



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea vânzării, prin licitație publică, a 3 (trei) parcele de teren, proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea, situate în zona străzilor Caporal Constantin Mușat, Moreni și Calea Borșului

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 28.05.2026

Examinând Proiectul de hotărâre privind vânzarea, prin licitație publică, a 3 (trei) parcele de teren, proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea.

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 266361/1, din data de 25.05.2026,

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 266361/2, din data de 25.05.2026, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Terenuri, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Întrucât UAT - Municipiul Oradea deține în proprietate privată 3 (trei) parcele de teren, libere de sarcini, care se pretează a fi valorificate prin licitație publică.

Văzând parcelele propuse pentru valorificarea prin licitație publică, respectiv:

➤ **terenul - în suprafață de 582 mp** - identificat cu nr. cadastral 209454, înscris în CF nr. 209454 - Oradea, situat în mun. Oradea, în zona str. Caporal Constantin Mușat nr. 8E, cu acces la drum public. Destinația stabilită prin PUG este: Lip - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic;

➤ **terenul - în suprafață de 261 mp** - identificat cu nr. cadastral 180646, înscris în CF nr. 180646 - Oradea, situat în mun. Oradea, str. Moreni, fără acces la drumul public. Destinația stabilită prin PUG este: Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban;

➤ **terenul - în suprafață de 3442 mp** - identificat cu nr. cadastral 216216, înscris în CF nr. 216216 - Oradea, situat în mun. Oradea, str. Calea Borșului, cu acces direct la drumul public. Destinația stabilită prin PUG este: UTR - zona funcțională Uei;

În baza,

✓ Rapoartelor de evaluare întocmite de evaluator, membru ANEVAR, pentru estimarea valorii de piață a terenurilor;

✓ Certificatelor de urbanism pentru informare tehnico - juridică în vederea vânzării;

În scopul administrării eficiente a bunurilor municipale, a aducerii de venituri suplimentare la bugetul local, ridicării calității urbane.

Ținând seama de prevederile art. 1650 - 1762 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată,

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local,

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1. Se însușesc Rapoartele de evaluare întocmite de evaluator - membru ANEVAR, privind estimarea valorii de piață a acestor terenuri:

- 1.1 nr. 598/PMO02/25.05.2026 privind terenul din zona străzii caporal C-tin. Mușat,
- 1.2 nr. 589/PMO02/30.04.2026 privind terenul din zona străzii Moreni,
- 1.3 nr. 590/PMO02/04.05.2026 privind terenul din zona străzii Calea Borșului.

Art. 2. Se aprobă vânzarea, prin licitație publică, a 3 (trei) parcele de teren - proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea, identificate cu:

- ✓ nr. cadastral 209454, înscris în CF nr. 209454 - Oradea (nr. de inventar 023499);
- ✓ nr. cadastral 180646, înscris în CF nr. 180646 - Oradea (nr. de inventar 029743);
- ✓ nr. cadastral 216216, înscris în CF nr. 216216 - Oradea (nr. de inventar 022521).

Art. 3. Se aprobă Caietul de sarcini - Anexa nr. 1, pentru vânzarea terenurilor identificate la art. 2 din prezenta Hotărâre.

Art. 4. Se aprobă documentația de atribuire - Anexa nr. 2, aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică a terenurilor identificate la art. 2 din prezenta Hotărâre.

Art. 5. Se aprobă prețul de pornire, pasul și garanția de participare la licitația de vânzare a terenurilor, după cum urmează:

Nr. crt.	Descrierea imobilului	Suprafață teren	Amplasament	Preț de piață *) -EURO/mp-	Pasul licitației*) Euro/mp	Garanția de participare la licitație**) -Lei-
1.	CF nr. 209454 - Oradea nr. cadastral 209454	582 mp	str. Cap. C-tin Mușat nr.8E	110	1,00	9.900
2.	CF nr. 180646 - Oradea nr. cadastral 180646	261 mp	str. Moreni fn.	110	1,00	4.450
3.	CF nr. 216216 - Oradea nr. cadastral 216216	3.442 mp	str. Calea Borșului nr.38B4	60	1,00	32.500

*) prețul de pornire și pasul licitației sunt purtătoare de TVA,

**) aprox. egală cu 3% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului pornire al licitației + primul pas).

Art. 6. Contractul de vânzare - cumpărare va cuprinde în mod obligatoriu clauzele prevăzute în Caietul de sarcini privind drepturile și obligațiile părților contractante.

Art. 7. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar și Direcției Economice.

Art. 8. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Oradea, 28 mai 2026
Nr. 330

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate voturi „pentru”

CAIET DE SARCINI

**pentru vânzarea, prin licitație publică a 3 (trei) parcele de teren,
proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea**

1. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Se supun licitației publice deschise, în vederea vânzării, 3 (trei) parcele de teren situate pe raza Municipiului Oradea, proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea, după cum urmează:

- **582 mp teren**, identificat cu nr. cadastral 209454, înscris în CF nr. 209454 - Oradea, situat în mun. Oradea, **Caporal Constantin Mușat nr.8E**. Destinația stabilită prin PUG pentru această parcelă, este de Zonă Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un plan parcellar de tip periferic iar condițiile de construibilitate pe acest teren sunt menționate în C.U. nr. 483 din 06.02.2024.
- **261 mp teren**, identificat cu nr. cadastral 180646 înscris în CF nr. 180646 - Oradea, situat în mun. Oradea, **str. Moreni fn, fără acces la drumul public**. Destinația stabilită prin PUG pentru această parcelă, este de Zonă Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban, iar condițiile de construibilitate pe acest teren sunt menționate în C.U 1274. nr. 1274 / 08.04.2026.
- **3442 mp teren**, identificat cu nr. cadastral 216216, înscris în CF nr. 216216 - Oradea, situat în mun. Oradea, **str. Calea Borșului nr. 38B4**. Destinația stabilită prin PUG pentru această parcelă, este de Zonă UTR - zonă funcțională UEi, iar condițiile de construibilitate pe acest teren sunt menționate în C.U. nr. 1449/ 21.04.2026.

1.2. Parcelele propuse pentru vânzare aparțin UAT - Municipiul Oradea, proprietate privată, identificate după cum urmează:

- ✓ nr. cadastral 209454, înscris în CF 209454 – Oradea (nr. inventar 023499);
- ✓ nr. cadastral 180646, înscris în CF 180646 – Oradea (nr. inventar 029743);
- ✓ nr. cadastral 216216, înscris în CF 216216 – Oradea (nr. inventar 022521);

1.3. Regimul tehnic privind construibilitatea pe aceste terenuri este stabilit prin Planul Urbanistic General și prezentat spre informare prin Certificatele de Urbanism:

- nr. 483 din 06.02.2024 - pentru parcela de 582 mp, cu nr. cadastral 209454, situat în mun. Oradea, Caporal Constantin Mușat nr.8E;
- nr. 1274 din 08.04.2026 - pentru parcela de 261 mp, cu nr. cadastral 180646, situat în mun. Oradea, str. Moreni fn;
- nr. 1449 din 21.04.2026 - pentru parcela de 3442 mp, cu nr. cadastral 216216, situat în mun. Oradea, str. Calea Borșului nr. 38B4.

1.4. Terenurile se identifică, conform CF și Planurile de situație / cadastrale - anexate la documentația de licitație.

2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

A. ELEMENTE DE PREȚ

2.1. (1) Prețul minim și pasul licitației s-au stabilit prin Hotărâre a Consiliului Local și au următoarele valori:

Nr. crt.	Descrierea imobilului	Suprafață teren	Amplasament	Preț de piață *) -EURO/mp-	Pasul licitației*) Euro/mp	Garanția de participare la licitație**) -Lei-
1.	CF nr. 209454 - Oradea nr. cadastral 209454	582 mp	str. Cap. C-tin Mușat nr.8E	110	1,00	9.900
2.	CF nr. 180646 - Oradea nr. cadastral 180646	261 mp	str. Moreni fn.	110	1,00	4.450
3.	CF nr. 216216 - Oradea nr. cadastral 216216	3442 mp	str. Calea Borșului nr.38B4	60	1,00	32.500

*) la prețul de pornire + pasul licitației se adaugă TVA,

**) aprox. egală cu 3% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului pornire al licitației + primul pas).

(2) Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire sus prezentat. **TVA nu este inclusă în prețul de pornire și în pasul licitației, se calculează ca și cotă procentuală conform prevederilor legale în vigoare, la data facturării.**

2.2. Prețul se va achita:

- fie integral, în lei, la data autentificării Contractului de vânzare - cumpărare, la cursul BNR valabil la data semnării, dar nu mai târziu de 60 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare prin licitație publică a Terenului descris la Cap. 1.
- fie, potrivit opțiunii cumpărătorului, plata se va putea face eșalonat, fără dobândă, în maxim 36 rate lunare, începând cu data autentificării contractului de vânzare - cumpărare, în lei, la cursul BNR valabil la data plăților. Termenul scadent al fiecărei rate va fi data de 15 a lunii următoare pentru luna în curs. Pentru ratele neachitate la scadență, se vor calcula majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscal, acestea actualizându-se conform legislației specifice privind creanțele fiscale.

2.3. Nesemnarea de către adjudecatar a contractului în termenul stabilit atrage revocarea deciziei de atribuire a licitației, pierderea garanției de participare și disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

B. DREPTURILE PĂRȚILOR

I. Drepturile vânzătorului

- 1.1. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație, în cuantumul stabilit la punctul 2.1.
- 1.2. Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se stabilesc prin Documentația de atribuire.
- 1.3. Vânzătorul are dreptul să revoce decizia de atribuire a licitației în situația descrisă la punctul 2.3.

II. Drepturile cumpărătorului

- II.1. Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.
- II.2. Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.
- II.3. Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra imobilului, după semnarea contractului și achitarea prețului.

C. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

I. Obligațiile cumpărătorului

- I.1. Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare - cumpărare în maxim 60 (șaizeci) zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare. În caz contrar, adjudecatorul licitației pierde garanția, iar vânzătorul va organiza o nouă licitație.
- I.2. Cumpărătorul are obligația de a achita prețul imobilului, stabilit în urma licitației, la termenul stabilit în prezentul Caiet de sarcini.
- I.3. Cumpărătorul își asumă riscul existenței pe teren a unor rețele edilitare fără a avea pretenții de la vânzător pentru devierea rețelelor edilitare care afectează terenul sau achitarea contravalorii lucrărilor de deviere.
- I.4. Cumpărătorul va suporta toate taxele ocazionate de autentificarea și intabularea contractului de vânzare - cumpărare.
- I.5. Cumpărătorul declară că preia terenul de la vânzător în starea fizică în care se află la data semnării, fără a avea pretenții ulterioare cu privire la starea acestuia sau la condițiile de construibilitate.

II. Obligațiile Vânzătorului

- II.1. Vânzătorul are obligația să predea terenul către cumpărător la data întocmirii contractului de vânzare cumpărare, în stadiul fizic în care acesta se găsește.
- II.2. Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

3. CONDITII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

- 3.1 Ofertele se depun la sediul autorității contractante din mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1 în plic sigilat care va conține documentele prevăzute în Documentația de atribuire.
- 3.2 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- 3.3 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- 3.4 Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.
- 3.5 Ofertele trebuie să fie semnate de către ofertanți.
- 3.6 Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.
- 3.7 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.
- 3.8 Ofertele se redactează în limba română.
- 3.9 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare a terenului descris la Cap. 1.
- 3.10 Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare **este cel mai mare preț ofertat.**

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

- 4.1. Prețul vânzării se va achita fie integral, la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică, fie eşalonat în maxim 36 rate lunare, începând cu data semnării contractului, conform punctului 2.2.
- 4.2. Plata prețului se va face în lei, la cursul BNR valabil la data plăților, prin viramente bancar în contul Municipiului Oradea deschis la Trezoreria Oradea. La data autentificării Contractului de vânzare, se va întocmi de către vânzător factura fiscală care va cuprinde valoarea prețului de vânzare a proprietății imobiliare, inclusiv T.V.A., iar în cazul plății eşalonate, la data achitării ratelor se va factura de către Vânzător diferența de curs valutar.
- 4.3. Contractul de vânzare - cumpărare se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, nu mai târziu de 60 de zile de la data comunicării și se semnează, din partea vânzătorului, de primar sau de împuterniciții acestuia.

- 4.4. Predarea - primirea terenului se face la data încasării prețului / încheierii contractului de vânzare-cumpărare).
- 4.5. În cazul neprezentării câștigătorului licitației în termenul stabilit pentru încheierea contractului, se revocă decizia de atribuire a parcelei și se va organiza o nouă sesiune de licitație, conform documentației prezente. În acest caz, garanția de participare la licitație se reține. De asemenea, adjudecatorul nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

5. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- 5.1. La neachitarea prețului, în condițiile art. 2.3. din Caietul de sarcini, cumpărătorul nu poate să emită vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu garanția de participare la licitație. Aceasta se face venit la bugetul local.
- 5.2. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare - cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

6. DISPOZIȚII FINALE

- 6.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite / acceptate de către ofertanți.
- 6.2. Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare - cumpărare.
- 6.3. Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20) din Codul administrativ, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite, în mod cumulativ, următoarele condiții:
- a) în cadrul documentației de atribuire și / sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul administrativ;
 - b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul administrativ.
- Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.
- 6.4. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, adjudecatorul pierde garanția de participare la licitație.
- 6.5. Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.
- 6.6. Obținerea tuturor avizelor tehnice pentru realizarea construcțiilor cad în sarcina cumpărătorului.
- 6.7. Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.
- 6.8. Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru vânzarea imobilului descris la Cap. I.
- 6.9. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe **site-ul www.oradea.ro**, secțiunea *Licitații*.
- 6.10. Ofertanții la licitație vor achita:
- a. taxa de participare la licitație în valoare de **200 Lei**;
 - b. garanția de participare la licitație, are valoarea stabilită la **art. 2.1. alin. (1)** pentru fiecare parcelă și este egală cu aproximativ 3% din prețul bunului licitat (calculat la nivelul prețului de pornire al licitației + primul pas).
- 6.11. Ofertanții la licitație vor prezenta la dosarul depus pentru licitație, **dovada** privind plata taxei de participare la licitație și a garanției de participare la licitație.
- Taxa și garanția de participare la licitație reprezintă sume pe care un potențial ofertant trebuie să le achite pentru a putea participa la calificare și ofertare.**

- Taxa de participare reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câștigat sau nu licitația). **Taxa de participare se achită în contul RO19TREZ07621360250XXXXX deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487, cu min. 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.**
- **Garanția de participare stabilită la art. 2.1. alin. (1)** reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de vânzare – cumpărare și achitarea integrală a prețului.
- **Garanția de participare se achită cu min. 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO02TREZ0765006XXX000160 deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487.**

Notă:

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de maxim 10 zile, prin virament bancar.

Restituirea garanției de participare se va efectua exclusiv într-un cont bancar, în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui suma.

Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția depusă va fi reținută și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător, în cazul achitării integrale a prețului. În situația în care cumpărătorul optează pentru plata în rate, garanția se reține de către vânzător cu titlu de garanție pentru executarea obligațiilor contractuale, fără a fi considerată avans din preț.

6.12. Dacă, din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va înapoia taxa și garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrată la Primăria Municipiului Oradea, în termenul de mai sus.

D O C U M E N T A T I E D E A T R I B U I R E

aferentă procedurii de vânzare, prin licitație publică,
a 3 (trei) parcele de teren, proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea,
situate în zona str. Caporal Constantin Mușat, **str. Moreni și str. Calea Borșului**

C U P R I N S

- I. CAIETUL DE SARCINI**
- II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**
- III. CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE - MODEL**
- IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

PRIVIND VÂNZAREA

a 3 (trei) PARCELE DE TEREN,

PROPRIETATEA PRIVATĂ A UAT - MUNICIPIUL ORADEA

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND VÂNZĂTORUL

Vânzător: UAT - Municipiul ORADEA ,
cu sediul în mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, jud. Bihor
codul fiscal: 4230487
telefon / fax: 0 – 0359/468010, int. ____
e-mail: primarie@oradea.ro
persoană de contract: _____

Procurarea documentației de atribuire

Documentația de atribuire se poate obține la cerere de la sediul instituției, **contra cost**, sau se poate descărca **gratuit** de pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Oradea - [www.oradea.ro/informatii de interes public/licitatii](http://www.oradea.ro/informatii%20de%20interes%20public/licitatii).

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Municipiului Oradea (mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1) vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare. Prezența ofertanților nu este obligatorie.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că plicul prezintă deteriorări sau partea lipită a acestuia a fost afectată / nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse minim două oferte – plicuri intacte pentru o parcelă.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, să avem cel puțin două oferte valabile pentru fiecare parcelă.

În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte pentru nici una dintre parcele sau, după deschiderea plicurilor se constată că nu sunt două oferte valabile pentru fiecare dintre parcele, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Autoritatea contractantă va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării, autoritatea contractantă:

- va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

C. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la excluderea ofertei, respectiv în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului, ofertanții pot face contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura de vânzare a bunurilor proprietate privată a unităților administrativ - teritoriale prin licitație publică.

Contestațiile se vor depune la sediul UAT - Municipiul Oradea, cu sediul administrativ în mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, jud. Bihor.

Comisia de soluționare a contestațiilor va fi numită prin dispoziție a primarului și va analiza și soluționa contestațiile în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de vânzare - cumpărare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

D. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură oferta/parcela.

Perioada de valabilitate a ofertei: până la finalizarea procedurii de atribuire a terenului.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta în locul și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei - limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

I. **PE PLICUL EXTERIOR** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:

" LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU VÂNZAREA parcelei cu suprafața de _____ mp teren cu nr cadastral / top. _____, situat în mun. ORADEA, str. _____

• A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ ORA _____ "

Plicul exterior va conține următoarele documente:

1. **Fișa cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 1)**
2. **Declarație de participare (Formularul nr. 2)**
3. **Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:**

3.1. PENTRU PERSOANE JURIDICE

3.1.1. certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului – în original,

din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
- sediul social;
- administratorul ofertantului.

3.1.2. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului,

din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

3.1.3. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetul local,

din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Economică din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social / domiciliul, precum și de la Primăria Oradea – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în mun. Oradea, valabil la data deschiderii ofertelor;

3.1.4. împuternicire / procură pentru participare la licitație – original,

dacă persoana care participă la licitație este alta decât administratorul ofertantului / ofertantul,

3.1.5. Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație,

3.1.6. Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului - xerocopie;

3.1.7. Dovada achitării garanției de participare – ordin de plată;

3.1.8. Dovada taxei de participare – ordin de plată;

3.2. PENTRU PERSOANE FIZICE

3.2.1. Cartea de identitate a persoanei care participă la licitație,

3.2.2. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului –,

din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

3.2.3. certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetul local –,

din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Economică din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are domiciliul, precum și de la Primăria Oradea – în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în mun. Oradea, valabil la data deschiderii ofertelor;

3.2.4. Dovada achitării garanției de participare – chitanță / ordin de plată;

3.2.5. Dovada taxei de participare – chitanță / ordin de plată;

II. PE PLICUL INTERIOR se înscriu **numele sau denumirea ofertantului**, precum și **domiciliul sau sediul social al acestuia**, după caz și va conține oferta propriu-zisă: **Formularul de ofertă financiară semnat de ofertant**, fără îngroșări, ștersături sau modificări; Pe plicul interior se va scrie adresa terenului pentru care se ofertează.

Plicul exterior conținând documentele de calificare și plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

E. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei municipiului Oradea www.oradea.ro. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este _____, ora _____ la sediul Primăriei municipiului Oradea (str. Piața Unirii nr. 1) - Sala - Relații cu Publicul (Piramidă).

Sedința publică de licitație se va desfășura în data de _____, ora _____ în Sala _____ - Piața Unirii nr. 1, et. _____.

F. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriul de atribuire a contractului de vânzare - cumpărare **este cel mai mare preț oferat**.

În cazul în care există același nivel al ofertei financiare între ofertanți, departajarea acestora se va face prin **reofertare cu plic închis**, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă, de către fiecare ofertant aflat la egalitate.

G. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de vânzare - cumpărare va cuprinde următoarele clauze obligatorii:

- ▶ părțile contractante;
- ▶ obiectul contractului de vânzare - cumpărare;
- ▶ modalitățile de plată a prețului de vânzare rezultat în urma licitației, precum și a cheltuielilor ocazionate de încheierea contractului de vânzare - cumpărare în formă autentică;
- ▶ data de la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
- ▶ obligații ale cumpărătorului, dacă este cazul.

FIȘA OFERTANTULUI

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal / CI sau BI _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului / CNP _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (mil. lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____
- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____
-
-
-
-

Data _____

Ofertant

L.S.

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru vânzarea, prin licitație publică cu plic închis,
a 3 (trei) parcele de teren, proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea,
oferta pentru parcela de _____ mp teren cu nr cadastral _____,
situat în mun. ORADEA, str. _____

Către,

UAT - Municipiul Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data
de _____ / pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Oradea - [www.oradea.ro/informatii de interes
public/licitatii](http://www.oradea.ro/informatii%20de%20interes%20public/licitatii).

Prin prezenta,

(denumire, CUI, nr. Reg. Com, sediu, reprezentant, funcție / numele și prenumele, CNP, CI/BI, adresă)

manifest intenția fermă de participare la licitația publică pentru vânzarea, imobilului - proprietate privată
a UAT - Municipiul Oradea, situat în mun. Oradea, str. _____, constând în teren în
suprafață de _____ mp, înscris în CF _____ - Oradea, având nr. cadastral _____ ,
organizată în ședință publică la data _____ ora _____ de către Municipiul Oradea.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea
contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute
în Documentația de atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru ședința publică cu strigare:

(persoană fizică)

voi participa personal sau în numele meu va participa dl./dna.
_____, posesor(posesoare) al(a) CI Seria_____, Nr._____,
împuternicit prin Procura Notarială nr._____, din data de_____, emisa
de_____, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această
ocazie.

(persoană juridică)

în numele societății va participa dl./dna._____, posesor(posesoare)
al(a) CI Seria_____, Nr._____, împuternicit prin Delegația nr. _____ sau Împuternicire
nr._____, din data de_____, emisa de_____, să
reprezinte societatea și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

Nr. Iesire 590 PMO2/04.05.2026

RAPORT DE EVALUARE

**TEREN SITUAT IN ORADEA, STR.CALEA BORSULUI NR. 38B4,
CF 216216 - ORADEA, NR CAD 216216**



PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata

UTILIZATOR DESEMNET: MUNICIPIUL ORADEA

NOTA: *Datele, informatiile si continutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise sau utilizate in alt scop decât cel specificat in lucrare, fara acordul scris si prealabil al :*

*Utilizatorului desemnat
si
evaluatorului*

MAI 2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRARIII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in teren in suprafata de 3442 mp , situat in Oradea, str. Calea Borsului nr. 38B4, jud. Bihor, nr cadastral 216216, proprietatea Municipiului Oradea, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Activul supus evaluarii il constituie proprietatea imobiliara inscrisa in :

CF **216216** Oradea - teren in suprafata de 3442 mp, nr. cad. 216216, situat in Oradea, str. Calea Borsului nr. 38B4, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

Utilizarea desemnata este estimarea valorii de piata in vederea vanzarii terenului.

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

Valoarea 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.

Data fiind utilizarea desemnata a evaluarii si anume estimarea Valorii de piata a proprietatii, valoarea estimata la data evaluarii, 30.04.2026, curs BNR: 5.1417 lei/eur (fara TVA) este:

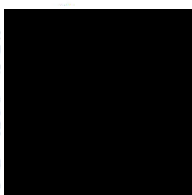
Teren, nr. Cad. 216216, 3442 mp	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
Valoare estimata/mp	60	309
Valoare estimata 3442 mp	206,520	1,061,864

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

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

Prin prezenta se certifica faptul ca, la momentul intocmirii 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 certifica faptul ca informatiile prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte, in limita cunostintelor detinute de evaluator.

Evaluatorul are competenta de a efectua aceasta lucrare, detinand specializarea Evaluarea Proprietatii Imobiliare (EPI).

Se certifica de asemenea ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate in considerare si de conditiile limitative specificate in lucrare, reprezentând analizele, opiniile si concluziile personale ale evaluatorului, neinfluentate de nici un factor.

De asemenea se certifica faptul ca evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectiva in ceea ce priveste bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

Se precizeaza ca bunurile care fac obiectul evaluarii 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 asistenta semnificativa din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul semnat al raportului.

Suma revenita cu drept de plata pentru intocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei valori sau interval de valori, de natura a favoriza Clientul.

Analizele si opiniile prezentate in raport se supun normelor si cerintelor din Standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost utilizate, dupa caz, instrumente informatice bazate pe inteligenta artificiala, exclusiv ca suport auxiliar pentru structurarea analizei, redactarea asistata a expunerii narative si colectarea punctuala a unor date primare. Instrumentele de inteligenta artificiala nu au inlocuit si nu au influentat rationamentul profesional al evaluatorului si nu au fost utilizate pentru colectarea automata sau validarea datelor. Selectia abordarilor si metodelor de evaluare, determinarea ipotezelor si parametrilor relevanti, aplicarea acestora, precum si concluzia asupra valorii apartin in mod exclusiv Evaluatorului, in conformitate cu Standardele de Evaluare aplicabile. Responsabilitatea pentru continutul si concluziile Raportului revine integral Evaluatorului. Utilizarea instrumentelor de inteligenta artificiala nu modifica, nu limiteaza si nu transfera aceasta responsabilitate si nu constituie o delegare a obligatiilor profesionale reglementate.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul si utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Terenuri in baza contractului de servicii nr 387605/02.10.2025, Nota de comanda nr.221243/23.04.2026.

1.3. Activul supus evaluarii

Activul supus evaluarii il constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF **216216** Oradea - teren in suprafata de 3442 mp, nr. cad. 216216, situat in Oradea, str. Calea Borsului nr. 38B4, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

1.4. Moneda evaluarii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 5,1417 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

1.5. Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata este estimarea valorii de piata in vederea vanzarii terenului.

1.6. Tipul valorii

Un **tip al valorii** poate fi inclus in una din urmatoarele categorii principale definite in IVS:

- (a) **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.
- (b) **Chiria de piata** – este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.
- (c) **Valoarea echitabila**- este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta interesele acelor parti (aceasta definitie inlocuieste definitia valorii juste). Valoarea echitabila cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luand in considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie. Spre deosebire de valoarea echitabila, valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obtine sau suporta de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.
- (d) **Valoarea de investitie/subiectiva** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potential, pentru o anumita investitie sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investitie este un tip al valorii specific entitatii. Desi valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egala cu suma de bani care ar putea fi obtinuta din vanzarea lui catre o alta parte, acest tip al valorii reflecta beneficiile obtinute 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 utilizarea desemnata a 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 hotarât, si nu un anumit cumparator hotarât.

1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 30.04.2026, data la care se considera valabila opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate.

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

Se precizeaza ca bunurile care fac obiectul evaluarii nu au fost inspectate personal de catre evaluator, evaluarea s-a facut pe baza identificarii din Google maps si Eterra.

1.9. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

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

- documente puse la dispozitie de client privind;
- starea fizica a bunurilor evaluate,
- situatia juridica a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.

Documentele si informatiile referitoare la bunurile evaluate in cadrul prezentului raport au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre reprezentanti autorizati ai Clientului, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre Client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate si pe internet.

1.10. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

Aspecte juridice:

Acest raport a fost elaborat avand la baza informatiile puse la dispozitie de catre beneficiarul lucrarii;

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele in forma necertificata si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;

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

Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor servituti privind terenul si/sau factori de mediu care ar putea influenta in vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavand competentele necesare;

Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

Proprietatea nu a fost vazuta si inspectata de catre evaluator;

Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (contractul de vanzare cumparare, extras de carte funciara, documentatie topografica, sau alte documente) puse la dispozitie de catre client, atasate in intregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta;

Evaluatorul nu are cunostinta si se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea: starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunului in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a acestora, ulterioara evaluarii;

Urbanism:

Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;

Mediu:

Concluziile prezentului raport sunt valabile in conditiile inexistentei unor factori adversi care includ substantele toxice sau periculoase.

Din informatiile detinute de catre evaluator, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.

Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale in acest sens; valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.

Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor;

Metodologie:

Scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatilor imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate; Evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;

Alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii, de informatiile disponibile si de limitele fiecareia dintre ele;

Alte date:

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;

O evaluare este inherent subiectiva si reprezinta opinia noastra asupra valorii proprietatii evaluate. Concluziile exprimate in prezentul raport sunt valabile numai la data evaluarii si nu au fost luate

in considerare elemente ce au aparut sau pot aparea dupa data evaluarii; Ele tin cont de starea - la care se afla aceasta proprietate la data inspectiei.

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

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

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

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

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

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

Valoarea este valabila in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimata in prezentul raport nu poate sa fie atinsa in cazul unei incapacitati viitoare de plata, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile vanzarii (perioada limitata pentru vanzare de ex.) pot fi diferite de cele luate in considerare in estimarea valorii.

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

Ipoteze speciale: nu sunt ipoteze speciale

I.11. Specialist

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

I.12. Factorii de mediu, sociali si de guvernanta

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

I.13. Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :

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

I.14. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

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

I.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 natură 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 216216 Oradea - teren în suprafață de 3442 mp, nr. cad. 216216, situat în Oradea, str. Calea Borsului nr. 38B4, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

<https://www.researchprotocols.org/2021/1/e27714> | DOI: [10.2196/27714](https://doi.org/10.2196/27714) | Page 3 of 3

Downloaded from www.ijerph.org/ on 12/01/2015 at 11:00:00 AM, subject to the [terms of use](http://www.ijerph.org/terms.html). Page 2 of 3

11.2. Date despre amplasare

Terenul este in suprafata de 3442 mp.

Terenul este liber, fara constructii pe suprafata.

Se precizeaza ca bunurile care fac obiectul evaluarii nu au fost inspectate personal de catre evaluator, evaluatorul a fost informat de utilizatorul desemnat al lucrarii ca bunurile au fost intretinute conform normativelor si ca nu au existat evenimente deosebite in exploatarea lor.

II.6. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Proprietatea de evaluat nu a fost tranzactionata anterior (apropiat momentului evaluarii) si nici oferita spre vanzare, iar in ceea ce priveste amplasamente cu suprafete similare celei de evaluat, in zona similara avand ca si utilitati complete: energie electrica, apa, mentionam ca din ofertele si contractele de vanzare cumparare avute la dispozitie de evaluator rezulta ca proprietati similare se regasesc pe piata, fiind tranzactionate si existand interes.

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Municipiul Oradea si zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturata pe aproape toate ramurile, activa, cu populatie de vârsta medie, grad foarte bun de ocupare, rata de somaj printre cele mai reduse pe tara; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piata este dezvoltata insa preponderent pe parte de terenuri construite, având utilizari rezidentiale, dar si cele pentru destinatii comerciale si industriale/depozitare; pe termen lung este prognozata o revigorare a pietei imobiliare odata cu revigorarea economiei municipiului Oradea. Exista in derulare, proiecte de dezvoltare ale zonei metropolitane.

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI - Piata terenurilor libere de constructii situate in zona periferica a orasului Oradea.

NATURA ZONEI – zona periferica usor accesibila datorita pozitionarii terenului

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie

PIATA TERENURILOR INDUSTRIALE din Oradea — T1 2026

1. Context general

Piata imobiliara industriala din Romania a intrat in 2026 intr-o faza de stabilizare, dupa ajustarile din 2024–2025. Segmentul industrial si logistic ramane unul dintre cele mai reziliente, sustinut de dezvoltarea infrastructurii rutiere, expansiunea comertului regional si tendintele de nearshoring.

2. Pozitionarea Oradei

Oradea isi consolideaza statutul de hub industrial regional datorita proximitatii fata de Vama Bors, conexiunii directe la Autostrada A3 si infrastructurii industriale dezvoltate. Comparativ cu Cluj-Napoca si Bucuresti, orasul ofera costuri de achizitie mai reduse, disponibilitate mai buna de terenuri mari si acces rapid la pietele vest-europene.

3. Dinamica pietei — T1 2026

Activitatea este moderata spre activa, cu un volum de tranzactii usor in scadere fata de anii anteriori. Cererea este stabila, cu revenire graduala, iar oferta este diversificata. Piata se caracterizeaza prin tranzactii mai bine analizate, durate mai lungi de negociere si accent pe calitatea activului.

4. Zone cheie si niveluri de pret

Calea Borsului ramane principala axa industriala. Parcelele mici si medii (1.500–5.000 mp) se ofera la 55–70 €/mp, iar cele mari (peste 10.000 mp) la 38–55 €/mp. In parcurile industriale (Eurobusiness, PI III), preturile ajung la 45–78 €/mp, justificate de infrastructura completa si regimul urbanistic clar. Zonele periurbane (Santion, Santandrei, Bors) ofera suprafete mai mari la 25–40 €/mp, iar zona Aeroport / Calea Aradului se incadreaza in 30–50 €/mp, cu potential logistic ridicat. Preturile de tranzactionare efectiva sunt, de regula, cu 8–15% sub pretul de oferta, in functie de suprafata, situatia urbanistica si durata negocierii.

5. Profilul cererii si tendinte

Cererea vine in principal din partea companiilor logistice, producatorilor orientati spre export si dezvoltatorilor industriali. Criteriile dominante sunt accesul rapid la autostrada, proximitatea fata de frontiera si documentatia urbanistica clara (PUZ aprobat). Se remarca o competitie ridicata pentru loturile cu pozitionare strategica si o crestere a interesului pentru terenuri reconvertite din rezidential in industrial.

6. Concluzie

Piata terenurilor industriale din Oradea in T1 2026 se afla intr-o etapa de maturizare si consolidare, cu cerere stabila, oferta competitiva si un avantaj strategic regional clar. Intervalul realist de piata este de **38–78 €/mp** la oferta, Oradea ramanand o destinatie atractiva pentru investitii industriale pe termen mediu si lung.

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 celei 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 - inadecvata
- utilizare industriala - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - nu
- utilizare comerciala - nu
- utilizare industriala - 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 industriala**.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar conform CF 216216

Natura proprietății

- teren

Imobil:

- imobil situat în zona construcții cu înălțimea de peste 10 m - STS

- imobil situat în zona DE PROTECȚIE SIT ARHEOLOGIC - cod ran 26573.03

- imobil situat în zona de protecție aeroport : ZONA 3

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF : curți construcții,arabil

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou, specificare titlu UTR : zona funcțională UEI

- destinație stabilită prin PUZ aprobat prin HCL nr.186/2018 - SUBZONA 3

Zona fiscală B

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

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

Abordarea prin piața

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

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

Abordarea prin piata prin compararea ofertelor asupra unor proprietati similare:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-parc-industrial-bors-bihor-gaminvest-v3889-IDFOOR>



Teren industrial , Parc industrial Bors, Bihor,Gaminvest,V3889

99 000 € 46 €/m²

 Olosig, Oradea, Bihor



Andreea Gaminvest

SC Gaminvest SRL

 0757 024 425

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2141 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	electricitate
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Gaminvest vă propune spre vânzare un teren industrial situat în Parcul Industrial Bors, județul Bihor,

Terenul are o suprafață de 2.141 mp și beneficiază de un front stradal generos de 61 m la drum, cu acces direct de pe drum asfaltat.

Datorită poziționării strategice, proprietatea este ideală pentru: construcție de hală industrială, depozit sau alte activități care necesită acces facil.

Utilități: curent electric disponibil în imediata vecinătate a terenului.

Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-zona-parc-industrial-1-oradea-bh-IDG1KD>



TEREN INTRAVILAN | ZONA PARC INDUSTRIAL 1 | ORADEA, BH

450 000 € 38 €/m²



Cezar Stefanovici

Brucken Imobiliare

☎ 0786 171 717

📍 Universitatii, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	11950 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschideri 176, 67 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren industrial de vanzare, situat în intravilanul localității Oradea, județul Bihor, în zona Parcului Industrial I.

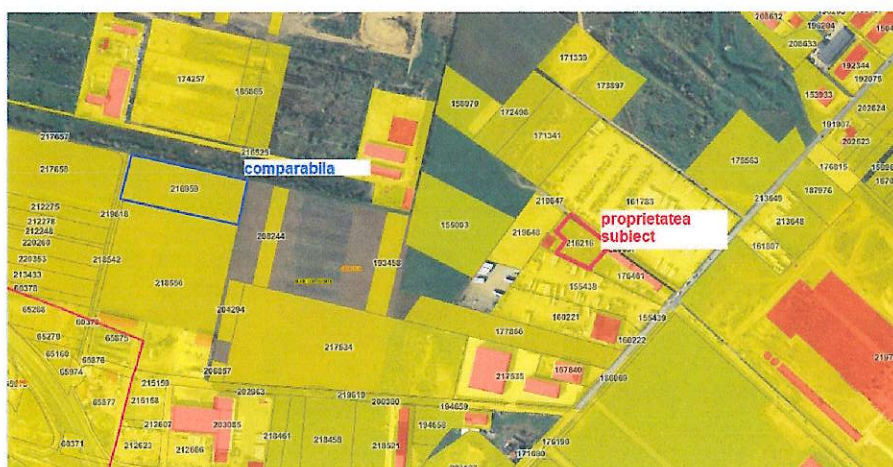
Proprietatea are o suprafață totală de 11.950 mp, formă regulată, dreptunghiulară, cu dublu front stradal, cu deschideri de 176 m și 67 m, aspect care permite acces multiplu și flexibilitate în configurarea fluxului, și al dezvoltării.

Terenul este amplasat la una dintre ieșirile de pe drumul expres, respectiv la aproximativ 300 m, cu acces facil către autostrada Transilvania, Drumul expres Arad – Oradea, centura metropolitană a municipiului, aeroport, terminalul intermodal Episcopia Bihor, transport în comun, și punctele de trecere a frontierei cu Ungaria Bors și Bors II. Poziționarea este adecvată pentru activități industriale, logistice și de producție, având impact direct asupra fluxurilor de transport și distribuție.

Proprietatea beneficiază de PUZ aprobat, cu destinație industrială, ceea ce permite demararea rapidă a etapelor de proiectare și autorizare. Detalii:

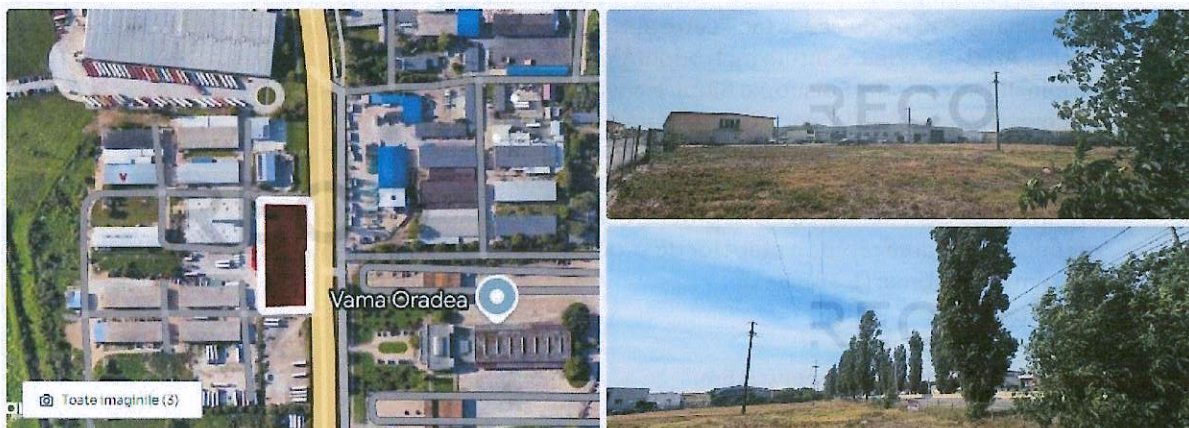
- Regim de înălțime: (1-3S)+P+4E
- POT max: 60%
- CUT max: 1.2
- Retrageră față de aliniament: 9.5m
- Retrageră față de mejdii: 5m

Utilitățile publice – apă, canalizare și energie electrică – sunt disponibile în zonă, la o distanță de aproximativ 150 m față de limita terenului. Accesul se realizează în prezent direct din coborârea de pe drumul expres, și pe drum de neamenajat de aproximativ 200 m. Zona este caracterizată de dezvoltări industriale existente și se află într-un proces continuu de extindere și modernizare a infrastructurii.



Comparabila C:

https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-intravilan-zona-borsului-5043-mp-IDE5eD? gl=1*3ep67m* gcl aw*R0NMLjE3NTM4NjYzMjluQ2owS0NRandoYWZlFQmhDY0FSSXNBRUdaRUtKRTBNT2owbFJgZGhRYWd3OE5LVktpc1NsN1RNYnpJNTJpNVpCcDlma096MDBqd1RpcEdhOGFBdEFxRUFMd193Y0I.* gcl au*OTc5OTUyMDI1LjE3NTQzOTQ1NzQ.* ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDC.* ga_1XTP46N9VR*cZ E3NTU2NzMwNDgkbzI1NCRnMSR0MTc1NTY3MzA0OCRqNjAkBDaKaDA.



RECO Teren intravilan zona Borsului 5043 mp

349 000 € 69 €/m²



Andrei Mutiu
RECO Imobiliare
☎ 0773 397 198

Zona Industrială Vest, Oradea, Bihor

Nume*

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	5043 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschideri 97,33 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

#AM149

Teren intravilan de vanzare în zona Bors

Propus de RECO Imobiliare:

Locatie: Bors

Suprafata: 5043 mp

Deschidere: Trei fronturi stradale – 97 ml 33 ml si 39ml.

Pret: 349.000 euro negociabil

Teren intravilan situat într-o zona cu acces rapid spre Oradea si vama Bors.

Ideal pentru constructii industriale, hale, depozite sau investitii logistice.

Pentru mai multe informatii, nu ezitati sa ne contactati:

Telefon: 0376 443 700



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)		45.00	38.00	60.00
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-2%	-2%	-2%
Preț ajustat (Euro / mp)		45.31	37.43	61.97
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		45.31	37.43	61.97
Restricții legale	Nu	Considerat fără	Considerat fără	Considerat fără
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		45.31	37.43	61.97
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)		45.31	37.43	61.97
Localizare	Oradea, str. Calea Borsului nr. 35B4	Oradea, Parcul Industrial Bors	Oradea, Parcul Industrial Bors, la 300 m de Drumul expres	Oradea, Calea Borsului
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	Nr. Cad. 216216	0%	5%	-15%
Preț ajustat (Euro / mp)		45.31	39.30	58.11
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	3442	2141	11950	4043
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		-2%	15%	3%
Preț ajustat (Euro / mp)		44.40	45.20	59.85
Utilități tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrică, la limita proprietății vecine	curent electric în imediata vecinătate a terenului	apa, canal, energie electrică la 150 m	apa, canal, energie electrică la limita proprietății
Coracție		20%	15%	0%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		9.06	5.61	0.00
Preț ajustat (Euro / mp)		53.47	50.81	59.85
Deschidere (m)	46.16	61.00	67.00	97.33
Raport laturi	0.62	1.74	0.38	1.88
ajustare pentru raport laturi (Euro / mp)		10%	15%	10%
Preț ajustat (Euro / mp)		58.81	58.43	66.13
Stare teren	plan, fără construcții	plan, fără construcții	plan, fără construcții	plan, fără construcții
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		58.81	58.43	66.13
Acces teren	neasfaltat, acces drum lateral	asfalt, acces direct strada principală	neasfaltat, acces drum lateral, dublu acces	asfalt, 3 fronturi stradale
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		-5%	-5%	-10%
Preț ajustat (Euro / mp)		55.58	55.51	59.85
Zonare	industrial	industrial	industrial	industrial
ajustare pentru cea mai bună utilizare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		55.58	55.51	59.85
ajustare totală netă		9.58	17.51	-9.15
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		20.83%	46.1%	-13.26%
ajustare totală brută		18.54	23.92	24.16
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		40.31%	62.96%	35.01%
Preț ajustat (Euro / mp)	60.00	55.58	55.51	59.85
Suprafața teren intravilan = 3,442.00 mp				
Curs Euro = 5.1417 30.04.2019				
Valoare teren intravilan = 206,520				
Valoare teren intravilan = 206,520 EURO				
Valoare teren intravilan = 1,061,864 LEI				
309 LEI/MP				
60 EURO/MP				
NOTA*: Această ajustare a comparabilelor nu este element de comparație ci o transformare a valorii de tranzacție în preț 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, dreptul de proprietate este deplin				
Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări, nu există restricții				
Condiții de piață: nu au fost aplicate ajustări, fiind considerate similare				
Localizare: s-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor A și B pentru localizare inferioară și ajustare negativă comparabilei C pentru localizare superioară, cu acces la Calea Borsului.				
Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustări negative/pozitive tuturor comparabilelor, ținându-se cont de faptul că prețul pe mp al terenului este invers proporțional cu suprafața acestuia.				
Utilități: s-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor A și B deoarece nu dețin utilități.				
Deschidere, raport laturi: s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor, deoarece raportul laturilor arată un dezavantaj din punct de vedere urbanistic al parcelelor, comparabil cu terenul de evaluat.				
Stare teren: nu s-au aplicat ajustări				
Acces teren: s-au aplicat ajustări negative comparabilelor pentru acces direct din strada principală și pentru dublu/triplu front stradal, deoarece proprietatea de evaluat are acces la drum lateral, neasfaltat.				
Zonare: nu s-au aplicat ajustări.				

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analizarea rezultatelor, s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, rationamentele aplicate au condus la judecati consistente.

Procesul de evaluare a constatat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *valoarea de piata a bunului evaluat estimata de catre evaluator in utilizarea desemnata mentionata*, valabile la data evaluarii 30.04.2026, curs BNR: 5.1417 lei/eur (fara TVA):

Teren, nr. Cad. 216216, 3442 mp	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
Valoare estimata/mp	60	309
Valoare estimata 3442 mp	206,520	1,061,864

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



Nr. Iesire 589 PMO2/30.04.2026

RAPORT DE EVALUARE

**TEREN SITUAT IN ORADEA, STR. MORENI,
CF 180646 - ORADEA, NR CAD 180646**



PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata

UTILIZATOR DESEMNAS: MUNICIPIUL ORADEA

NOTA: *Datele, informatiile si continutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise sau utilizate in alt scop decât cel specificat in lucrare, fara acordul scris si prealabil al :*

*Utilizatorului desemnat
si
evaluatorului*

APRILIE 2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRARI

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in teren in suprafata de 261 mp , situat in Oradea, str. Moreni, jud. Bihor, nr cadastral 180646, proprietatea Municipiului Oradea, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Activul supus evaluarii il constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF **180646** Oradea - teren in suprafata de 261 mp, nr. cad. 180646, situat in Oradea, str. Moreni, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

Utilizarea desemnata este estimarea valorii de piata in vederea vanzarii terenului.

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

Valoarea 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.

Data fiind utilizarea desemnata a evaluarii si anume estimarea Valorii de piata a proprietatii, valoarea estimata la data evaluarii, 29.04.2026, curs BNR: 5.1004 lei/eur (fara TVA) este:

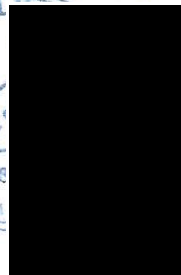
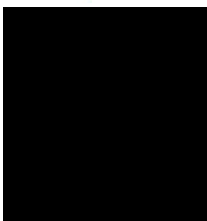
Teren, nr. Cad.180646, 261 mp	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
Valoare estimata/mp	110	561
Valoare estimata 261 mp	28,710	146,432

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

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

Prin prezenta se certifica faptul ca, la momentul intocmirii 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 certifica faptul ca informatiile prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte, in limita cunostintelor detinute de evaluator.

Evaluatorul are competenta de a efectua aceasta lucrare, detinand specializarea Evaluarea Proprietatii Imobiliare (EPI).

Se certifica de asemenea ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate in considerare si de conditiile limitative specificate in lucrare, reprezentând analizele, opiniile si concluziile personale ale evaluatorului, neinfluentate de nici un factor.

De asemenea se certifica faptul ca evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectiva in ceea ce priveste bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

Se precizeaza ca bunurile care fac obiectul evaluarii 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 asistenta semnificativa din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul semnat al raportului.

Suma revenita cu drept de plata pentru intocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei valori sau interval de valori, de natura a favoriza Clientul.

Analizele si opiniile prezentate in raport se supun normelor si cerintelor din Standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost utilizate, dupa caz, instrumente informatice bazate pe inteligenta artificiala, exclusiv ca suport auxiliar pentru structurarea analizei, redactarea asistata a expunerii narative si colectarea punctuala a unor date primare. Instrumentele de inteligenta artificiala nu au inlocuit si nu au influentat rationamentul profesional al evaluatorului si nu au fost utilizate pentru colectarea automata sau validarea datelor. Selectia abordarilor si metodelor de evaluare, determinarea ipotezelor si parametrilor relevanti, aplicarea acestora, precum si concluzia asupra valorii apartin in mod exclusiv Evaluatorului, in conformitate cu Standardele de Evaluare aplicabile. Responsabilitatea pentru continutul si concluziile Raportului revine integral Evaluatorului. Utilizarea instrumentelor de inteligenta artificiala nu modifica, nu limiteaza si nu transfera aceasta responsabilitate si nu constituie o delegare a obligatiilor profesionale reglementate.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul si utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Terenuri in baza contractului de servicii nr 387605/02.10.2025, Nota de comanda nr.213139/21.04.2026.

1.3. Activul supus evaluarii

Activul supus evaluarii il constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF **180646** Oradea - teren in suprafata de 261 mp, nr. cad. 180646, situat in Oradea, str. Moreni, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

1.4. Moneda evaluarii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 5.1004 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata imobiliara specifica etc.).

1.5. Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata este estimarea valorii de piata in vederea vanzarii terenului.

1.6. Tipul valorii

Un **tip al valorii** poate fi inclus in una din urmatoarele categorii principale definite in IVS:

- (a) **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.
- (b) **Chiria de piata** – este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.
- (c) **Valoarea echitabila**- este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta interesele acelor parti (aceasta definitie inlocuieste definitia valorii juste). Valoarea echitabila cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luand in considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie. Spre deosebire de valoarea echitabila, valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obtine sau suporta de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.
- (d) **Valoarea de investitie/subiectiva** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potential, pentru o anumita investitie sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investitie este un tip al valorii specific entitatii. Desi valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egala cu suma de bani care ar putea fi obtinuta din vanzarea lui catre o alta parte, acest tip al valorii reflecta beneficiile obtinute 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 utilizarea desemnata a 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 hotarât, si nu un anumit cumparator hotarât.

1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 29.04.2026, data la care se considera valabila opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate.

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

Se precizeaza ca bunurile care fac obiectul evaluarii nu au fost inspectate personal de catre evaluator, evaluarea s-a facut pe baza identificarii din Google maps si Eterra.

1.9. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

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

- documente puse la dispozitie de client privind:
- starea fizica a bunurilor evaluate,
- situatia juridica a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.

Documentele si informatiile referitoare la bunurile evaluate in cadrul prezentului raport au fost puse la dispozitia evaluatorului de catre reprezentanti autorizati ai Clientului, care poarta intreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu isi asuma nici un fel de raspundere pentru datele puse la dispozitie de catre Client si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate si pe internet.

1.10. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

Aspecte juridice:

Acest raport a fost elaborat avand la baza informatiile puse la dispozitie de catre beneficiarul lucrarii;

Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele in forma necertificata si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;

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

Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor servituti privind terenul si/sau factori de mediu care ar putea influenta in vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavand competentele necesare;

Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

Proprietatea nu a fost vazuta si inspectata de catre evaluator;

Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (contractul de vanzare cumparare, extras de carte funciara, documentatie topografica, sau alte documente) puse la dispozitie de catre client, atasate in intregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta;

Evaluatorul nu are cunostinta si se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea: starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunului in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a acestora, ulterioara evaluarii;

Urbanism:

Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;

Mediu:

Concluziile prezentului raport sunt valabile in conditiile inexistentei unor factori adversi care includ substantele toxice sau periculoase.

Din informatiile detinute de catre evaluator, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.

Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale in acest sens; valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.

Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor;

Metodologie:

Scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatilor imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate; Evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;

Alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii, de informatiile disponibile si de limitele fiecareia dintre ele;

Alte date:

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;

O evaluare este inherent subiectiva si reprezinta opinia noastra asupra valorii proprietatii evaluate. Concluziile exprimate in prezentul raport sunt valabile numai la data evaluarii si nu au fost luate

in considerare elemente ce au aparut sau pot apareea dupa data evaluarii; Ele tin cont de starea la care se afla aceasta proprietate la data inspectiei.

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

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

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

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

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

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

Valoarea este valabila in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimata in prezentul raport nu poate sa fie atinsa in cazul unei incapacitati viitoare de plata, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile vanzarii (perioada limitata pentru vanzare de ex.) pot fi diferite de cele luate in considerare in estimarea valorii.

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

Ipoteze speciale: nu sunt ipoteze speciale

1.11. Specialist

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

1.12. Factorii de mediu, sociali si de guvernanta

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

1.13. Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :

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

1.14. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

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

nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;

I.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 natură 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 **180646** Oradea - teren în suprafață de 261 mp, nr. cad. 180646, situat în Oradea, str. Moreni, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

II.3. Descrierea terenului

Terenul este in suprafata de 261 mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul este liber, fara constructii pe suprafata.

II.5. Aspecte privind utilizarea

Se precizeaza ca bunurile care fac obiectul evaluarii nu au fost inspectate personal de catre evaluator, evaluatorul a fost informat de utilizatorul desemnat al lucrarii ca bunurile au fost intretinute conform normativelor si ca nu au existat evenimente deosebite in exploatarea lor.

II.6. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Proprietatea de evaluat nu a fost tranzactionata anterior (apropiat momentului evaluarii) si nici oferita spre vanzare, iar in ceea ce priveste amplasamente cu suprafete similare celei de evaluat, in zona similara avand ca si utilitati complete: energie electrica, apa, mentionam ca din ofertele si contractele de vanzare cumparare avute la dispozitie de evaluator rezulta ca proprietati similare se regasesc pe piata, fiind tranzactionate si existand interes.

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Municipiul Oradea si zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturata pe aproape toate ramurile, activa, cu populatie de vârsta medie, grad foarte bun de ocupare, rata de somaj printre cele mai reduse pe tara; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piata este dezvoltata insa preponderent pe parte de terenuri construite, având utilizari rezidentiale, dar si cele pentru destinatii comerciale si industriale/depozitare; pe termen lung este prognozata o revigorare a pietei imobiliare odata cu revigorarea economiei municipiului Oradea. Exista in derulare, proiecte de dezvoltare ale zonei metropolitane.

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI - Piata terenurilor libere de constructii situate in zona periferica a orasului Oradea.

NATURA ZONEI – zona periferica usor accesibila datorita pozitionarii terenului

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie

Preturile terenurilor intravilane din Oradea difera in primul rand in functie de amplasament, suprafata, forma, utilitati, accesul facil la obiective de interes ,curent, canalizare, termoficare, gaz. Avand in vedere caracterul zonei periferice a orasului.

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

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

Sinteza pietei terenurilor rezidentiale din Oradea in 2025

Caracteristici generale ale pietei:

Piata imobiliara din Oradea in 2025 se caracterizeaza printr-o crestere continua a preturilor, cu o medie pentru apartamente de aproximativ 1.635-1.732 euro/mp, pozitionandu-se sub media nationala dar inregistrand o crestere de aproximativ 14% fata de 2024.

Preturi terenuri rezidentiale:

Piata terenurilor rezidentiale din Oradea in 2025 prezinta o mare variatie de preturi, in functie de locatie si caracteristici:

Pret pe metru patrat: intre 2-401 euro/mp, cu majoritatea ofertelor situandu-se in intervalul 75-200 euro/mp

Zone de dealuri (Podgoria, Dealuri Oradea): 35-125 euro/mp

Zone centrale/dezvoltate: 150-300 euro/mp

Zone periferice (Cihei, Sanmartin): 25-70 euro/mp

Suprafete comune: 400-2.500 mp pentru parcele individuale

Caracteristici principale:

Utilitati: Majoritatea terenurilor din zone dezvoltate au utilitati (apa, gaz, curent, canalizare) la limita proprietatii sau in apropiere

Acces: Drumuri pietruite sau asfaltate in majoritatea zonelor

Cerere: Ridicata pentru parcele intre 500-1.000 mp in zone rezidentiale linistite

Tendinte: Crestere continua a preturilor, cu aproximativ 10-15% anual

Zone populare pentru terenuri:

Dealurile Oradiei (panorama, liniste)

Grigorescu (zona in dezvoltare)

Episcopia Bihorului

Cartierul Oncea

Cartier Nicolae Iorga

Caracteristicile Zonei Cantemir/Velenta

Zona Cantemir este un cartier central-semicentral, bine conectat, cu acces facil la servicii si transport in comun. **Zona Velenta** este un cartier mai linistit, preponderent rezidential, situat in partea de vest a Oradeei.

Oferta de Terenuri

Oferta de terenuri fara constructii in zonele Cantemir si Velenta este **limitata**, majoritatea proprietatilor fiind case cu teren sau spatii construite. Acest lucru indica:

- Grad ridicat de ocupare a zonei
- Terenurile disponibile sunt rare si valoroase
- Majoritatea tranzactiilor includ demolarea constructiilor existente

Caracteristici Terenuri Disponibile

Suprafete tipice:

- Intre 185-700 mp pentru loturi rezidentiale
- Front stradal: 9-18 metri

Utilitati:

- Majoritatea terenurilor au acces la: apa, gaz, curent, canalizare
- Zone infrastructura completa

Concluzii

Piata terenurilor in Cantemir/Velenta se caracterizeaza prin:

- **Oferta redusa** de terenuri libere
- **Locatie atractiva** pentru locuinte individuale
- **Infrastructura completa** care face zona atractiva
- **Trend pozitiv** pentru piata rezidentiala

Pentru investitori sau cumparatori, zona reprezinta o oportunitate pentru locuinte rezidentiale de calitate, cu acces bun la centru si intr-un mediu mai linistit decat ultracentral.

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 celei 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 - adecvata
- utilizare comerciala - inadecvata
- utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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 rezidentiala, cu obligativitatea demonstrarii constructibilitatii prin PUD.**

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar conform CF 180646

Natura proprietății

- teren și construcție

Imobil:

Zona construcții cu înălțime de peste 10m - STS

Zona de protecție cale ferată

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF-curtii construcții

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou, specificare titlu UTR Liu Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Zona fiscală

3. REGIMUL TEHNIC

Liu Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFEȚELE

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă,
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m,
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă,
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp,
- (e) să aibă formă regulată.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, constructibilitatea acestora va putea fi demonstrată prin PUD, care se vor elabora în considerarea prevederilor prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a PUG, accesibile prin servitute de trecere sau alee carosabilă și pietonală privată în lățime de min. 3,5 m, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, se va elabora PUD.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

Este admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea activităților existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un PUZ.



PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

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

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

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

Abordarea prin piața

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Este o metodă globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

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

Abordarea prin piața prin compararea ofertelor asupra unor proprietăți similare:

Comparabila A:

https://www.storia.ro/ro/oferta/cas-n-oradea-cartierul-velena-curte-24-mp-IDFSz9?_gl=1*19spqx2*_gcl_au*R0NMLjE3NzU1NjM3MzguQ2p3S0NBancxdExPQmhBTUVpd0FpUGtSSG9xVWM4ZHBZNzRtVDNseDZ5SIZYRlVqWTI5UzRld2ZGbi1VeUJnMTFDUDd1SHhBRWdfMWNSb0N2bHdRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyNzQyNTgxNS4xNzc2MTU3MzUw*_ga*MTU2MTA3NzAwNS4xNzYwNDI4MTA2*_ga_1XTP46N9VR*_czE3Nzc0NjI0NDMkbzExMiRnMSR0MTc3NzQ2MjYzOSRqNDkkaDAkDA.*_ga_NK3K3T1FT5*_czE3Nzc0NjI0NDMkbzEwMCRnMSR0MTc3NzQ2MjYyOCRqNjAkbDAkDA.

Casa edificată 1930, cărămidă – 3900 lei * 62.5 mp sc = 243750 lei / 5.1 = 47794 eur

Anexe 790 lei * 15 mp = 11850 lei / 5.1 = 2.324 eur

Mobilat și utilat: 10000 eur

Construcții + componente nonimobiliare: 47794 + 2324 + 10000 = 60118 eur

97800 eur oferta - 60118 eur total construcții = 37682 eur / 100 mp = **376.82 eur/mp** teren liber de construcții



 Solicită relevul



Casă în Oradea cartierul Velența curte 24 mp

97 800 € 1881 €/m²

Publicitate



[Calculeaza rata lunara](#) 



Orasul Nou, Oradea, Bihor

Case de vânzare



Adrian Onciu

Investzone Imobiliare

 0751 514 009

Suprafață utilă:	52 m ²
Numărul de camere:	3
Tip clădire:	curte comuna
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Liber de la:	2026-04-16
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	fără informații
Tip încălzire:	☒ pompa de caldura ☒ centrală electrică

Detaliile clădirii

Anul construcției:	1930
Material de construcție:	cărămidă
Tip acoperiș:	oblic
Tip mansardă:	neutilizabilă

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m ²):	100 m ²
Localizare:	urbana
Tip acces:	asfaltat
Media:	☒ telefon ☒ internet ☒ cablu tv ☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare

Descriere

Apartament la casă – singur în curte | Oradea – Velența. InvestZone vă oferă spre vânzare un apartament la casă, complet renovat, mobilat și utilat, situat într-o zonă liniștită din Oradea, str. Eftimie Murgu – colț cu str. Miron Costin, cartierul Velența. Proprietatea este singură în curte, oferind intimitate și confort, ideală pentru locuit sau investiție.

Suprafața construită: 62,5 mp

Curte liberă: 24 mp

Parcare: la liber în fața imobilului, pentru mai multe mașini

Compartimentare practică:

- 2 camere
- Living cu bucătărie open-space
- Antreu
- Hol
- Baie

Dotări și avantaje:

Se vinde complet mobilat și utilat – totul nou

Pompă de căldură marca Chofu

Încălzire în pardoseală

Posibilitate răcire prin ventiloconvectoare

Apă forată + posibilitate racordare la rețeaua orașului

Instalații electrice și sanitare noi

Geamuri termopan culoare stejar

2 televizoare, frigider, plită pe inducție, hotă – toate noi

Construcție din cărămidă, izolație cu vată minerală și placare cu rigips.





Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-pentru-dezvoltare-zona-comerciala-calea-clujului-orad-IDC4a6>



RECO Teren pentru dezvoltare -zona comerciala - Calea Clujului Orad

195 000 € 309 €/m²

Calea Clujului, Velenta, Oradea, Bihor

Teren de vânzare



Adina I

RECO Imobiliare

0376 443 700

Suprafață utilă:

632 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

deschidere 10 m m

Descriere

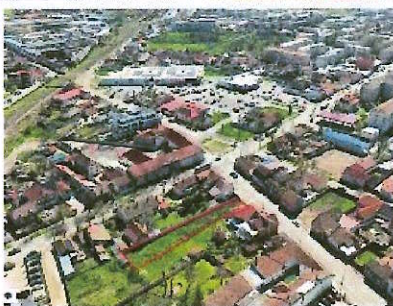
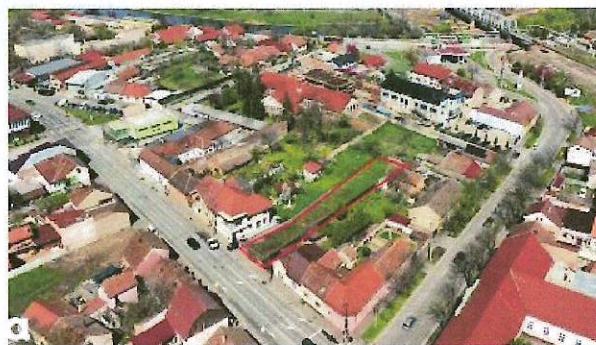
RECO Imobiliare va propune spre vanzare in EXCLUSIVITATE

ILS26 Teren intravilan avand o suprafata de 632 mp, deschiderea de 10 m
situat pe Calea Clujului, zona cu vizibilitate si acces excelent.

Caracteristici:

- acces direct din artera principala
- zona dinamica, cu potential ridicat de investitie
- teren cu destinatie versatila, ideal pentru proiect rezidential, dezvoltare comerciala, casa individuala.
- deschisi la alte variante de schimb cu alte proprietati imobiliare

Utilitati: -curent, apa, canalizare, gaz, asfalt.



Comparabila C:



Teren 2200 mp cu utilitati, strada Radautilor, la 1 minut de Calea Cluj

130 000 € 59 €/m²

 Tokai, Oradea, Bihor



Razvan Cacuci

RECO Imobiliare

 0376 443 700

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2200 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 28.76 m m

Descriere

Teren intravilan situat pe strada Radautilor, la doar 1-2 minute de Calea Clujului.

Suprafata totala: 2200mp

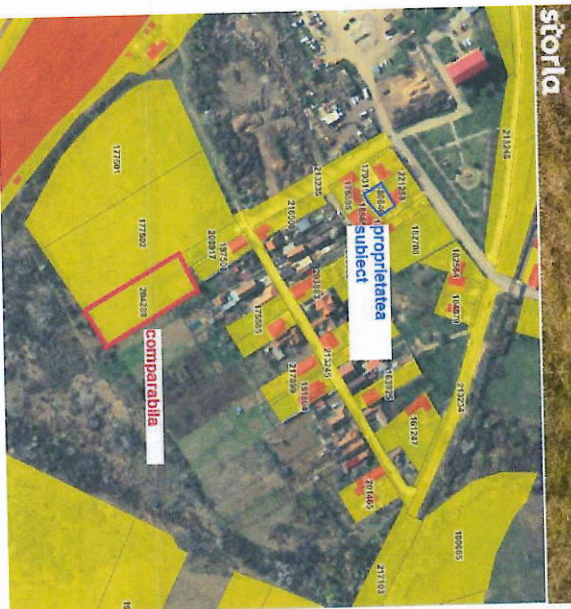
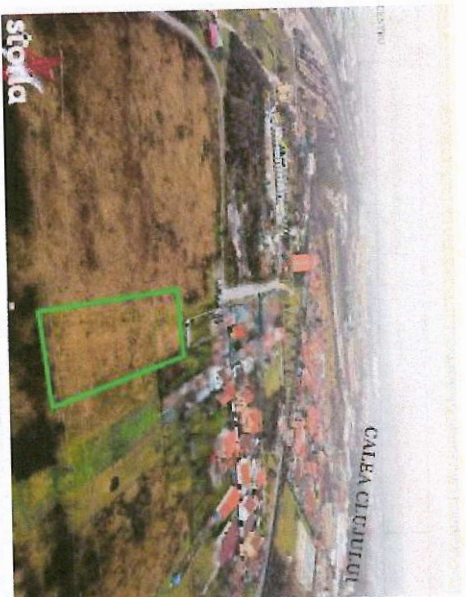
Deschidere generoasa de 28.8 m la drum.

Utilitatile (apa, curent, canalizare) sunt la strada principala, oferind acces facil la toate retelele.

Accesul la teren se realizeaza pe un drum de servitute, ideal pentru constructii rezidentiale sau investitie.

Pozitionarea excelenta, aproape de artere principale si in zona in dezvoltare, face ca acest teren sa fie perfect pentru dezvoltatori sau pentru cei care isi doresc o casa intr-o zona linistita, dar foarte accesibila.

ID intern: 5289.



Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		376.82	309.00	59.00
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-10%	-10%	-5%
Preț ajustat (Euro / mp)		-38	-32	-3
Drept de proprietate	Deplin	339.14	276.59	56.05
		Deplin	Deplin	Servitute
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	30%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	18
Restricții legale	Necesita elaborare PUD pentru demonstrarea constructibilității	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		-15%	-15%	-15%
Preț ajustat (Euro / mp)		-51	-41	-11
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)		288.27	235.10	62.69
Localizare	Oradea, str. Moreni	Oradea, str. Eftimie Murgu colț cu str. Miron Costin	Oradea, str. Calea Chifului 700	Oradea, str. Raduților
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	Nr. Cad. 180646	-20%	-20%	20%
Preț ajustat (Euro / mp)		229.20	186.93	75.23
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	261	100	632	2200
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		-2%	5%	10%
Preț ajustat (Euro / mp)		-4.58	9.35	8
Utilități tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrică, la limita proprietății	apa forată+posibilitate racordare, canal, energie electrică, gaz la limita proprietății vecine, pompa caldura	apa, canal, energie electrică, gaz la limita proprietății	fara utilitati
Corecție		-20%	-15%	20%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		-59.07	-36.42	12.54
Preț ajustat (Euro / mp)		165.55	159.86	95.29
Deschidere (ml)	12.36	12.00	10.00	28.76
Raport laturi	0.59	1.44	0.16	0.38
ajustare pentru raport laturi (Euro / mp)		-5%	5%	5%
Preț ajustat (Euro / mp)		-8.28	7.99	4.76
Stare teren	plan, fara constructii	plan, considerat fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Acces teren	asfalt, acces lateral	asfalt, acces direct strada principala	asfalt, acces direct strada principala	asfalt, fara acces direct strada
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		-30%	-30%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		-47.18	-50.35	0.00
Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
ajustare totală netă		110.09	117.49	100.05
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-266.73	-191.51	41.05
ajustare totală brută		-70.78%	-62.0%	69.58%
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		229.05	193.77	66.12
Preț ajustat (Euro / mp)		60.78%	62.71%	97.08%
	110.00	110.09	117.49	100.05
	Suprafata teren intravilan =	261.00 mp		
	Curs Euro=	5.1004	29.04.2026	
	Valoare teren intravilan =	28,710		
	Valoare teren intravilan =	28,710 EURO		
	Valoare teren intravilan =	146,432 LEI		
		561 LEI/MP		
		110 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). Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp): s-a ajustat prețul de ofertare al comparabilei A cu prețul construcțiilor și a componentelor imobiliare, astfel ca prețul tabelat oferit reprezintă prețul terenului liber de construcții. Drept de proprietate: s-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei C deoarece este afectată de un drept de servitute. Restricții legale: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect necesită elaborare PUD, deoarece nu îndeplinește condiția de suprafață de min. 350 mp Condiții de piață: nu au fost aplicate ajustări, fiind considerate similare Localizare: s-au aplicat ajustări negative comparabilelor A și B pentru localizare superioară și ajustare pozitivă comparabilei C pentru localizare în plan secund. Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustări negative/pozitive tuturor comparabilelor, ținându-se cont de faptul că prețul pe mp al terenului este invers proporțional cu suprafața acestuia. Utilități: s-au aplicat ajustări negative comparabilelor A și B deoarece proprietatea subiect deține utilități la limita proprietății și ajustare pozitivă comparabilei C pentru că nu deține utilități. Deschidere, raport laturi: s-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor B și C și ajustare negativă comparabilei A, deoarece raportul laturilor arată un dezavantaj/avantaj din punct de vedere urbanistic al parcelelor, comparabil cu terenul de evaluat. Stare teren: nu s-a aplicat ajustare comparabilei A deoarece este considerată fără construcții, prețul acestora fiind ajustat din prețul de ofertare. Acces teren: s-au aplicat ajustări comparabilelor A și B pentru acces direct din stradă, iar accesul comparabilei C a fost ajustat împreună cu Dreptul de proprietate. Zonare: nu s-au aplicat ajustări.				

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analizarea rezultatelor, s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, rationamentele aplicate au condus la judecati consistente.

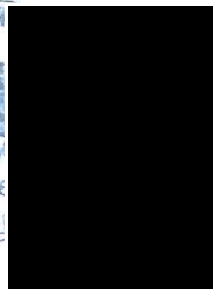
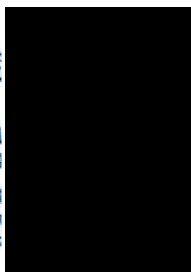
Procesul de evaluare a constatat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *valoarea de piata a bunului evaluat estimata de catre evaluator in utilizarea desemnata mentionata*, valabile la data evaluarii 29.04.2026, curs BNR: 5.1004 lei/eur (fara TVA):

Teren, nr. Cad.180646, 261 mp	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
Valoare estimata/mp	110	561
Valoare estimata 261 mp	28,710	146,432

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



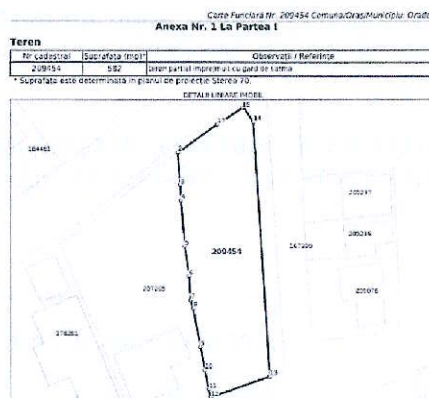
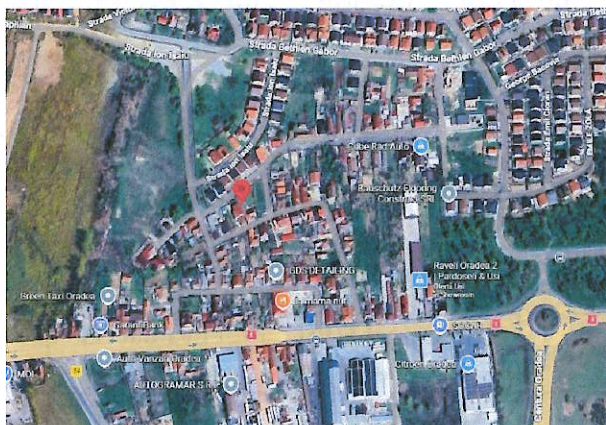


Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 598 PMO2/25.05.2026

RAPORT DE EVALUARE

**TEREN SITUAT IN ORADEA,
STR. CAPORAL CONSTIN MUSAT NR. 8E,
CF 209454 - ORADEA, NR CAD 209454**



PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata

UTILIZATOR DESEMENAT: MUNICIPIUL ORADEA

NOTA: *Datele, informatiile si continutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor putea fi transmise sau utilizate in alt scop decât cel specificat in lucrare, fara acordul scris si prealabil al :*

*Utilizatorului desemnat
si
evaluatorului*

MAI 2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRARI

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in teren in suprafata de 582 mp , situat in Oradea, str. Caporal Ctin. Musat nr. 8E, jud. Bihor, nr cadastral 209454, proprietatea Municipiului Oradea, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Activul supus evaluarii il constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF **209454** Oradea - teren in suprafata de 582 mp, nr. cad. 209454, situat in Oradea, str. Caporal Ctin. Musat nr. 8E, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

Utilizarea desemnata este estimarea valorii de piata in vederea vanzarii terenului.

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

Valoarea 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.

Data fiind utilizarea desemnata a evaluarii si anume estimarea Valorii de piata a proprietatii, valoarea estimata la data evaluarii, 25.05.2026, curs BNR: 5.2467 lei/eur (fara TVA) este:

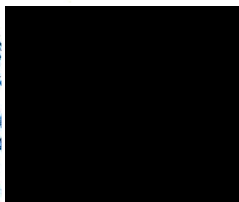
Teren nr. Cad. 209454, 582 mp	Pret evaluat EUR (fara TVA)	Pret evaluat LEI (fara TVA)
Pret evaluat/mp	110	577.14
Pret evaluat 582 mp	64,020	335,894

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica

SC EVALMOB SRL

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

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

Prin prezenta se certifica faptul ca, la momentul intocmirii 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 certifica faptul ca informatiile prezentate in acest raport sunt adevarate si corecte, in limita cunostintelor detinute de evaluator.

Evaluatorul are competenta de a efectua aceasta lucrare, detinand specializarea Evaluarea Proprietatii Imobiliare (EPI).

Se certifica de asemenea ca analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate in considerare si de conditiile limitative specificate in lucrare, reprezentând analizele, opiniile si concluziile personale ale evaluatorului, neinfluentate de nici un factor.

De asemenea se certifica faptul ca evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectiva in ceea ce priveste bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

Se precizeaza ca bunurile care fac obiectul evaluarii 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 asistenta semnificativa din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul semnat al raportului.

Suma revenita cu drept de plata pentru intocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei valori sau interval de valori, de natura a favoriza Clientul.

Analizele si opiniile prezentate in raport se supun normelor si cerintelor din Standardele, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

In elaborarea prezentului raport de evaluare au fost utilizate, dupa caz, instrumente informatice bazate pe inteligenta artificiala, exclusiv ca suport auxiliar pentru structurarea analizei, redactarea asistata a expunerii narrative si colectarea punctuala a unor date primare. Instrumentele de inteligenta artificiala nu au inlocuit si nu au influentat rationamentul profesional al evaluatorului si nu au fost utilizate pentru colectarea automata sau validarea datelor. Selectia abordarilor si metodelor de evaluare, determinarea ipotezelor si parametrilor relevanti, aplicarea acestora, precum si concluzia asupra valorii apartin in mod exclusiv Evaluatorului, in conformitate cu Standardele de Evaluare aplicabile. Responsabilitatea pentru continutul si concluziile Raportului revine integral Evaluatorului. Utilizarea instrumentelor de inteligenta artificiala nu modifica, nu limiteaza si nu transfera aceasta responsabilitate si nu constituie o delegare a obligatiilor profesionale reglementate.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul si utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Terenuri in baza contractului de servicii nr 387605/02.10.2025, Nota de comanda nr.262473/19.05.2026.

1.3. Activul supus evaluarii

Activul supus evaluarii il constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF **209454** Oradea - teren in suprafata de 582 mp, nr. cad. 209454, situat in Oradea, str. Caporal Ctin. Musat nr. 8E, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

1.4. Moneda evaluarii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 5.2467 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata mobiliara specifica etc.).

1.5. Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata este estimarea valorii de piata in vederea vanzarii terenului.

1.6. Tipul valorii

Un **tip al valorii** poate fi inclus in una din urmatoarele categorii principale definite in IVS:

- (a) **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.
- (b) **Chiria de piata** – este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.
- (c) **Valoarea echitabila**- este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta interesele acelor parti (aceasta definitie inlocuieste definitia valorii juste). Valoarea echitabila cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luand in considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie. Spre deosebire de valoarea echitabila, valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obtine sau suporta de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.
- (d) **Valoarea de investitie/subiectiva** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potential, pentru o anumita investitie sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investitie este un tip al valorii specific entitatii. Desi valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egala cu suma de bani care ar putea fi obtinuta din vanzarea lui catre o alta parte, acest tip al valorii reflecta beneficiile obtinute 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. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumparator, atunci valoarea sinergiei este diferită de valoarea de piață, deoarece valoarea sinergiei reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumparator. Valoarea care depășește suma valorilor individuale este cunoscută și sub numele de „valoarea de comasare”.

- (f) **Valoarea de lichidare** – reprezintă suma care ar fi obținută când un activ sau grup de active se vinde în mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui să ia în considerare costurile necesare aducerii activelor în starea de vandabilitate, precum și costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina în două premise de evaluare diferite:

a) **Vanzarea ordonată**, în urma unei activități adecvate de marketing sau

b) **Vanzarea forțată** cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

În prezentul raport, având în vedere utilizarea desemnată a evaluării tipul valorii este:

Valoarea de piață – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care are valoare pentru un anumit proprietar sau cumparator și care nu sunt disponibile altor cumparatori 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 cumparator hotărât, și nu un anumit cumparator hotărât.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 25.05.2026, data la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate.

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

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

1.9. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

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

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

1.10. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

Aspecte juridice:

Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile puse la dispoziție de către beneficiarul lucrării;

Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele în formă necertificată și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;

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

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

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

Aspecte fizico- dimensionale:

Proprietatea nu a fost vazuta si inspectata de catre evaluator;

Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (contractul de vanzare cumparare, extras de carte funciara, documentatie topografica, sau alte documente) puse la dispozitie de catre client, atasate in intregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta;

Evaluatorul nu are cunostinta si se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea: starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunului in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a acestora, ulterioara evaluarii;

Urbanism:

Evaluatorul a presupus ca imobilul evaluat se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport;

Mediu:

Concluziile prezentului raport sunt valabile in conditiile inexistentei unor factori adversi care includ substantele toxice sau periculoase.

Din informatiile detinute de catre evaluator, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.

Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale in acest sens; valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.

Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor;

Metodologie:

Scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatilor imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate; Evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;

Alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii, de informatiile disponibile si de limitele fiecareia dintre ele;

Alte date:

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;

O evaluare este inherent subiectiva si reprezinta opinia noastra asupra valorii proprietatii evaluate. Concluziile exprimate in prezentul raport sunt valabile numai la data evaluarii si nu au fost luate

in considerare elemente ce au aparut sau pot aparea dupa data evaluarii; Ele tin cont de starea la care se afla aceasta proprietate la data inspectiei.

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

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

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

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

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

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

Valoarea este valabila in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimata in prezentul raport nu poate sa fie atinsa in cazul unei incapacitati viitoare de plata, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile vanzarii (perioada limitata pentru vanzare de ex.) pot fi diferite de cele luate in considerare in estimarea valorii.

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

Ipoteze speciale: nu sunt ipoteze speciale

1.11. Specialist

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

1.12. Factorii de mediu, sociali si de guvernanta

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

1.13. Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :

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

1.14. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

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

1.15. Conformitatea cu SEV

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

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
SEV 200 - Întreprinderi și 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 imobile a clădirilor
GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului
GEV 600 - Evaluarea întreprinderii
GEV 620 - Evaluarea bunurilor mobile de natură mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și infrastructurii
GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

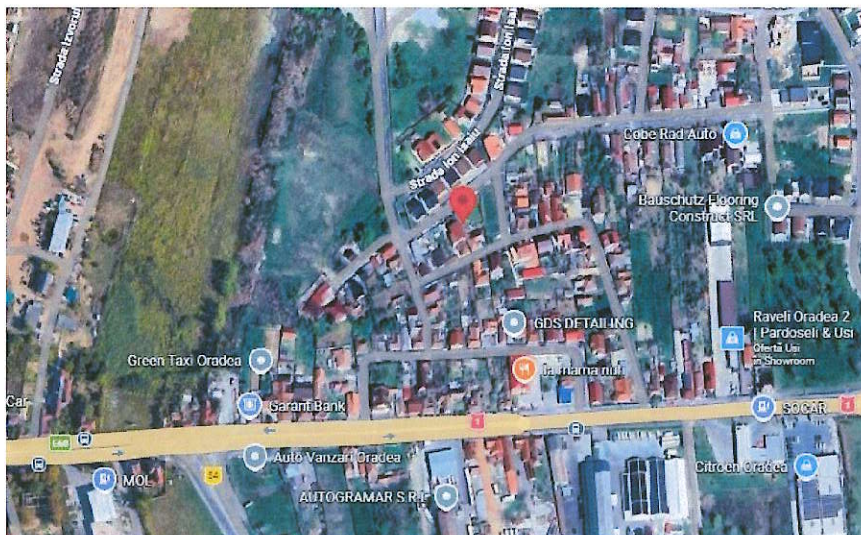
Evaluatorul estimează gradul de adecvare a tuturor datelor de intrare semnificative ca fiind suficient să conducă la o evaluare conformă cu SEV.

PARTEA II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea activelor subiect. Descrierea juridică

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF **209454** Oradea - teren în suprafață de 582 mp, nr. cad. 209454, situat în Oradea, str. Caporal Ctin. Musat nr. 8E, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.



II.3. Descrierea terenului

Terenul este in suprafata de 582 mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul este liber, fara constructii pe suprafata.

II.5. Aspecte privind utilizarea

Se precizeaza ca bunurile care fac obiectul evaluarii nu au fost inspectate personal de catre evaluator, evaluatorul a fost informat de utilizatorul desemnat al lucrarii ca bunurile au fost intretinute conform normativelor si ca nu au existat evenimente deosebite in exploatarea lor.

II.6. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Proprietatea de evaluat nu a fost tranzactionata anterior (apropiat momentului evaluarii) si nici oferita spre vanzare, iar in ceea ce priveste amplasamente cu suprafete similare celei de evaluat, in zona similara avand ca si utilitati complete: energie electrica, apa, mentionam ca din ofertele si contractele de vanzare cumparare avute la dispozitie de evaluator rezulta ca proprietati similare se regasesc pe piata, fiind tranzactionate si existand interes.

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Municipiul Oradea si zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturata pe aproape toate ramurile, activa, cu populatie de vârsta medie, grad foarte bun de ocupare, rata de somaj printre cele mai reduse pe tara; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piata este dezvoltata insa preponderent pe parte de terenuri construite, având utilizari rezidentiale, dar si cele pentru destinatii comerciale si industriale/depozitare; pe termen lung este prognozata o revigorare a pietei imobiliare odata cu revigorarea economiei municipiului Oradea. Exista in derulare, proiecte de dezvoltare ale zonei metropolitane.

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI - Piata terenurilor libere de constructii situate in zona periferica a orasului Oradea.

NATURA ZONEI – zona periferica usor accesibila datorita pozitionarii terenului

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie

Preturile terenurilor intravilane din Oradea difera in primul rand in functie de amplasament, suprafata, forma, utilitati, accesul facil la obiective de interes ,curent, canalizare, termoficare, gaz. Avand in vedere caracterul zonei periferice a orasului.

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

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

Sinteza pietei terenurilor rezidentiale din Oradea in 2025

Caracteristici generale ale pietei:

Piata imobiliara din Oradea in 2025 se caracterizeaza printr-o crestere continua a preturilor, cu o medie pentru apartamente de aproximativ 1.635-1.732 euro/mp, pozitionandu-se sub media nationala dar inregistrand o crestere de aproximativ 14% fata de 2024.

Preturi terenuri rezidentiale:

Piata terenurilor rezidentiale din Oradea in 2025 prezinta o mare variatie de preturi, in functie de locatie si caracteristici:

Pret pe metru patrat: intre 2-401 euro/mp, cu majoritatea ofertelor situandu-se in intervalul 75-200 euro/mp

Zone de dealuri (Podgoria, Dealuri Oradea): 35-125 euro/mp

Zone centrale/dezvoltate: 150-300 euro/mp

Zone periferice (Cihei, Sanmartin): 25-70 euro/mp

Suprafete comune: 400-2.500 mp pentru parcele individuale

Caracteristici principale:

Utilitati: Majoritatea terenurilor din zone dezvoltate au utilitati (apa, gaz, curent, canalizare) la limita proprietatii sau in apropiere

Acces: Drumuri pietruite sau asfaltate in majoritatea zonelor

Cerere: Ridicata pentru parcele intre 500-1.000 mp in zone rezidentiale linistite

Tendinte: Crestere continua a preturilor, cu aproximativ 10-15% anual

Zone populare pentru terenuri:

Dealurile Oradiei (panorama, liniste)

Grigorescu (zona in dezvoltare)

Episcopia Bihorului

Cartierul Oncia

Cartier Nicolae Iorga

Piata terenurilor – Tokai & Tineretului, Oradea (2026)

Context general

Piata imobiliara din Oradea continua sa fie caracterizata de o combinatie intre scaderea numarului de tranzactii si cresterea constanta a preturilor. Interesul pentru terenuri ramane ridicat, in special in zonele aflate in dezvoltare rezidentiala si in apropierea infrastructurii majore a orasului. Tendinta este sustinuta de extinderea urbana, investitiile in infrastructura si cererea continua pentru locuinte noi.

• Cartierul Tokai

Tokai este o zona cu profil mixt, situata in vestul Oradei, in apropierea zonelor comerciale si a arterelor importante de circulatie. Piata terenurilor este relativ restransa, cu oferta limitata, dar diversificata ca suprafata si destinatie.

Zona atrage in principal:

- persoane interesate de constructia de case individuale;
- mici investitori;
- dezvoltari cu functiuni mixte sau logistice.

Avantajele principale ale cartierului sunt:

- accesul rapid catre centura si iesirile din oras;
- existenta infrastructurii si utilitatilor in apropiere;
- caracterul deja partial construit al zonei.

Per ansamblu, Tokai este perceput ca o zona stabila, cu potential de apreciere moderata si cu presiune relativ redusa a ofertei.

- **Cartierul Tineretului**

Tineretului reprezinta una dintre cele mai dinamice zone rezidentiale aflate in expansiune in sudul Oradei. Dezvoltarea este orientata atat spre case individuale si duplexuri, cat si spre proiecte rezidentiale cu regim redus si mediu de inaltime.

Oferta de terenuri include:

- loturi pentru constructii individuale;
- parcele destinate dezvoltatorilor imobiliari;
- terenuri cu posibilitati de construire pentru blocuri si functiuni complementare.

Zona este favorizata de:

- apropierea de centura;
- accesul catre centre comerciale si zone verzi;
- extinderea infrastructurii urbane;
- aparitia constanta a proiectelor rezidentiale noi.

Cererea vine atat din partea familiilor care cauta teren pentru locuinta proprie, cat si din partea dezvoltatorilor interesati de proiecte rezidentiale de dimensiuni mici si medii.

Tendinte si perspectiva

Ambele cartiere se inscriu in tendinta generala de dezvoltare a Oradei, unde terenurile cu acces bun, infrastructura si posibilitati clare de autorizare continua sa fie cautate. Zonele conectate la centura si la noile axe comerciale beneficiaza de interes crescut din partea investitorilor si a cumparatorilor finali.

Pentru perioada urmatoare, piata este caracterizata de:

- optimism prudent in randul dezvoltatorilor;
- interes constant pentru proiecte rezidentiale;
- accent pe terenurile cu utilitati si documentatie urbanistica favorabila;
- dezvoltare graduala a zonelor periferice bine conectate la infrastructura orasului.

Concluzie

Tokai si Tineretului raman doua dintre zonele cu potential solid pentru investitii in terenuri din Oradea. Tokai ofera stabilitate si functiuni mixte intr-o zona deja consolidata, in timp ce Tineretului se evidentiaza prin ritmul accelerat al dezvoltarii rezidentiale si interesul tot mai mare al dezvoltatorilor. In contextul cresterii economice a orasului si al extinderii urbane continue, ambele cartiere au perspective favorabile pe termen mediu si lung.

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 celei 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 - adecvata
- utilizare comerciala - inadecvata
- utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

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

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 rezidentiala.**

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 ca 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 abordari am utilizat doar abordarea prin piata intrucat exista suficiente oferte/ date din piata si este cea mai potrivita abordare pentru proprietatea de evaluat.

Abordarea prin piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

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

Pentru valoarea terenului, evaluatorul a avut in vedere tranzactii ale terenurilor aflate in zona periferica, cum e cazul proprietatii evaluate.

Abordarea prin piata prin compararea ofertelor asupra unor proprietati similare:

Comparabila A:

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



GAMINVEST Teren intravilan de vanzare in zona Tokai Oradea, BihorV4250

120 000 € 60 €/m²



Denisa Moisa Gaminvest

SC Gaminvest SRL

☎ 0758 419 770

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2000 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	2000 m
Gard:	nu
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	câmp deschis
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ canalizare

Descriere

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

Oportunitate unică de investiție!

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

Caracteristici principale:

Suprafață totală: 2.000 mp

Două fronturi stradale:

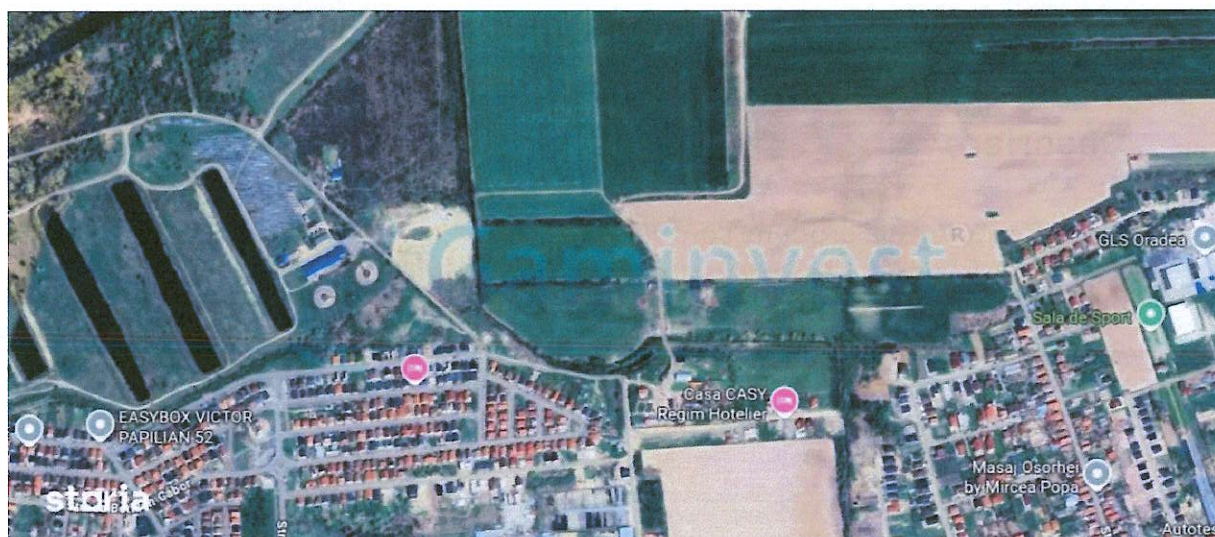
unul de 30 metri

unul de 20 metri

Utilități în apropiere

Teren ideal pentru construcții rezidențiale sau investiție pe termen lung

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



Comparabila B:

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



RECO Teren intravilan Tineretului

49 900 € 97 €/m²



Carmen Cuibus

RECO Imobiliare

☎ 0376 443 700

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

512 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

deschidere 22 m m

Descriere

RECO Imobiliare va propune spre vanzare .

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

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

Suprafata terenului este de 512 mp.

Frontul stradal 22 ml.



Comparabila C:



☎ 073 404 2769

 Osorhei

[Vezi locatia pe hartă](#)

1	2	3
4	5	6
7	8	9
10	11	12
13	14	15
16	17	18
19	20	21
22	23	24
25	26	27
28	29	30
31	32	33
34	35	36
37	38	39
40	41	42
43	44	45
46	47	48
49	50	51
52	53	54
55	56	57
58	59	60
61	62	63
64	65	66
67	68	69
70	71	72
73	74	75
76	77	78
79	80	81
82	83	84
85	86	87
88	89	90
91	92	93
94	95	96
97	98	99
100	101	102
103	104	105
106	107	108
109	110	111
112	113	114
115	116	117
118	119	120
121	122	123
124	125	126
127	128	129
130	131	132
133	134	135
136	137	138
139	140	141
142	143	144
145	146	147
148	149	150
151	152	153
154	155	156
157	158	159
160	161	162
163	164	165
166	167	168
169	170	171
172	173	174
175	176	177
178	179	180
181	182	183
184	185	186
187	188	189
190	191	192
193	194	195
196	197	198
199	200	201
202	203	204
205	206	207
208	209	210
211	212	213
214	215	216
217	218	219
220	221	222
223	224	225
226	227	228
229	230	231
232	233	234
235	236	237
238	239	240
241	242	243
244	245	246
247	248	249
250	251	252
253	254	255
256	257	258
259	260	261
262	263	264
265	266	267
268	269	270
271	272	273
274	275	276
277	278	279
280	281	282
283	284	285
286	287	288
289	290	291
292	293	294
295	296	297
298	299	300
301	302	303
304	305	306
307	308	309
310	311	312
313	314	315
316	317	318
319	320	321
322	323	324
325	326	327
328	329	330
331	332	333
334	335	336
337	338	339
340	341	342
343	344	345
346	347	348
349	350	351
352	353	354
355	356	357
358	359	360
361	362	363
364	365	366
367	368	369
370	371	372
373	374	375
376	377	378
379	380	381
382	383	384
385	386	387
388	389	390
391	392	393
394	395	396
397	398	399
400	401	402
403	404	405
406	407	408
409	410	411
412	413	414
415	416	417

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



Teren intravilan 1313 mp, Oradea, Tineretului

189 800 € 145 €/m²

Teren de vânzare



Sebastian Morar

VESTINVEST

☎ 0371 780 037

Suprafață utilă:

1313 m²

Tip teren:

intravilan

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

deschideri 47, 40 m m

Descriere

VESTINVEST OFERA SPRE VANZARE:

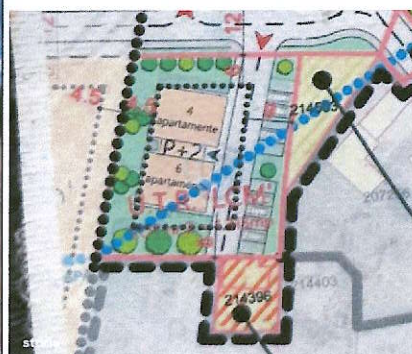
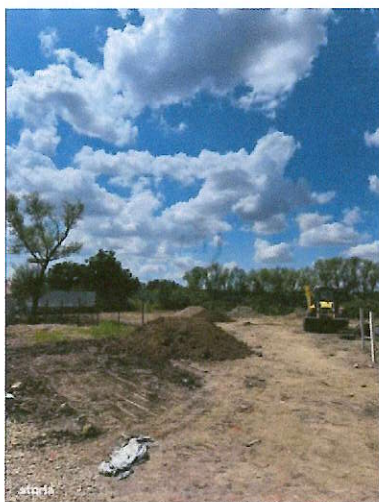
Teren intravilan in cartierul Tineretului cu toate utilitatile la strada si cu proiect de constructie.

Regim de inaltime: P+2

Suprafata de 1313 mp

Frontul la strada de 47 mp si 40 mp

Utilitati: apa, gaz, curent, canalizare



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



 Toate imaginile (3)

Teren intravilan 5295 mp, Oradea, Tineretului

699 800 € 132 €/m²



Sebastian Morar

VESTINVEST

 0371 780 037

Teren de vânzare

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

Descriere

VESTINVEST OFERA SPRE VANZARE:

Teren intravilan in cartierul Tineretului cu utilitatile la strada.

Suprafata de 5295 mp

Frontul la strada de 60 mp si 110 mp

Utilitati: apa, gaz, canalizare, curent in apropiere



Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A"	Teren comparabil "B"	Teren comparabil "C"
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		(oferta) 60.00	(oferta) 97.00	(Oferta) 90.00
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-2%	-5%	-3%
Preț ajustat(Euro / mp)		-1 59.10	-4 92.64	-3 87.30
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0 59.10	0 92.64	0 87.30
Restricții legale	Nu	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0 59.10	0 92.64	0 87.30
Condiții de piață (data vanzarii)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat(Euro / mp)		59.10	92.64	87.30
Localizare	Oradea, str. Caporal Constantin Musat nr. 8E	Oradea, Cartierul Tineretului	Oradea, Cartierul Tineretului	Oradea, str. Lascar Catargiu
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		5%	-5%	-5%
Preț ajustat(Euro / mp)		2.96 62.06	-4.63 88.00	-4.37 82.94
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	582	2000	512	430
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		20%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		12.41 74.47	0.00 88.00	0 82.94
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa,energie electrica, canalizare, gaz la parcela	utilitati in apropiere	apa, canalizare la limita parcele	apa, canalizare la limita parcelei
Corectie		35%	10%	10%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		20.69	9.72	8.29
Preț ajustat(Euro / mp)		95.15	97.72	91.23
Stare teren	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0.00 95.15	0.00 97.72	0.00 91.23
Acces teren	drum asfaltat, triplu front	drum neasfaltat , dublu acces	drum neasfaltat	drum neasfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		10%	20%	20%
Preț ajustat(Euro / mp)		9.52 104.67	20.02 117.74	18.69 109.92
Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		0 104.67	0 117.74	0 109.92
ajustare totală netă		44.67	20.74	19.92
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		74.44%	21.4%	22.13%
ajustare totală brută		45.57	34.37	31.35
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		75.94%	35.4%	34.83%
Preț ajustat(Euro / mp)	110.00	104.67	117.74	109.92
Suprafata teren intravilan =		110.00		
Curs Euro=		5.2467 25.05.2026		
Valoare teren intravilan =		64,020 EURO		
Valoare teren intravilan =		335,894 LEI		
		577.14 LEIMP		
		110 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, dreptul de proprietate este deplin				
Restricții legale : nu s-au aplicat ajustari				
Condiții de piata: nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similare				
Localizare: au fost aplicate ajustari negative comparabilelor B si C, care sunt superior pozitionate si ajustare pozitiva comparabilei A care este localizata mai putin accesibil.				
Caracteristici fizice: a fost aplicata ajustare pozitiva comparabilei A pentru suprafata mai mare, pretul pe mp al terenului fiind invers proportional cu suprafata.				
Utilitati: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor care detin utilitati in apropierea terenului, respectiv apa si canalizare la limita parcelei.				
Stare teren: nu s-au aplicat ajustari.				
Acces teren: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect are acces asfaltat si triplu front.				
Zonare: nu s-au aplicat ajustari.				

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analizarea rezultatelor, s-a procedat la revederea intregii lucrari, pentru a avea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, rationamentele aplicate au condus la judecati consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *valoarea de piata a bunului evaluat estimata de catre evaluator in utilizarea desemnata mentionata*, valabile la data evaluarii 25.05.2026, curs BNR: 5.2467 lei/eur (fara TVA):

Teren nr. Cad. 209454, 582 mp	Pret evaluat EUR (fara TVA)	Pret evaluat LEI (fara TVA)
Pret evaluat/mp	110	577.14
Pret evaluat 582 mp	64,020	335,894

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

