Imobiliare

 0739 683 155

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Exclusivitate.

De vânzare teren intravilan cu construcții.

2500 mp

Front 50 ml

Poziție pe colț.

Front la parcul Barcăului

Pret: 500 euro/mp(negociabil).

- cota de teren 274/338 mp, nr. top. 585/3, inscise in CF 177670 Oradea, proprietar Municipiul Oradea,

Evaluarea terenului prin metoda comparabililor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		520.00	447.00	317.00
ajustare pentru oferta / tranzactie (Euro / mp), marja de negociere *		-3%	-2%	-2%
Pret ajustat (Euro / mp)		500.11	435.87	312.26
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		500.11	435.87	312.26
Restricții legale	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		500.11	435.87	312.26
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)		500.11	435.87	312.26
Localizare	Oradea, Bd. Ghe. Magheru nr. 1	Oradea, zona Magheru	Oradea, str. Primariei nr. 52	Oradea, str. Louis Pasteur 20
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	Nr. cad. 555.3	5%	5%	20%
Pret ajustat (Euro / mp)		526.61	458.48	374.22
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	274	570	1444	599
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 338	5%	10%	5%
Pret ajustat (Euro / mp)		608.16	499.75	394.88
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz
Corectie		0%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro / mp)		608.16	499.75	394.88
Stare teren	plan, fara constructii	plan, fara constructii, proiect	plan, cu constructii demolabile	plan, cu constructii demolabile
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		-10%	10%	15%
Pret ajustat (Euro / mp)		547.35	549.83	453.36
Acces teren	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
Pret ajustat (Euro / mp)		547.35	549.83	453.36
Zonare	rezidential administrativ comercial	rezidential administrativ comercial	rezidential administrativ comercial	rezidential administrativ comercial
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Pret ajustat (Euro / mp)		547.35	549.83	453.36
ajustare totală netă		-19.61	101.63	141.36
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-3.44%	22.7%	44.56%
ajustare totală brută		115.83	112.76	146.11
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		20.32%	25.23%	46.08%
Pret ajustat (Euro / mp)	550.00	550.39	548.63	458.36

Suprafata teren intravilan = 274.00 mp

Curs Euro = 5.0869 19.11.2025

Valoare teren intravilan = 150.700

Valoare teren intravilan = 150.700 EURO

Valoare teren intravilan = 766.897 LEI

2,799 LEI/MP

550 EURO/MP

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

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustari

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustari, nu exista restrictii de construire

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

Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, acestea situandu-se in zone mai putin circulare, dezvoltate comercial.

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

Utilitati: nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele au utilitati la limita parcelei.

Stare teren: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor B si C care au pe suprafata constructii demolabile.

Acces teren: nu s-au aplicat ajustari

Zonare: nu s-au aplicat ajustari

- cota parte teren 39/917 mp cu destinatie curti-constructii, inscrisa in CF 154950 Oradea, nr. top. 584/5, proprietar societatea POZITRON DIAGNOSZIKA S.R.L.,

Anexa B				
Evaluarea terenului prin metoda comparabililor				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		570.00	447.00	317.00
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp), marja de negociere "		-3%	-2%	-2%
Preț ajustat (Euro / mp)		550.11	435.67	312.25
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		550.11	435.67	312.25
Restricții legale	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		550.11	435.67	312.25
Condiții de piață (data vanzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru condiț. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / mp)		550.11	435.67	312.25
Localizare	Oradea, Bd. Ghe. Magheru nr. 1	Oradea, zona Magheru	Oradea, str. Primariei nr. 32	Oradea, str. Louis Pasteur 20
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	Nr. cad. 584/5	5%	5%	20%
Preț ajustat (Euro / mp)		576.51	455.48	376.22
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	39	570	1444	599
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 517	5%	10%	5%
Preț ajustat (Euro / mp)		605.16	498.75	396.88
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrică, gaz	apa, canal, energie electrică, gaz	apa, canal, energie electrică, gaz	apa, canal, energie electrică, gaz
Corectie		0%	0%	0%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (Euro / mp)		605.16	498.75	396.88
Stare teren	plan, fara constructii	plan, fara constructii, proiect	plan, cu constructii demolabile	plan, cu constructii demolabile
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		-10%	10%	15%
Preț ajustat (Euro / mp)		544.65	548.63	458.36
Acces teren	avânt	avânt	avânt	avânt
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat (Euro / mp)		544.65	548.63	458.36
Zonare	rezidențial administrativ comercial	rezidențial administrativ comercial	rezidențial administrativ comercial	rezidențial administrativ comercial
ajustare pentru cea mai bună utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat (Euro / mp)		544.65	548.63	458.36
ajustare totală netă		-18.61	101.63	141.36
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		-3.44%	22.7%	44.59%
ajustare totală brută		115.63	112.76	146.11
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		20.32%	25.23%	46.09%
Preț ajustat (Euro / mp)	550.00	550.39	548.63	458.36
Suprafața teren învâșlan = 39.00 mp Curs Euro = 5.0889 19.11.2025 Valoare teren învâșlan = 21.450 Valoare teren învâșlan = 21.450 EURO Valoare teren învâșlan = 109.157 LEI 2,799 LEI/MP 550 EUROMP				
NOTA*: Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparație ci o transformare a valorii de tranzacție în prețul de vânzare (prin aproximarea marjei de reducere a prețului real al tranzacției din considerente impozabile la data evaluării, având ca bază atitudinea participanților pe piață, vânzătorii și cumpărătorii).				
Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustări				
Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări, nu există restricții de construire				
Condiții de piață: nu au fost aplicate ajustări, fiind considerate similare				
Localizare: s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor, acestea situându-se în zone mai puțin circulate, dezvoltate comercial				
Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor, tinându-se cont de faptul ca terenul este cota parte dintr-o suprafață mai mare și de faptul ca prețul pe mp al terenului este invers proporțional cu suprafața acestuia.				
Utilități: nu s-au aplicat ajustări, toate comparabilele au utilități la limita parcelei.				
Stare teren: s-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor B și C care au pe suprafața construcții demolabile				
Acces teren: nu s-au aplicat ajustări				
Zonare: nu s-au aplicat ajustări.				

- cota parte teren 203/917 mp cu destinație drum, înscrisă în CF 154950 Oradea, nr. top. 584/5, proprietar societatea POZITRON DIAGNOSZTIKA S.R.L.

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		470,00	447,00	317,00
ajustare pentru ofertă tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-3%	-2%	-2%
Preț ajustat (Euro / mp)		456,10	438,74	312,26
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		456,10	438,74	312,26
Restricții legale	Considerat Sra	Considerat Sra	Considerat Sra	Considerat Sra
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		456,10	438,74	312,26
Condiții de piață (data vânzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0,0	0,0	0,0
Preț ajustat (Euro / mp)		456,10	438,74	312,26
Localizare	Oradea, Bd. Ghe. Magheru nr. 1	Oradea, zona Magheru	Oradea, str. Primăriei nr. 32	Oradea, str. Louis Pasteur 20
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	Nr. cad. 584 E	5%	5%	20%
Preț ajustat (Euro / mp)		478,91	460,78	394,72
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	203	1444	599	
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 91"	5%	10%	5%
Preț ajustat (Euro / mp)		502,86	506,86	414,36
Utilități tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrică, gaz	apa, canal, energie electrică, gaz	apa, canal, energie electrică, gaz	apa, canal, energie electrică, gaz
Corectie		0%	0%	0%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat (Euro / mp)		502,86	506,86	414,36
Stare teren	plan, fără construcții	plan, fără construcții, proprietate	plan, cu construcții demolabile	plan, cu construcții demolabile
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		-10%	10%	15%
Preț ajustat (Euro / mp)		452,57	557,55	476,41
Acces teren	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0,0%	0,0%	0,0%
Preț ajustat (Euro / mp)		452,57	557,55	476,41
Zonare	drum	rezidențial administrativ comercial	rezidențial administrativ comercial	rezidențial administrativ comercial
ajustare pentru cea mai bună utilizare (%)		-50%	-50%	-50%
Preț ajustat (Euro / mp)		275,19	274,32	231,47
ajustare totală netă		-294,61	-172,68	-65,63
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		-61,72%	-38,6%	-20,98%
ajustare totală brută		391,02	387,06	373,00
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		83,2%	86,56%	97,66%
Preț ajustat (Euro / mp)	275,00	275,19	274,32	231,47

Suprafața teren intravilan = 203,00 mp

Curs Euro = 5,0889 19.11.2025

Valoare teren intravilan = 55,825

Valoare teren intravilan = 55,825 EURO

Valoare teren intravilan = 284,088 LEI

1,399 LEI/MP

275 EURO/MP

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

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustări

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări, nu există restricții de construire

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

Localizare: s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor, acestea situându-se în zone mai puțin circulare, dezvoltate comercial

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor, ținându-se cont de faptul că terenul este cota parte dintr-o suprafață mai mare și de faptul că prețul pe mp al terenului este invers proporțional cu suprafața acestuia.

Utilități: nu s-au aplicat ajustări, toate comparabilele au utilități la limita parcelei.

Stare teren: s-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor B și C care au pe suprafața construcții demolabile

Acces teren: nu s-au aplicat ajustări

Zonare: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect are destinație drum.

Pentru estimarea chiriei de piață am cautat spații cu funcțiuni similare, situate în zona ultracentrală și am regăsit pe piața următoarele oferte:

Comparabila A:

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-pentru-cabinete-medice-in-zona-ultracentrala-IDDGKD?_gl=1*853izv*_gcl_aw*R0NMLIIE3NTAxMzg4NjEwQ2p3S0NBandnYI9DQmhtCTUVpd0EwcDNvT0dBVFdaMWlmUEFRblg3bk1IOFI1V1I1YS1xTkdreTVKM09fRks4NVhacUJPWGgwVWFxQjJob0NNcFFRQXZEX

0J3RQ...* gcl au*MTM4NDc5MTkwMC4xNzQ2NTU1NjE2* ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDc.* ga_1XTP46N9VR*cZ E3NTI0OTc4MTk kbzlxNSRnMSR0MTc1MjQ5NzgyMCRgNTk kbDAkaDA.



Spatiu pentru cabinete medicale in zona ultracentraala

6 000 € /lună

Orasul Nou, Oradea, Bihor



Agent

Briliant Invest

0742 077 724

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	500 m²
Etaj:	1
Destinația proprietății:	servicii
Tip clădire:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	fără informații

Descriere

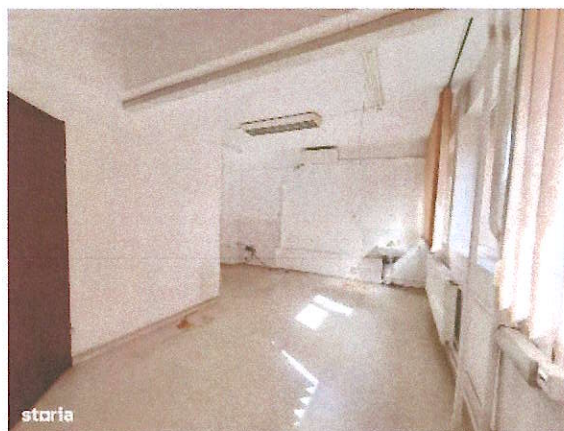
Vă propunem spre închiriere un spațiu cu potențial ridicat pentru activități medicale, situat în zona centrală a municipiului Oradea, într-o clădire cu acces facil și vizibilitate excelentă.

Suprafețe disponibile sunt: la parter – 235,17 mp utili, la etajul 1– 128,99 mp utili, cu o suprafață totală de 364,16 mp utili, iar la ultimul etaj – 136 mp.

Ca și caracteristici principale amintim faptul că este amplasat central, în proximitatea principalelor axe de circulație pietonală și rutieră, într-o zonă cu densitate ridicată de birouri, locuințe și instituții publice.

Spațiul permite compartimentare adaptabilă pentru mai multe cabinete sau funcțiuni conexe.

Are un potențial ideal pentru centre medicale multidisciplinare, rețele private de sănătate, clinici de recuperare, imagistică sau stomatologie, cu posibilități multiple de personalizare/amenajare în funcție de specificul activității.





Comparabila B:

https://www.storia.ro/ro/oferta/birouri-cabinete-de-inchiriat-decebal-oradea-IDByTi?_gl=1*1gtsxut*_gcl_au*R0NMLjE3NTAxMzg4NjEuQ2p3S0NBandnYi9DQmhCTUVpd0EwcDNvT0dBVFdaMWlmUEFRblg3bk1IOF11V111YS1xTkdreTVKM09fRks4NVhacUJPWGgwVWFxQjJob0NNcFFRQXZEX0J3RQ...*_gcl_au*MTM4NDc5MTkwMC4xNzQ2NTU1NjE2*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDE.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTI0OTc4MTkkbzlxNSRnMSR0MTc1MjQ5NzgZMSRqNDgkbDAkaDA



Birouri Cabinete de inchiriat Decebal - Oradea

225 € /lună



Razvan Francsak

Antony Estate Co

📞 0772 267 569

📍 Calea Aradului, Oradea, Bihor

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	16 m²
Etaj:	fără informații
Destinația proprietății:	birouri
Tip clădire:	fără informații
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	fără informații
Informații suplimentare:	parcare

Caracteristici

Siguranță:	uși / ferestre blindate
Media:	☒ internet ☒ ☒ canalizare ☒ apă curentă

Descriere

COD: FR

Vă propunem spre închiriere un **spațiu de birouri la casă pe două nivele, individuală** , aflată în zona Decebal - Oradea.

Casa are o suprafață construită de 162 mp, iar **suprafața utilă a acesteia este de 135 mp**. Imobilul este construit pe un teren în suprafață de 500 mp, **având o curte, cu terasă și o anexă**.

La preluarea imobilului, **se percepe valoarea cumulată a unei (1) chirii lunare , cu titlu de garanție**. Prețul chiriei este ușor Negociabil pentru cei care aleg plata în avans pe o perioadă de 1 an.

În imobilul respectiv sunt 6 birouri a câte 16 mp, fiecare având prețul de închiriere de 200 euro + TVA, locurile de parcare sunt în curtea clădirii și costa 40 euro/lună.

Imobilul este compus astfel:

Plan Parter:

- 3 Birouri;
- 1 Grup sanitar;
- 1 Vestibul;
- 1 Zonă bucatărie;

Plan Etaj:

- 3 Birouri;
- 1 Grup sanitar;
- 1 Vestibul;

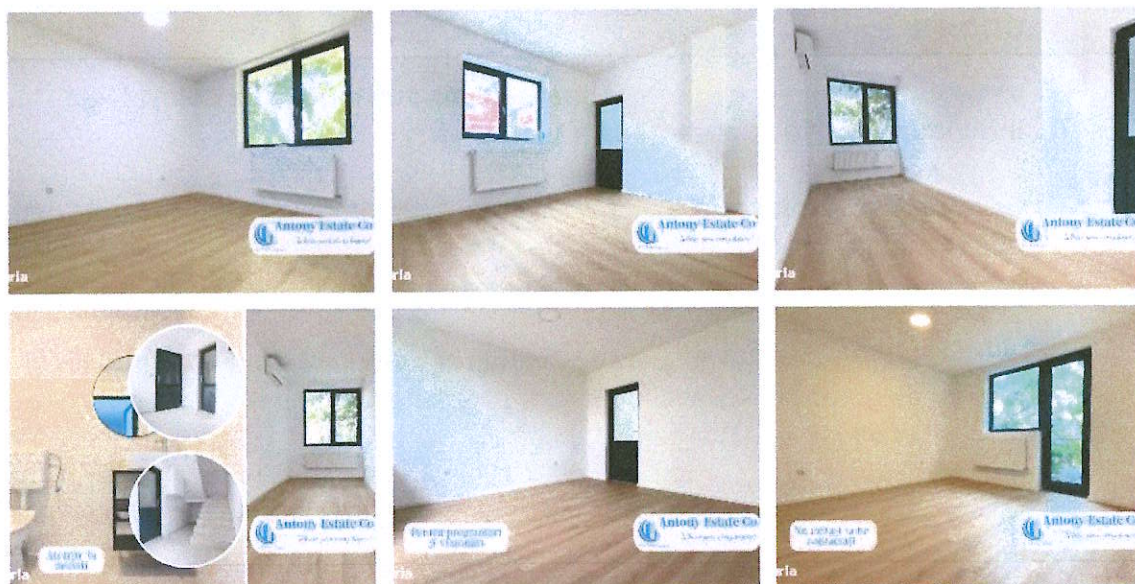
Proprietarul pune la dispoziție viitorului nou chirias următoarele utilități:
frigider, AC în fiecare birou și întregul mobilier **ce se vede în poze.**

În apropierea acestui imobil se găsesc: loc de joacă pentru copii, stații de autobuz și tramvai, Grădinițe, Școli, Restaurante, Hoteluri, acces facil spre centrul orașului.

Confortul termic al imobilului este realizat prin **centrala proprie pe lemne**, având încălzire cu calorifere.

Informațiile tehnice au caracter orientativ, acestea fiind preluate de la proprietar.

Pentru mai multe detalii și vizionări, ne puteți contacta telefonic la numărul din anunț.



Comparabila C:

https://www.storia.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-zona-universitatii-IDDxtY?_gl=1*853izv*_gcl_aw*R0NMLjE3NTAxMzg4NjEuQ2p3S0NBandnYI9DQmhCTUVpd0EwcDNvT0dBVFdaMWlmUEFRblg3bk1IOFI1V1I1YS1xTkdreTVKM09fRks4NVhacUJPWGgwVWFEXQjJob0NNcFFRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTM4NDc5MTkwMC4xNzQ2NTU1NjE2*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDc.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTI0OTc4MTkkbzlxNSRnMSR0MTc1MjQ5NzgyMCRqNTkkbDAkaDA



Spatiu comercial de inchiriat zona Universitatii

825 € /lună

Publicat pe 14.05.2024 la ora 14:00



Universitatii, Oradea, Bihor



Cristina Vătcă

D'Art Imob

☎ 0722 701 434

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:

55 m²

Etaj:

parter

Destinația proprietății:

- ✓ servicii
- ✓ birouri

Tip clădire:

fără informații

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agentie

Stare:

gata de utilizare

Informații suplimentare:

- ✓ încălzire
- ✓ vitrină

Caracteristici

Anul construcției:

2021

Media:

☑ internet

☑ apă curentă

☑ electricitate

Descriere

Agentia imobiliara D'Art Imob va ofera un spatiu comercial de inchiriat zona Universitatii

Spatiul masoara o suprafata utila de 55 mp si este amplasat la parterul unui bloc nou. Are destinatia de spatiu comercial.

Se compune din 2 camere si un grup sanitar.

Este dotat cu ferestre din termopan, gresie si faianta in baie, usa de acces termopan.

Confortul termic este asigurat prin incalzirea in pardoseala.

Utilitati: apa si canalizare de la oras, curent mono si trifazic, internet.

Este amplasat intr-o zona rezidentiala, cu acces facil la statii ale mijloacelor de transport in comun.

Spatiul este pretabil pentru diverse activitati: cabinete, birouri.

Pretul pentru acest spatiu comercial de inchiriat zona Universitatii este de 825 euro/luna (15 euro/mp)



Anexa A	Anexa A			
	DATA EVALUARII	19.11.2025	CURS EURO=	5.0889
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ			
	DE EVALUAT	COMPARABILĂ A	COMPARABILĂ B	COMPARABILĂ C
Valoare de ofertare /INCHIRIERE	Euro	12.00	14.00	15.00
TIP TRANZACȚIE / OFERTA		OFERTA	OFERTA	OFERTA
PREȚ NEGOCIAȚ		10.80	11.20	12.00
*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 cumpărătorii).				
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE				
Caracteristici specifice tranzacției				
PREȚ NEGOCIAȚ		10.80	11.20	12.00
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	11	12
Condiții de finanțare	cash	cash	cash	cash
Ajustare pt. condițiile de finanțare		0	0	0
PREȚ AJUSTAT		10.80	11.20	12
Condiții de piață	actuale	actuale	actuale	actuale
Ajustare pt. condițiile de piață %		0	0	0
Ajustare pt. condițiile de piață		0	0.00	0
PREȚ AJUSTAT		10.80	11.20	12.00
Condiții de localizare	Bdul. Magheru nr.1	În apropiere de str. Evreilor Deportati	zona Decabal	zona Universitatii
Ajustare %		5	5	5
Ajustare		0.49	0.50	0.60
PREȚ AJUSTAT		11.29	11.70	12.60
Caracteristici fizice				
Regim de înălțime	S-P-E	S-P-E	P-IE	P
Etaj	S-P-E	S-P-E	E1	P
Ajustare (%)		0	0	-10
Ajustare		0.00	0.00	-1.26
Suprafata utila (mp)	281	500	135	55
diferenta suprafata mp		-219.00	146.00	226.00
Ajustare		-1.00	0.50	1.00
Tip spatiu	Decomandat	Decomandat	Decomandat	Decomandat
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0.00
Finisaje	finisaje foarte bine intretinute	finisaje similare	finisaje inferioare	finisaje noi
Ajustare %		0	5	-15
Ajustare		0.00	0.61	-1.80
Sistem incalzire	per conditionat termoficare	per conditionat termoficare	per conditionat termoficare	per conditionat termoficare
Ajustare %		0	0	0
Ajustare		0.00	0.00	0.00
Parcare	posibilitate parcare interioara	parcare publica in apropiere	posibilitate parcare interioara	posibilitate parcare interioara
Ajustare %		5	0	0
Ajustare		0.09	0.00	0.00
TOTAL Ajustare caracteristici fizice		-0.91	1.11	-2.06
PREȚ AJUSTAT		10.07	12.82	10.54
Anexe	nu	nu	terasa+anexa	nu
Ajustare %		0	-10	0
Ajustare		0	-1.28	0.00
PREȚ AJUSTAT		10.07	11.54	10.54
Nr ajustari aplicate		1	2	2
Ajustare totală brută		2	3	5
Ajustare totală brută în procente		14.56%	28.90%	38.83%
Numar corectii		3	5	5
Corectii minime efectuate	3			
Comparabila aleasa (minim corectia totala bruta in procente)	COMPARABILĂ A	ajustare minima	14.56%	
VALOAREA PROPUȘĂ euro/mp	10.00			
Valoare lei/mp	50.89			
Valoare chirie/luna/spatiu euro	2.810			
Valoare chirie/luna/spatiu lei	14.300			

Explicații asupra ajustărilor aplicate	
Elemente de comparații	Ajustări:
Dreptul de proprietate transmis	nu s-au făcut ajustări la niciuna din comparabile
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 pozitive tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect se află în zona ultracentrală, intens circulată cu acces direct la artera principală a orașului.
Regim de înălțime	s-au aplicat ajustare negativă comparabilei C care are acces mai facil, aflându-se la parter.
Suprafața utilă (mp)	s-au aplicat ajustări tuturor comparabilelor, în funcție de suprafața închirială, calculând pret ajustat/mp=diferența suprafața/suprafața închirială.
Finisaje	s-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei B pentru finisaje mai puțin noi sau mai puțin bine întreținute și ajustare negativă comparabilei C ale cărei finisaje sunt noi.
Sistem încălzire	nu s-au aplicat ajustări
Parcare	s-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei A deoarece aceasta nu are parcare proprie.
Anexe	s-a aplicat ajustare negativă comparabilei B care are terasă +anexa

Proprietate evaluată	Valoare estimată EUR (fara TVA)	Valoare estimată LEI (fara TVA)
Chirie lunară/mp Spațiu cu altă destinație	10.00	50.89
Chirie lunară total spațiu SU = 281 mp	2810.00	14300

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 Spațiul evaluat este 10 eur/mp, obținută prin metoda comparațiilor directe prezentate anterior.

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

Se alege o rată de neocupare de 0%. Rata de capitalizare utilizată este 6.10% 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).

Comparabile vânzare spații cu funcțiuni similare:

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-birou-cabinet-medical-ultracentral-oradea-IDBi89? gl=1*2orq7n* gcl aw*R0NMLjE3NTAxMzg4NjEuQ2p3S0NBAndnYI9DQmhCTUVpd0EwcDNvT0dBV FdaMWlWUEFRblg3bk1IOFI1V11YS1xTkdreTVKM09fRks4NVhacUJPWGgwVWFXQjJob0NNcFFRQXZEX0 J3RQ.* gcl au*MTM4NDc5MTkwMC4xNzQ2NTU1NjE2* ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDC.* ga 1X TP46N9VR*czE3NTI1NzU1MzMkbzlxOSRnMSR0MTc1MjU3NTU2NyRqMjYkbDAkaDA.



Spatiu Comercial - Birou, Cabinet Medical, Ultracentral - Oradea

1 290 000 € 1 075 €/m²

Orasul Nou, Oradea, Bihor



Razvan Francsak

Antony Estate Co

0772 267 900

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	1200 m ²
Etaj:	fără informații
Destinația proprietății:	magazin
Tip clădire:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	☒ lift ☒ parcare

Caracteristici

Anul construcției:	1980
Media:	☒ internet ☒ telefon ☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare

Vă propunem spre vânzare în exclusivitate un **Spațiu Comercial, independent**, aflat Ultracentral, Str.Cuza Voda - Oradea.

Imobilul are o suprafață construită de 1800 mp, iar **suprafața utilă a acestuia este de 1200 mp**. Imobilul dispune și de o curte interioară de 70 mp.

Pretul de 1.290.000 nu include și proprietatea vecină în suprafață de 500 mp. Deține autorizație de demolare, zonă special dedicată pentru parcare. Pretul ansamblului fiind de 1.590.000 eur.

Plan Subsol:

- 2 Vestiare bărbați/femei;
- 1 Cameră tehnică;
- 5 Zone depozitare;
- 4 Grupuri sanitare.

Plan Parter:

- 1 Birou pază;
- 6 Birouri;
- 5 Grupuri sanitare;
- 1 Caserie;
- 1 Acces auto până la 7.5 tone cu poarta de 4,5 m înălțime;
- Hol și scară principală.

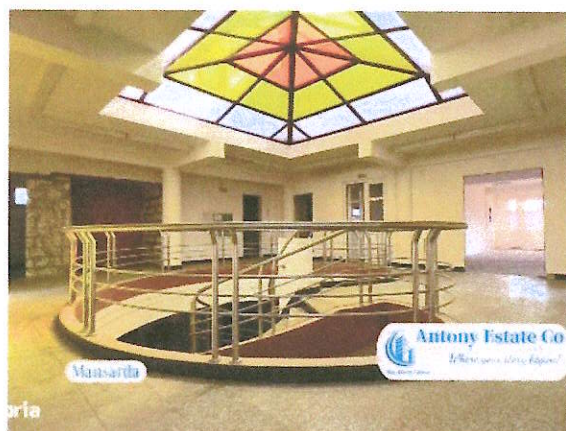
Plan Etaj:

- 8 Birouri;
- 5 Grupuri sanitare;
- 1 Cameră protocol;
- 1 Cameră director;
- 1 Cameră secretariat;
- 1 Oficiu;
- 1 Depozit;
- Hol și scară principală.

Plan Mansarda:

- 1 Sala conferințe;
- 4 Birouri;
- 1 Cameră delegații;
- 3 Grupuri sanitare;
- 1 Oficiu + 2 spații depozitare;
- Hol + terasă exterioară.





https://www.storia.ro/ro/oferta/vindem-sp-comercial-openspace-ultracentral-516mp-utili-1-200-000e-IDE5R6?_gl=1*2orq7n*_gcl_au*R0NMLjE3NTAxMzg4NjEuQ2p3S0NBandnYi9DQmhCTUVpd0EwcDNvT0dBVFdaMWlmUEFRblg3bk1IOFI1V1I1YS1xTkdreTVKM09fRks4NVhacUJPWGgwVWFxQjJob0NNcFFRQXZEX0J3RQ...*_gcl_au*MTM4NDc5MTkwMC4xNzQ2NTU1NjE2*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDc.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NT11NzU1MzMkbzlxOSRnMSR0MTc1MjU3NTU2NyRqMjYkbDAkaDA



Vindem sp. comercial, openspace, ultracentral, 516mp utili- 1.200.000E

1200 000 € 2 326 €/m²

Orasul Nou, Oradea, Bihor



Sorin Gligor

ACASĂ Oradea

0731 290 032

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	516 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	fără informații
Tip clădire:	bloc
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	
Tip vânzător:	agenție

Caracteristici

Imobilul este situat în zona centrală a orașului Oradea, la doar 2 minute de Piața Unirii, punctul zero al orașului Oradea, la un minut de Muzeul Tarii Crisurilor, 3 minute de Universitatea din Oradea.

Anul construcției:	2022
Media:	☒ apă curentă ☒ ☒ electricitate ☒ canalizare

Descriere

Spatiul este situat la parterul unui bloc de locuinte nou, situat ultracentral la doar 2 minute de Piața Unirii punctul zero al orașului Oradea, la un minut de Muzeul Tarii Crisurilor, 3 minute de Universitatea din Oradea.

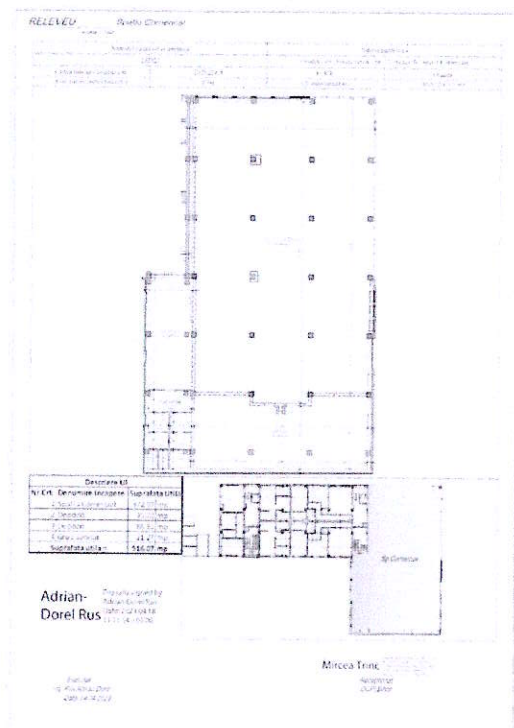
Dispune de acces stradal și spațiu vitrat pe o lungime de 30 m cu 10 locuri de parcare amenajate.

Suprafata utila a spatiului masoara 516 mp .

Predarea spatiului se face cu bransamentele de utilitati, incalzirea in pardoseala asigurata de la rețeaua de termoficare a orașului, dar amenajarea și finisarea va fi facuta de catre chirias, in functie de preferinte și tipul de activitate.

Imobilul este pretabil pentru diferite activitati comerciale, retail, medical, spațiu de birouri, sala de sport, cabinete , activitati de contabilitate etc.

Pret de vanzare propus de proprietar: 1.200.000 euro+tva



https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-de-tip-spatiu-comercial-birouri-zona-garii-str-republicii-IDE3x2?_gl=1*1pida0s*_gcl_au*R0NMLJE3NTAxMzg4NjEuQ2p3S0NBAndnYI9DQmhCTUVpd0EwcDNvT0dBVFdaMWlmUEFRblg3bk1IOF1V1I1YS1xTkdreTVKM09fRks4NVhacUJPWGgwVWFxQjJob0NNcFFRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MTM4NDc5MTkwMC4xNzQ2NTU1NjE2*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDE.*_ga_1XTP46N9VR*cze3NTI1NzU1MzMkbzlxOSRnMSR0MTc1MjU3NTYzNSRqNTYkbDAkaDA



Casa de tip spatiu comercial birouri zona Garii str. Republicii

280 000 € 560 €/m²

Flavius Pop

ARVAL IMOBILIARE

Calea Republicii, Olosig, Oradea, Bihor

0752 338 809

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	500 m ²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	☒ servicii ☒ birouri ☒ hotel
Tip clădire:	clădire de birouri
Stare:	de renovat
Tip proprietate:	
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	☒ parcare ☒ acces asfaltat ☒ aer condiționat

Caracteristici

Siguranță:	zona împrejmuită
Media:	☒ apă curentă ☒ cablu tv ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ internet

Descriere

Casa / spatiu comercial de vanzare situat in Oradea, zona Garii, str. Republicii.

Suprafata terenului este de 500 mp, imobilul de tip demisol + parter avand o suprafata utila de 395 mp.

Certificatul de urbanism permite extinderea constructiei in inaltime pana la nivelul cladirii din imediata vecinatate.

Pe teren exista si un C2 aflata in stare de demolare, astfel se poate construi si ca amprenta la sol P.O.T-ul fiind de 60% iar C.U.T-ul este de 1,6.

Imobilul se afla in stare de renovare.

Ideal pentru cabinete medicale, servicii de regim hotelier, case de avocatura, salon de infrumusetare etc.



In **Anexa B** este estimata valoare de piata a imobilului prin abordarea prin venit.

ANEXA B			
ABORDAREA PRIN VENIT - Metoda capitalizarii venitului			
ELEMENTE DE CALCUL	UM	CANT.	VALOARE
Suprafata utila de calcul	mp	281.00	-
Chirie	euro / mp / luna	10.00	
Suprafata utila	mp	281.00	2,810.00
Venit brut anual (VBP)	EURO		33,720
Grad de neocupare	% din VBP	0%	-
Venit Brut Efectiv (VBE)	EURO		33,720
CHELTUIELI DE EXPLOATARE			
Cheltuieli FIXE			
CIN Constructii	Eur		126,450
Taxe proprietate % + CIN constructii	Eur	1.150%	1,454
Asigurare % + CIN constructii	Eur	0.20%	253
Altele - Chirie teren	Eur	0.0%	-
Cheltuieli Variabile			
Venit Net Efectiv (VNE)	EURO		32,013
Rata de capitalizare		6.10%	
Multiplicator		16.39	
Curs de schimb la data de referinta	LEI/IEURO	5.0889	
Valoarea proprietatii (VNE/C)	EURO		524,802
Cheltuieli -alte		0%	0
Valoarea proprietatii inclusiv teren (VNE/C)	EURO		524,800
S totala teren	mp		177.0
Valoare teren	Eur/mp	550.00	97,350
Valoare constructii analizate	Euro		427,450
Valoare constructii analizate	Lei		2,175,250
Valoarea proprietatii inclusiv teren	LEI		2,670,650
Curs BNR		5.0889	19.11.2025

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara negociata	8100	7740	1900
Venit Brut Potential (EUR/an)	97200	92880	22800
Grad de neocupare (15% din VBP)	14580	13932	3420
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	82620	78948	19380
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	8262	7894.8	1938
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	74358	71053.2	17442
Valoarea proprietatii (EUR)	1,225,500	1,140,000	266,000
Rata de capitalizare (%)	6.1	6.2	6.6

Rata de capitalizare = VNE/ V
Se alege rata de capitalizare 6.10%

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constat în aplicarea abordărilor în evaluare adecvate și s-a obținut valoarea de piață a bunurilor evaluate estimate de către evaluator în scopul menționat, valabile la data evaluării: 19.11.2025, curs BNR 5.0889 lei/eur:

1. Spațiu cu altă destinație + cota de teren , proprietatea Municipiului Oradea:

Chirie lunara total spatiu SU = 281 mp	2810	14,300
Proprietate evaluata	Valoare estimata EUR (fara TVA)	Valoare estimata LEI (fara TVA)
Teren, nr. Top. 585/3, 274 /338 mp	150,700	766,897
Spatiu cu alta destinatie SCD = 394 mp	427,450	2,175,250
Total proprietate	578,150	2,942,147

2. Cote de teren, proprietatea societății POZITRON DIAGNOSZIKA S.R.L.:

Proprietate evaluata	Valoare estimata EUR (fara TVA)	Valoare estimata LEI (fara TVA)
Teren nr. Top. 584/5, 39/917 mp (curti-constructii)	21,450	109,157
Teren nr. Top. 584/5, 203/917 mp (drum)	55,825	284,088
Total proprietate evaluata	77,275	393,245

Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



