



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 8 (opt) parcele de teren, aflate în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, situate în diferite zone ale Municipiului Oradea

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

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării, prin licitație publică, a 8 parcele de teren, aflate în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 501686/1, din data de 09.12.2025,

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 501686/2, din data de 09.12.2025, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Terenuri, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Având în vedere că UAT - Municipiul Oradea deține în proprietate privată un număr de 8 parcele de teren, situate în diferite zone ale municipiului, libere de sarcini, care pot fi valorificate prin organizarea unei licitații publice, identificate după cum urmează:

- ✓ **743 mp teren**, situat pe **str. Uzinelor**, identificat cu nr. cadastral 197778, înscris în CF 197778 -Oradea;
- ✓ **640 mp teren**, situat pe **str. Uzinelor**, identificat cu nr. cadastral 197687, înscris în CF 197687 - Oradea;
- ✓ **164 mp teren**, situat pe **str. Căprioarei**, identificat cu nr. cadastral 220410, înscris în CF 220410 - Oradea;
- ✓ **1.012 mp teren**, situat pe **str. Paleului**, identificat cu nr. cadastral 220716, înscris în CF 220716 - Oradea;
- ✓ **177 mp teren**, situat pe **str. Calistrat Hogaș**, identificat cu nr. cadastral 216844, înscris în CF 216844 - Oradea;
- ✓ **68 mp teren**, situat pe **str. Veteranilor**, identificat cu nr. cadastral 194104, înscris în CF 194104 - Oradea;
- ✓ **1.327 mp teren**, situat pe **Calea Sântandrei**, identificat cu nr. cadastral 220854, înscris în CF 220854 - Oradea;
- ✓ **2.089 mp teren**, situat pe **str. Santăului**, identificat cu nr. cadastral 216336, înscris în CF 216336 - Oradea;

Ținând cont de:

▪ Rapoartele de evaluare întocmite de evaluator, membru ANEVAR, pentru estimarea valorii de piață a terenurilor;

▪ Certificatele de Urbanism pentru informare tehnico - juridică, în vederea vânzării;

În scopul aducerii de venituri suplimentare la bugetul local;

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2), 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 imobilelor situate în municipiul Oradea, în zona străzilor Uzinelor, Căprioarei, Paleului, Calistrat Hogaș, Veteranilor, Calea Sântandrei, respectiv str. Sântăului.

Art. 2. Se aprobă vânzarea, prin licitație publică, a 8 parcele de teren, aflate în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, identificate după cum urmează:

- 2.1.nr. cadastral 197778, înscris în CF 197778 - Oradea, cu suprafața de 743 mp;
- 2.2.nr. cadastral 197687, înscris în CF 197687 - Oradea, cu suprafața de 640 mp;
- 2.3.nr. cadastral 220410, înscris în CF 220410 - Oradea, cu suprafața de 164 mp;
- 2.4.nr. cadastral 220716, înscris în CF 220716 - Oradea, cu suprafața de 1.012 mp;
- 2.5.nr. cadastral 216844, înscris în CF 216844 - Oradea, cu suprafața de 177 mp;
- 2.6.nr. cadastral 194104, înscris în CF 194104 - Oradea, cu suprafața de 68 mp;
- 2.7.nr. cadastral 220854, înscris în CF 220854 - Oradea, cu suprafața de 1.327 mp;
- 2.8.nr. cadastral 216336, înscris în CF 216336 - Oradea, cu suprafața de 2.089 mp.

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 -mp-	Amplasament	Preț de piață *) -EURO/mp-	Pasul licitației*) Euro/mp	Garanția de participare la licitație**) -Lei-
1.	CF nr. 197778 - Oradea nr. cadastral 197778 (nr. de inventar 022566)	743	str. Uzinelor	60	1,00	6800
2.	CF nr. 197687 - Oradea nr. cadastral 197687 (nr. de inventar 040712)	640	str. Uzinelor	48	1,00	4700
3.	CF nr. 220410 - Oradea nr. cadastral 220410 (nr. de inventar 040713)	164	str. Căprioarei	156	1,00	3900
4.	CF nr. 220716 - Oradea nr. cadastral 220716 (nr. de inventar 040714)	1012	str. Paleului	70	1,00	10800
5.	CF nr. 216844 - Oradea Nr. cadastral 216844 (nr. de inventar 028942)	177	str. Calistrat Hogaș	98	1,00	2650
6.	CF nr. 194104 - Oradea nr. cadastral 194104 (nr. de inventar 010268)	68	str. Veteranilor	180	1,00	1850
7.	CF nr. 220854 - Oradea nr. cadastral 220854 (nr. de inventar 040710)	1327	str. Calea Sântandrei	105	1,00	21100
8.	CF nr. 216336 - Oradea nr. cadastral 216336 (nr. de inventar 031607)	2089	str. Sântăului	58	1,00	18500

*) 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).

Art. 6. Prețul se va achita la încheierea contractului de vânzare - cumpărare sau, potrivit opțiunii cumpărătorului, plata se va putea face eșalonat, fără dobândă, în 24 rate lunare, începând cu data autentificării contractului, 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.

Art. 7. Contractul de vânzare - cumpărare va cuprinde, în mod obligatoriu, clauzele prevăzute în Caietul de sarcini privind drepturile și obligațiile părților contractante.

Art. 8. La data efectuării transferului dreptului de proprietate asupra terenurilor, să înceteze Convențiile nr. 702/2022, 888/2025, 798/2023, 499/2020.

Art. 9. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar și Direcției Economice.

Art. 10. 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

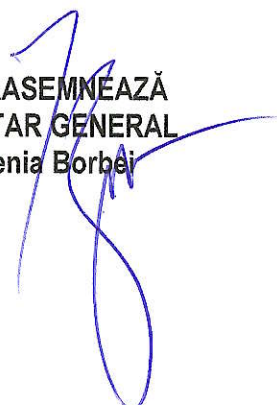
Nica Nicolae

Oradea, 19 decembrie 2025
Nr. 886

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate voturi „pentru”



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



CAIET DE SARCINI

**pentru vânzarea, prin licitație publică a 8 (opt) parcele de teren,
proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea**

1. OBIECTUL VÂNZĂRII

1.1. Se supun licitației publice deschise, în vederea vânzării, 8 (opt) parcele de teren situate pe raza Municipiului Oradea, proprietate privată a UAT - Municipiul Oradea, după cum urmează:

- **743 mp teren**, identificat cu nr. cadastral 197778, înscris în CF 197778 - Oradea, situat pe **str. Uzinelor**. Destinația stabilită prin PUG pentru această parcelă, este de Zonă Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial, iar condițiile de constructibilitate sunt menționate în C.U. nr. 4750 /19.11.2025.
- **640 mp teren**, identificat cu nr. cadastral 197687, înscris în CF 197687 - Oradea, situat pe **str. Uzinelor**. Destinația stabilită prin PUG pentru această parcelă, este de Zonă Ei - zonă de activități economice cu caracter industrial, iar condițiile de constructibilitate sunt menționate în C.U. nr. 4750 /19.11.2025.
- **164 mp teren**, identificat cu nr. cadastral 220410, înscris în CF 220410 - Oradea, situat pe **str. Căprioarei**. 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 constructibilitate sunt menționate în C.U. nr. 4732/18.11.2025. Această suprafață face obiectul Convenției nr. 702/2022 încheiată cu proprietarul imobilului învecinat.
- **1.012 mp teren**, identificat cu nr. cadastral 220716, înscris în CF 220716 - Oradea, situat pe **str. Paleului**. Destinația stabilită prin PUG pentru această parcelă, este de Zonă Lil - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse în zone cu livezi și vii, iar condițiile de constructibilitate sunt menționate în C.U. nr. 4740/19.11.2025. Această suprafață face obiectul Convenției nr. 888/2025 încheiată cu proprietarul imobilului învecinat.
- **177 mp teren**, identificat cu nr. cadastral 216844, înscris în CF 216844 - Oradea, situat pe **str. Calistrat Hogaș**. Destinația stabilită prin PUG pentru această parcelă, este de Zonă Lil - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse în zone de livezi și vii, iar condițiile de constructibilitate sunt menționate în C.U. nr. 2722/08.07.2025. Această suprafață face obiectul Convenției nr.798/2023 încheiată cu proprietarul imobilului învecinat.
- **68 mp teren**, identificat cu nr. cadastral 194104, înscris în CF 194104 - Oradea, situat pe **str. Veteranilor**. Destinația stabilită prin PUG pentru această parcelă, este de Zonă Lir - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural, iar condițiile de constructibilitate sunt menționate în C.U. nr. 4765/20.11.2025. Această suprafață face obiectul Convenției nr. 499/2020 încheiată cu proprietarul imobilului învecinat.
- **1.327 mp teren**, identificat cu nr. cadastral 220854, înscris în CF 220854 - Oradea, situat pe **str. Calea Sântandrei**. Destinația stabilită prin PUG pentru această parcelă, este de Zonă Uet - zonă de urbanizare, zonă de activități economice cu caracter terțiar, iar condițiile de constructibilitate sunt menționate în C.U. nr. 4590/07.11.2025.
- **2.089 mp teren**, identificat cu nr. cadastral 216336, înscris în CF 216336 - Oradea, situat pe **str. Santăului**. Destinația stabilită prin PUG pentru această parcelă, este de Zonă Uet - zonă de urbanizare, zonă de activități economice cu caracter terțiar, iar condițiile de constructibilitate sunt menționate în C.U. nr. 4751/19.11.2025.

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

- ✓ nr. cadastral 197778, înscris în CF 197778 – Oradea (nr. inventar 022566);
- ✓ nr. cadastral 197687, înscris în CF 197687 – Oradea (nr. inventar 040712);
- ✓ nr. cadastral 220410, înscris în CF 220410 – Oradea (nr. inventar 040713);
- ✓ nr. cadastral 220716, înscris în CF 220716 – Oradea (nr. inventar 040714);
- ✓ nr. cadastral 216844, înscris în CF 216844 – Oradea (nr. inventar 028942);
- ✓ nr. cadastral 194104, înscris în CF 194104 – Oradea (nr. inventar 010268);
- ✓ nr. cadastral 220854, înscris în CF 220854 – Oradea (nr. inventar 040710);
- ✓ nr. cadastral 216336, înscris în CF 216336 – Oradea (nr. inventar 031607).

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

- nr. 4750 din 19.11.2025 - pentru parcela de 743 mp, cu nr. cadastral 197778, situat în mun. Oradea, str. Uzinelor;
- nr. 4750 din 19.11.2025 - pentru parcela de 640 mp, cu nr. cadastral 197687, situat în mun. Oradea, str. Uzinelor;
- nr. 4732 din 18.11.2025 - pentru parcela de 164 mp, cu nr. cadastral 220410, situat în mun. Oradea, str. Căprioarei.
- nr. 4740 din 19.11.2025 - pentru parcela de 1012 mp, cu nr. cadastral 220716, situat în mun. Oradea, str. Paleului.
- nr. 2722 din 08.07.2025 - pentru parcela de 177 mp, cu nr. cadastral 216844, situat în mun. Oradea, str. Calistrat Hogaș.
- nr. 4765 din 20.11.2025 - pentru parcela de 68 mp, cu nr. cadastral 194104, situat în mun. Oradea, str. Veteranilor.
- nr. 4590/07.11.2025 - pentru parcela de 1327 mp, cu nr. cadastral 220854, situat în Mun. Oradea, str. Calea Sântandrei.
- nr. 4751/19.11.2025 - pentru parcela de 2089 mp, cu nr. cadastral 216336, situat în Mun. Oradea, str. Santăului.

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

1.5. Terenurile împrejmuite și utilizate de terți până la data licitației, vor fi eliberate în termen de 30 de zile de la data încasării prețului, în situația în care adjudecatarul este o altă persoană decât cea care folosește terenul.

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	Suprafața teren -mp-	Amplasament	Preț de piață *) -EURO/mp-	Pasul licitației*) Euro/mp	Garanția de participare la licitație**) -Lei-
1.	CF nr. 197778 - Oradea nr. cadastral 197778 (nr. de inventar 022566)	743	str. Uzinelor	60	1,00	6800
2.	CF nr. 197687 - Oradea nr. cadastral 197687 (nr. de inventar 040712)	640	str. Uzinelor	48	1,00	4700
3.	CF nr. 220410 - Oradea nr. cadastral 220410 (nr. de inventar 040713)	164	str. Căprioarei	156	1,00	3900
4.	CF nr. 220716 - Oradea nr. cadastral 220716 (nr. de inventar 040714)	1012	str. Paleului	70	1,00	10800
5.	CF nr. 216844 - Oradea Nr. cadastral 216844 (nr. de inventar 028942)	177	str. Calistrat Hogaș	98	1,00	2650
6.	CF nr. 194104 - Oradea nr. cadastral 194104 (nr. de inventar 010268)	68	str. Veteranilor	180	1,00	1850
7.	CF nr. 220854 - Oradea nr. cadastral 220854 (nr. de inventar 040710)	1327	str. Calea Sântandrei	105	1,00	21100
8.	CF nr. 216336 - Oradea nr. cadastral 216336 (nr. de inventar 031607)	2089	str. Santăului	58	1,00	18500

*) 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.

(3) 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 24 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

I.1. Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație, în cuantumul stabilit la punctul 2.1.

I.2. Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se stabilesc prin Documentația de atribuire.

I.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, adjudecatarul 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.

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. CONDIȚII 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 eșalonat în 24 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 eșalonate, 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 împuternicitii 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, adjudecatarul 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, adjudecătorul 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 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.
 - 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 se va reține și va constitui avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

- 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.

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii de vânzare, prin licitație publică,
a 8 (opt) parcele de teren, proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea,
situate în zona str. Uzinelor, Căprioarei, Paleului, Calistrat Hogaș, Veteranilor,
Calea Sântandrei, respectiv str. Santăului

CUPRINS

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

- ORADEA -
2025

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

PRIVIND VÂNZAREA

a 8 (opt) 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
cărui 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
cărui 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
8 (opt) 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 549 PMO2/24.11.2025

RAPORT DE EVALUARE

**PARCELE DE TEREN INDUSTRIAL,
SITUATE IN ORADEA, STR UZINELOR,
CF 197778 ORADEA, NR CAD 197778
CF 197689 ORADEA, NR CAD 197689**



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 decat cel specificat in lucrare, fara acordul scris si prealabil al :*

*Utilizatorului desemnat
si
evaluatorului*

NOIEMBRIE 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRARI

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea BUNURILOR IMOBILE constand in teren in suprafata de 743 mp , nr. Cad. 197778 si teren in suprafata de 640 mp, nr. Cad. 197687, situate in Oradea, str. Uzinelor, jud. Bihor, proprietatea Municipiului Oradea, va transmitem

SINTEZA EVALUARI

Activul supus evaluarii il constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

1. CF **197778** Oradea, nr. cad. 197778, teren in suprafata de 743 mp, situat in Oradea, str Uzinelor, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata,
2. CF **197687** Oradea, nr. cad. 197687, teren in suprafata de 640 mp, situat in Oradea, str Uzinelor, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

parcelele de teren sunt evaluate in ipoteza speciala ca preiau din construibilitatea parcelei cumparatorului,

parcelele de teren sunt evaluate in ipoteza speciala ca preiau din accesul parcelei cumparatorului.

Utilizarea desemnata este estimarea **valorii de piata** a proprietatii, in vederea utilizarii acesteia pentru **vanzarea prin licitatie a parcelelor de teren**.

Evaluatorul a evaluat bunul imobil 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.

Dat fiind scopul evaluarii si anume estimarea **Valorii de piata** a proprietatii, valoarea estimate prin abordarea prin piata, la data evaluarii, 21.11.2025 curs BNR 5.0891 lei/eur este:

Parcele de teren, str. Uzinelor	Pret evaluat EUR/mp (FARA TVA)	Pret evaluat LEI/mp (FARA TVA)	Pret evaluat EUR (FARA TVA)	Pret evaluat LEI (FARA TVA)
Teren industrial, nr. Cad. 197778, 743 mp	60	305	44,580	226,872
Teren industrial, nr. Cad. 197687, 640 mp	48	244	30,720	156,337

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, reprezentand 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 bunul care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legate de partile implicate.

Se precizeaza ca bunul care face obiectul evaluarii este evaluat cu inspectie si in considerarea amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de catre evaluator.

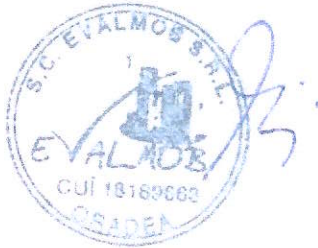
La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenta semnificativa din partea vreunei alte persoane, decat evaluatorul semnatar al raportului.

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.

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.504654/20.11.2025.

1.3. Activul supus evaluarii

Activul supus evaluarii il constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

1. CF **197778** Oradea, nr. cad. 197778, teren in suprafata de 743 mp, situat in Oradea, str Uzinelor, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata,
2. CF **197687** Oradea, nr. cad. 197687, teren in suprafata de 640 mp, situat in Oradea, str Uzinelor, 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 = 5.0891 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** a proprietatii, in vederea utilizarii acesteia pentru **vanzarea prin licitatie a parcelelor de teren.**

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 hotarat, si nu un anumit cumparator hotarat.

1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 21.11.2025, data la care se considera valabila opinia evaluatorului referitor la valoarea bunul evaluat.

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, s-a evaluat 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 bunului evaluat,
- situatia juridica a bunului evaluat – proprietari, sarcini, etc.

Documentele si informatiile referitoare la bunului evaluat 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 semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Aspecte juridice

- ✓ Acest raport a fost elaborat avand la baza informatiile puse la dispozitie de catre utilizatorul desemnat al 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

- ✓ Utilizarea desemnata a 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 evidentiata in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta completitudinii si corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Informatiile furnizate de catre terti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- ✓ Evaluatorul considera rezonabile corectiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor in legatura cu proprietatea evaluata sau cu partile interesate in tranzactie;
- ✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabila in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimata in prezentul raport nu poate sa fie atinsa in cazul unei incapacitati viitoare de plata, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile vanzarii (perioada limitata pentru vanzare de ex.) pot fi diferite de cele luate in considerare in estimarea valorii.
- ✓ Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat in cadrul abordarii prin venit este realist si poate fi atins la data evaluarii, bazandu-se pe informatii statistice din piata.

Ipoteze speciale semnificative:

- parcelele de teren sunt evaluate in ipoteza speciala ca preiau din construibilitatea parcelei cumparatorului,
parcelele de teren sunt evaluate in ipoteza speciala ca preiau din accesul parcelei cumparatorului.

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 in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2025**, compuse din:

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluarii (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare si raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- SEV 233 - Proprietatea in curs de construire (IVS 410)
- SEV 200 - Intreprinderi si participatii la intreprinderi (IVS 200)
- SEV 210 - Active necorporale (IVS 210)
- SEV 220 - Datorii nefinanciare (IVS 220)
- SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500)
- SEV 300 - Masini, echipamente, instalatii si infrastructura (IVS 300)
- SEV 620 - Stocuri (IVS 230)
- SEV 400 - Verificarea evaluarii
- SEV 430 - Evaluarea pentru raportarea financiara
- SEV 450 - Evaluarea costurilor in scopul asigurarii (EVGN 6)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

- GEV 232 - Evaluarea proprietatii generatoare de afaceri
- GEV 500 - Estimarea valorii impozabile a cladirilor
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumutului
- GEV 600 - Evaluarea intreprinderii
- GEV 620 - Evaluarea bunurilor mobile de natura masinilor, echipamentelor, instalatiilor si infrastructurii
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Evaluatorul estimeaza gradul de adecvare a tuturor datelor de intrare semnificative ca fiind suficient sa conduca la o evaluare conforma cu SEV.

PARTEA II.PREZENTAREA DATELOR

II.1.Identificarea activelor subiect. Descrierea juridica

Activul supus evaluarii il constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

1. CF **197778** Oradea, nr. cad. 197778, teren in suprafata de 743 mp, situat in Oradea, str Uzinelor, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**, proprietate privata,

2. CF 197687 Oradea, nr. cad. 197687, teren in suprafata de 640 mp, situat in Oradea, str Uzinelor, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară B.HOR
Bucuresti de Cadastru si Publicitate Imobiliară Oradea

CARTE FUNCİARĂ NR. 197687
COPIE
Carte Funciara Nr. 197687 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intaialan

Adresa: Jud. B.Hor., UAT Oradea, Loc. Oradea

Nr. crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	197687	640	Teren partial impiemut

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observatii / Referinte
A1.1	197687-C1	-	5. constructia la sol 242 mp. C1 BAZIN OMOGENIZARE

B. Partea II. Proprietari si acte

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale	Referinte
31284 / 07/04/2017 Act Notaril nr. ACT DE DEZMEMBRARE SI IESIRE DIN INDIVIZIUNE AUT. NR. 703 din 06/04/2017 emis de Maduta Ioana Adina B1 Se infiribezuza cartea funciara 197687 a imobilului cu Numarul Cadastral 197687 Oradea, format din dezmemburarea imobilului cu numarul cadastral 167494 Oradea in cartea funciara 167494; Contract De Vanzare-Cumparare nr. 1578/2007 emis de BNP DRAGU ILIE B2 Intabulare-drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare-dobandit prin Convenție cota actuala 50%; cota initiala 1/3 1) BODEA IOAN - VASILE 2) BODEA LAVINIA - ANA Cenzivatiile poteste transcrasa din CF 167494 Oradea, intinsa prin incheierea nr. 75463 din 26/11/2010, poteste transcrasa din CF 167494 Oradea, intinsa prin incheierea nr. 10144 din 16/02/2007, cota 640 mp teren. B3 Intabulare-drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare-dobandit prin Convenție cota actuala 50%; cota initiala 1/3 1) BODEA IOAN - VASILE 2) BODEA LAVINIA - ANA Cenzivatiile poteste transcrasa din CF 167494 Oradea, intinsa prin incheierea nr. 75463 din 26/11/2010 Act Notaril nr. Contract de vanzare cumparare aut. nr. 1595, din 13/10/2011 emis de BNP TOMULESCU LAURENTIU SEBASTIAN B4 Intabulare-drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare-dobandit prin Convenție cota actuala 50%; cota initiala 523/1272 1) MUNICIPIUL ORADEA Cenzivatiile poteste transcrasa din CF 167494 Oradea, intinsa prin incheierea nr. 64920 din 14/10/2012, asupra teren de 640 mp teren. Act Notaril nr. ACT DE DEZMEMBRARE SI IESIRE DIN INDIVIZIUNE AUT. NR. 703 din 06/04/2017 emis de Maduta Ioana Adina B5 Intabulare-drept de PROPRIETATE dobandit prin Iesire Din Indivizune cota actuala 1/3, cota initiala 1/3 1) MUNICIPIUL ORADEA 157201 / 09/12/2022 Act Administrativ nr. certificat de atestare nr. 414474, din 25/11/2022 emis de Municipiul Oradea, Insusit Sub Semnatura Privata nr. pad, din 09/12/2022 emis de Moldovan Rada, Inscris Sub Semnatura Privata nr. doc. cad 177, din 09/12/2022 emis de Moldovan Rada B6 Se radiaza constructia C1.	A1 A1 A1 + B5 A1 + B5 A1 + B5 A1 A1 + B5 A1 A1

Document care este datat si semnat de catre functionarul de serviciu desemnat cu semnarea documentelor cadastrale si publicitate imobiliara
Pagina 1 din 4

Carte Funciara Nr. 197687 Comuna/Oras/Municipiu Oradea

C. Partea III. SARCINI

Inscrisuri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinte
NU SUNT	

Document care este datat si semnat de catre functionarul de serviciu desemnat cu semnarea documentelor cadastrale si publicitate imobiliara
Pagina 2 din 4

Carte Funciara Nr. 197687 Comuna/Oras/Municipiu Oradea

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
197687	640	Teren partial impiemut

* Suprafata este determinata in planul de proiect Stereo 70

DETALIU LINIE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr.	Categorie teren - folosinta	Suprafata (mp)	Tarita	Parcela	Nr. topo.	Observatii / Referinte
1	carti DA	640	-	-	-	Teren partial impiemut

Date referitoare la constructii

Crt.	Intabul.	Destinatie constructie	Supraf. (mp)	Situatie undica	Observatii / Referinte
A1.1	197687-C1	constructie constructie impiemutare	242	Ereche	5. constructia la sol 242 mp. C1 BAZIN OMOGENIZARE

Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment in (m)
1	2	10.738
2	3	34.262
3	4	25.368

Document care este datat si semnat de catre functionarul de serviciu desemnat cu semnarea documentelor cadastrale si publicitate imobiliara
Pagina 2 din 4

Carte Funciara Nr. 197687 Comuna/Oras/Municipiu Oradea

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment in (m)
4	5	0.207
5	6	4.929
6	7	22.448
7	1	9.531

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiect Stereo 70 si sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Document care este datat si semnat de catre functionarul de serviciu desemnat cu semnarea documentelor cadastrale si publicitate imobiliara
Pagina 4 din 4

Drept de proprietate: Deplin
Bunul imobil este liber de sarcini.

II.2. Date despre amplasare

Bunurile evaluate se afla in Oradea, Str.Uzinelor, in Eurobusiness Park III.



II.3. Descrierea terenului

- terenul nr. Cad. 197778 este in suprafata de 743 mp,
- terenul nr. Cad. 197687 este in suprafata de 640 mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul este liber.

II.5. Aspecte privind utilizarea

Se precizeaza ca bunul care face obiectul evaluarii nu a fost inspectat, evaluatorul a fost informat de utilizatorul desemnat al lucrarii ca bunul a fost intretinut conform normativelor si ca nu au existat evenimente deosebite in exploatarea lui.

II.6. Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotelile 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, canal, 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 varsta 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, avand 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 semicentrala a orasului Oradea.

NATURA ZONEI – zona semicentrala usor accesibila datorita pozitionarii terenului

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – peste medie

Piata terenurilor industriale in Oradea in 2025

Context general & pozitionare strategica

Oradea ramane un nod industrial important in vestul Romaniei, beneficiind de proximitatea granitei cu Ungaria, coridoare rutiere E60/E671 si apropierea de aeroport — factori care mentin cererea pentru terenuri industriale si logistice.

Oferta (stoc si parcuri industriale)

Parcurile municipale au suprafete mari disponibile dar multe zone sunt deja partial ocupate.

Parcul Industrial Eurobusiness I (Oradea)

Locatie si acces: Situat pe Calea Borsului, la ~4 km de punctul de frontiera Bors cu Ungaria si la 70 km de autostrada maghiara M3.

Starea parcului: Suprafata totala de 136,32 hectare (nu 144,73 ha), ocupare completa (100%).

Parcul Industrial Eurobusiness II (Oradea)

Locatie si acces: Situat pe strada Ogorului, in apropiere de DN76 (Oradea - Arad) si DN79 (Oradea - Deva).

Infrastructura: Infrastructura completa (apa, canalizare, gaz natural, electricitate, iluminat public, drumuri interne, telecomunicatii).

Starea parcului: Suprafata de 80,19 hectare. Partial ocupat, cu noi investitii in curs (investitii totale de 12 milioane Euro in 2024).

Potential logistic: In imediata apropiere a noului CTPark Oradea Cargo Terminal – primul terminal aeroportuar de marfa din Romania.

Parcul Industrial Eurobusiness III (Oradea)

Locatie si acces: Situat pe strada Uzinelor, la ~5 km de granita cu Ungaria si 9 km de punctul de frontiera Bors.

Starea parcului: Suprafata de **17,8 hectare** (nu 17 ha), complet ocupat.

Facilitati si beneficii: Beneficiaza de toate utilitatile (apa, canalizare, electricitate, gaz, telecomunicatii) si de scutiri fiscale (exemptie de taxe pe teren si cladiri) pentru rezidenti.

Parcul Industrial Eurobusiness IV (Oradea)

Stare actuala: Confirmam ca acest parc exista si este administrat de ADLO, situat pe strada Corneliu Baba, cu suprafata de aproximativ 25 hectare.

Cerere — segmente si dinamica recenta

Cererea este sustinuta de producatori industriali, furnizori auto si operatori logistici (extinderi de facilitati existente, relocari pentru acces la pietele UE). Dezvoltari recente si contracte semnate de autoritati locale arata interes continuu al investitorilor.

Preturi & conditii tranzactionale (orientative)

Pe portaluri apar oferte cu preturi foarte variate in functie de locatie si utilitati — de la cateva zeci de euro/ mp pentru parcele mici la sute de euro/ mp pentru loturi foarte bine pozitionate sau din parcuri cu utilitati complete. Anunturile publice arata oferte atat pentru vanzare cat si pentru inchiriere/ inchiriere de hale in parcuri (conditii „la cerere” pentru proiecte mari).

Principalii promotori & proiecte notabile

Actori locali (ADLO / municipalitate) gestioneaza parcuri industriale structurante; dezvoltatori mari din domeniul logistic deruleaza extinderi si proiecte conexe (terminal cargo langa Oradea Airport), iar investitori privati (parcuri Eurobusiness, dezvoltatori locali) aduc stoc modern de hale. Aceste proiecte sporesc atractivitatea zonei pentru firme orientate spre export. **Infrastructura & utilitati** Accesul rutier, existenta centurii si proiectele de conectivitate spre Ungaria sunt avantaje clare. Unele parcele din afara parcurilor pot necesita investitii pentru bransamente complete (gaz, apa, canalizare, energie), ceea ce influenteaza costul final al dezvoltarii.

Riscuri & limitari

- Disponibilitatea loturilor foarte bine pozitionate este limitata — presiune pe preturi pentru parcele „last mile”.
- Proceduri urbanistice / racorduri pot intarzia proiecte daca solicitarile de utilitati nu sunt rezolvate rapid.
- Sensibilitate la ciclurile economice/cererea din industria auto sau retail (dependenta de clienti externi).

Perspectiva pentru 12–24 luni (2025–2026)

Asteptari de stabilitate cu usoara crestere a valorii terenurilor bine pozitionate, pe fondul extinderilor logistice si a proiectelor tip „cargo/intermodal”. Pentru investitori: terenuri din parcuri cu utilitati si acces european raman cele mai atractive; pentru utilizatori industriali mici/medii, optiunile din piata secundara (agenti, anunturi) ofera solutii mai rapide, dar pot necesita lucrari suplimentare.

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

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

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

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

Analiza celei mai bune utilizari

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

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

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

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa 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 197778,197687

Natura proprietății

- teren

Imobil:

- imobil situat in zona constructii cu inaltime de peste 10 m - STS
- imobil situat in zona de protectie cale ferata
- imobil situat in zona de siguranta retea gaz 200 m

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

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

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou, specificare titlu UTR : zona functionala Ei
- destinație stabilită prin PUZ aprobat prin HCL nr. 96/25.02.2025

Zona fiscală B

3. REGIMUL TEHNIC

Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial

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 industriale aflate in zona semicentrala, cum e cazul proprietatii evaluate.

Abordarea prin piata prin compararea ofertelor asupra unor proprietati similare:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-4300-mp-de-vanzare-uzinelor-IDD6em>



Teren industrial 4300 mp de vanzare Uzinelor

380 000 € 88 €/m²



Strada Uzinelor, Zona Industrială Vest, Oradea, Bihor



Nicolae Mancu

Elite Estates

☎ 0770 504 330

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	4300 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	57,0 x 75,44 m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Cod proprietate: CP2428899

Elite Estates va propune spre vânzare un teren industrial cu suprafața de 4300 mp, situat în Parcul Industrial 3 zona Uzinelor din Oradea

* Front stradal: 57 ml

* Poziție avantajoasă

* Regim de înălțime: (1-2S) + P + 4 + R

* POT: 60%,

* CUT: 1,2

* Utilizări admise: Funcțiuni industriale și de depozitare, funcțiuni servicii și tehnice, funcțiuni aferente infrastructurii de transport, activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei

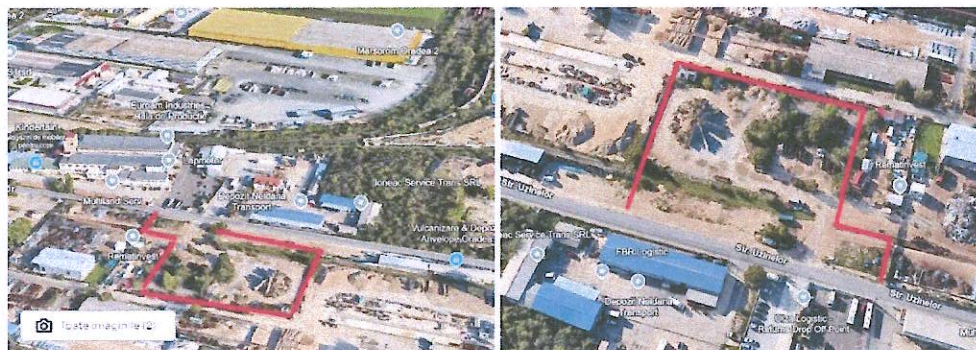
* Utilități: Curent, apă și canalizare la 50 ml

*Preț: 380.000 euro



Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/vnd-teren-intravilan-str-uzinelor-oradea-IDD0tg>



Vând teren intravilan str. Uzinelor Oradea

611 975 € 66 €/m²

Stefan Dulau

NouaTaCasa



Strada Uzinelor, Zona Industrială Vest, Oradea, Bihor



0752 771806

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	9415 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Oportunitate de investiție în Zona Industrială Vest din Oradea!

Vă prezentăm un teren excepțional intravilan cu utilități. Ideal pentru dezvoltarea afacerii dumneavoastră în inima zonei industriale vest din Oradea! Cu o suprafață generoasă de 9415 mp, acest teren oferă un potențial nelimitat pentru diverse proiecte industriale sau comerciale.

Detalii cheie:

- Suprafață: 9415 mp
- Locație: Zona Industrială Vest, Oradea
- Potențial: Ideal pentru construcții industriale, depozite, hale de producție sau proiecte comerciale
- Acces: Acces facil la principalele artere rutiere și la infrastructura necesară

Beneficii:

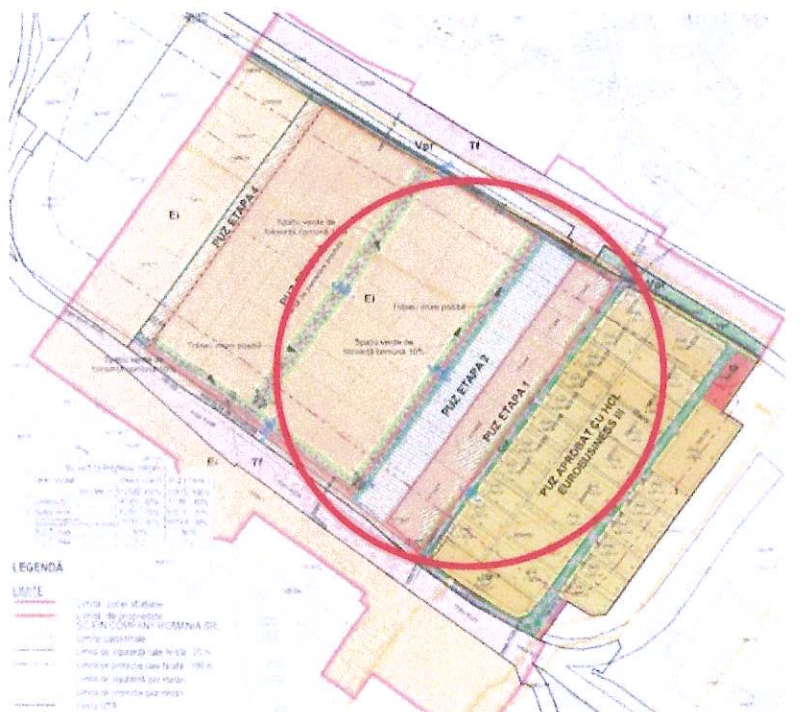
- Poziționare strategică în cea mai dinamică zonă industrială din Oradea.
- Acces rapid la autostrada A3 și la principalele puncte de interes din oraș.
- Infrastructură completă disponibilă în zonă.
- Potențial de dezvoltare ridicat, datorită creșterii economice a regiunii.

Acest teren reprezintă o oportunitate unică de a investi într-o zonă în plină dezvoltare, cu un potențial economic considerabil.



Comparabila C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-industrial-parc-industrial-iii-oradea-bihor-v3686-IDEFHN>



164 900 € 49 €/m²

 Zona Industrială Vest, Oradea, Bihor



Ioana Gaminvest

SC Gaminvest SRL

 0746 214 938

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 3400 m²

Tip teren: de construit

Localizare: fără informații

Dimensiuni: fără informații

Gard: fără informații

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: fără informații

Media:

- ☒ electricitate
- ☒ apă curentă
- ☒ gaz
- ☒ canalizare

Tip vânzător: agenție

Descriere

Gaminvest propune spre vânzare teren industrial/servicii situat în Parcul Industrial III, Oradea, Bihor. Suprafața totală a terenului este de 3400 mp și dispune de un front stradal de 92 ml.

În momentul actual, Planul Urbanistic Zonal este în curs de elaborare, iar utilitățile: curentul electric, canalizarea, apa și gazul sunt în apropiere.

Fiind situat în Parcul Industrial III din strada Uzinelor, terenul este pretabil pentru construcția de hale de depozitare sau producție, diferite tipuri de activități economice, logistică și transport, retail etc.

Terenul dispune de accesibilitate din punct de vedere logistic, fiind situat la 2 minute de Calea Borsului, Dex16, drumul expres ce face legătura cu Autostrada A3, terminalul intermodal etc.

Pret de vânzare propus de proprietar: 164.900 euro, negociabil

Pentru parcela nr. Cad. 197778:

Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		88.00	65.00	49.00
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-10%	-5%	-2%
Preț ajustat(Euro / mp)		78.77	61.43	48.27
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		78.77	61.43	48.27
Restricții legale	Fara restrictii (preia din construibilitatea parcelei cumparatorului).	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		78.77	61.43	48.27
Condiții de plată (data vânzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat(Euro / mp)		78.77	61.43	48.27
Localizare	Ovadea, str. Uzinelor	Ovadea, str. Uzinelor	Ovadea, str. Uzinelor	Ovadea, str. Uzinelor
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 197778	-20%	-10%	-5%
Preț ajustat(Euro / mp)		62.63	54.99	45.85
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	743	4300	9415	3400
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		5%	10%	5%
Preț ajustat(Euro / mp)		65.45	60.21	48.14
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, curent, canalizare, la limita proprietatii	apa, curent, canalizare	apa, curent, canalizare	utilitati in apropiere
Corectie		0%	0%	20%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	9.63
Preț ajustat(Euro / mp)		65.45	60.21	57.77
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)		65.45	60.21	57.77
Acces teren	acces drum asfaltat (preia din accesul terenului cumparatorului)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		65.45	60.21	57.77
Zonare	industrial	industrial	industrial	industrial
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		65.45	60.21	57.77
ajustare totală netă		-22.55	-4.79	8.77
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-25.63%	-7.4%	17.90%
ajustare totală brută		18.96	11.67	14.33
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		19.54%	17.95%	29.25%
Preț ajustat(Euro / mp)	60.00	65.45	60.21	57.77
Suprafata teren intravilan =		743.00 mp		
Curs Euro=		5.0891 21.11.2025		
Valoare teren intravilan =		44,580 EURO		
Valoare teren intravilan =		226,872 LEI		
		305 LEIMP		
		60 EURO/MP		
NOTA*: Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie ci o transformare a valori 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 , vanzatori si cumparatori).				
Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustari				
Restricții legale : nu s-au aplicat ajustari, deoarece terenul este evaluat in ipoteza in care preia din construibilitatea parcelei cumparatorului.				
Condiții de piata: nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similare				
Localizare: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor a pentru localizare superioara, mai accesibila.				
Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, tinandu-se cont de faptul ca pretul pe mp al terenului este invers proportional cu suprafata.				
Utilități: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei C deoarece are utilitati in apropiere.				
Stare teren: nu s-au aplicat ajustari				
Acces teren: nu s-au aplicat ajustari, deoarece terenul preia din accesul parcelei cumparatorului.				
Zonare: nu s-au aplicat ajustari, comparabilele au aceeasi destinatie cu terenul de evaluat.				

Pentru parcela nr. Cad. 197687:

Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		88.00	65.00	49.00
ajustare pentru ofertă tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-10%	-5%	-2%
Preț ajustat(Euro / mp)		78.77	61.43	48.27
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		78.77	61.43	48.27
Restricții legale	Respectarea zonei de protecție - cale ferată	Fara restricții	Fara restricții	Fara restricții
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		-20%	-20%	-20%
Preț ajustat(Euro / mp)		62.63	49.15	38.61
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)		62.63	49.15	38.61
Localizare	Oradea, str. Uzinelor	Oradea, str. Uzinelor	Oradea, str. Uzinelor	Oradea, str. Uzinelor
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 197687	-20%	-10%	-5%
Preț ajustat(Euro / mp)		49.80	43.99	36.68
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	640	4300	9415	3400
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		5%	10%	5%
Preț ajustat(Euro / mp)		52.04	48.17	38.52
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, curent, canalizare, la limita proprietății	apa, curent, canalizare	apa, curent, canalizare	utilități în apropiere
Corecție		0%	0%	20%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		0.00	0.00	7.70
Preț ajustat(Euro / mp)		52.04	48.17	46.22
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)		52.04	48.17	46.22
Acces teren	acces drum asfaltat (preia din accesul terenului comparatorului)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		52.04	48.17	46.22
Zonare	industrial	industrial	industrial	industrial
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		52.04	48.17	46.22
ajustare totală netă		-35.96	-16.83	-2.78
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-40.87%	-25.9%	-5.68%
ajustare totală brută		31.21	21.62	21.12
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		33.47%	33.26%	43.10%
Preț ajustat(Euro / mp)	48.00	52.04	48.17	46.22

Suprafata teren intravilan = 640.00 mp

Curs Euro= 5.0891 21.11.2025

Valoare teren intravilan = 30,720 EURO

Valoare teren intravilan = 156,337 LEI

244 LEI/MP

48 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 imposibile la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatori si cumparatori).

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustari

Restricții legale : s-au ajustat negativ toate comparabilele, deoarece proprietatea subiect se afla situata in zona de protectie cale ferata, nu s-a ajustat constructibilitatea deoarece terenul preia din constructibilitatea parcelei comparatorului.

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

Localizare: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor a pentru localizare superioara, mai accesibila.

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, tinandu-se cont de faptul ca pretul pe mp al terenului este invers proportional cu suprafata.

Utilitati: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei C deoarece are utilitati in apropiere.

Stare teren: nu s-au aplicat ajustari

Acces teren: nu s-au aplicat ajustari, deoarece terenul preia din accesul parcelei comparatorului.

Zonare: nu s-au aplicat ajustari, comparabilele au aceeasi destinatie cu terenul de evaluat.

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 bunurilor evaluate estimate de catre evaluator in utilizarea desemnata mentionata, valabile la data evaluarii 18.09.2025, curs BNR: 5.0891lei/eur:

Parcele de teren, str. Uzinelor	Pret evaluat EUR/mp (FARA TVA)	Pret evaluat LEI/mp (FARA TVA)	Pret evaluat EUR (FARA TVA)	Pret evaluat LEI (FARA TVA)
Teren industrial, nr. Cad. 197778, 743 mp	60	305	44,580	226,872
Teren industrial, nr. Cad. 197687, 640 mp	48	244	30,720	156,337

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



Nr. Iesire 544 PMO2/26.11.2025

RAPORT DE EVALUARE

**TEREN SITUAT IN ORADEA, STR. CAPRIOAREI,
CF 220410 - ORADEA, NR CAD 220410**



PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata

UTILIZATOR DESEMNET: MUNICIPIUL ORADEA

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

*Utilizatorului desemnat
și
evaluatorului*

NOIEMBRIE 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in teren în suprafata de 164 mp , situat in Oradea, str. Caprioarei, jud. Bihor, nr cadastral 220410, proprietatea Municipiului Oradea va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Activul supus evaluarii îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF **220410** Oradea - teren in suprafata de 164 mp, nr. cad. 220410, situat in Oradea, str. Caprioarei, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

Utilizarea desemnata este estimarea valorii de piata in vederea utilizarii acesteia pentru demararea procedurii de vanzare prin licitatie.

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 și anume estimarea Valorii de piata a proprietatii, valoarea estimată la data evaluarii, 25.11.2025, curs BNR: 5.0890 lei/eur este:

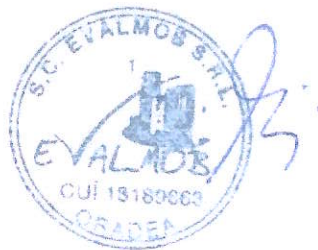
Teren nr. Cad. 220410, 164 mp	Pret evaluat EUR	Pret evaluat LEI
Pret evaluat eur/mp	156	794
Pret evaluat 164 mp	25,584	130,197

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

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

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

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

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

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

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

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

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării sunt evaluate cu inspecție și în considerarea amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de către evaluator.

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

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Analizele și opiniile prezentate în raport se supun normelor și cerințelor din Standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul și utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Terenuri în baza contractului de servicii nr 387605/02.10.2025, Nota de comanda nr.473117/11.11.2025.

1.3. Activul supus evaluării

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF **220410** Oradea - teren în suprafața de 164 mp, nr. cad. 220410, situat în Oradea, str. Caprioarei, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

1.4. Moneda evaluării

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 5.0890 lei.**

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

1.5. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este estimarea valorii de piață în vederea utilizării acesteia pentru demararea procedurii de vânzare prin licitație.

1.6. Tipul valorii

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

- (a) **Valoarea de piață** – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.
- (b) **Chiria de piață** – este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.
- (c) **Valoarea echitabilă**- este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea pretului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.
- (d) **Valoarea de investiție/subiectivă** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investiție este un tip al valorii specific entității. Deși valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest tip al valorii reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investiție reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției.

- (e) **Valoarea sinergiei** – reprezintă rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit 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.

In 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 o *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 25.11.2025, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate.

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

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării nu au fost inspectate personal de către evaluator, evaluarea s-a efectuat 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 – observate la fața locului,
- situația juridică a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.

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

Aspecte fizico- dimensionale:

Proprietatea 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 obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
Evaluatorul consideră rezonabile corecturile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătura cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
Valoarea este valabilă în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimată în prezentul raport nu poate să fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării (perioada limitată pentru vânzare de ex.) pot fi diferite de cele luate în considerare în estimarea valorii.
Se consideră ca gradul de ocupare/neocupare estimat în cadrul abordării prin venit este realist și poate fi atins la data evaluării, bazându-se pe informații statistice din piață.

Ipozeze speciale: terenul este evaluat în ipoteza în care preia construibilitatea parcelei al carei proprietar este interesat de achiziționarea acestuia.

1.11. Specialist

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

1.12. Factorii de mediu, sociali și de guvernanta

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

1.13. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul a fost structurat după cum urmează :

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

1.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

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

1.15. Conformitatea cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare a

bunurilor 2025, compuse din:

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

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

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

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

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

PARTEA II.PREZENTAREA DATELOR

II.1.Identificarea activelor subiect. Descrierea juridica

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF **220410** Oradea - teren în suprafața de 164 mp, nr. cad. 220410, situat în Oradea, str. Caprioarei, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**, proprietate privată.

[illegible]

Date: Anul/zi: Nr. 225472/Comuna/Dias/Municipiu / Giurgiu

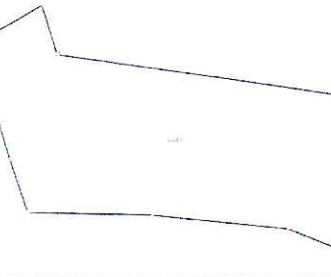
Annexa Nr. 1 La Partea I

Terren

Nr. cadastral	Suprafata (m ²)	Observatii / Referinta
216/410	264	

Suprafata totala declarata = suma din coloana Nr. 2

DETALIU LUNARE MOBIL



LUNA

Date referitoare la teren

Nr. Cartei funciare	Suprafata (m ²)	Totul	Pacea	Nr. tipu	Observatii / Referinta
1	264	DA	264		
LUNA/2007					8145.156

Date referitoare la constructii

Lungime Segmente

1. Va ordi lungimile segmentelor sunt obtinute din proiecte in plan

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	8.722
2	3	1.207
3	4	15.905
4	5	2.750
5	6	4.78
6	7	3.974

Drept de proprietate: Deplin
Bunul imobil este liber de sarcini.

11.2. Date despre amplasare

Bunul evaluat se afla in Oradea, strada Caprioarei, cartier Velenta, zona rezidentiala.



II.3. Descrierea terenului

Terenul este in suprafata de 164 mp, imprejmuit.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul este liber, fara constructii pe suprafata.

II.5. Aspecte privind utilizarea

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

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

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

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Municipiul Oradea și zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturată pe aproape toate ramurile, activă, cu populație de vârstă medie, grad foarte bun de ocupare, rată de șomaj printre cele mai reduse pe țară; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piața este dezvoltată însă preponderent pe parte de terenuri construite, având utilizări rezidențiale, dar și cele pentru destinații comerciale și industriale/depozitare; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei municipiului Oradea. Există în derulare, proiecte de dezvoltare ale zonei metropolitane.

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI - Piața terenurilor libere de construcții situate în zona mediană a orașului Oradea.

NATURA ZONEI – zona mediană ușor accesibilă datorită poziționării terenului

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – peste medie

Preturile terenurilor intravilane din Oradea diferă în primul rând în funcție de amplasament, suprafață, formă, utilități, accesul facil la obiective de interes, curent, canalizare, termoficare, gaz. Având în vedere caracterul zonei de amplasament, piața imobiliară specifică este piața proprietăților de tip intravilan situate în zona mediană a orașului.

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

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

Sinteza pieței terenurilor din Oradea în 2025

1. Context economic și factori de influență

Piața imobiliară din Oradea, inclusiv cea a terenurilor, a evoluat în 2025 sub impactul mai multor factori:

Cresterea economică regională: Oradea continuă să atragă investiții în logistică, industrie și turism, stimulând cererea de terenuri.

Extinderea infrastructurii: Proiecte precum modernizarea soselei A3 (Oradea–Bors) și dezvoltarea rețelei de transport urban au crescut atractivitatea unor zone periferice.

Politici urbane: Primăria Oradea a promovat proiecte de regenerare urbană și a facilitat aprobările pentru zone rezidențiale și comerciale.

Inflație și costuri de creditare: Rata dobânzilor a rămas relativ stabilă, dar preturile au crescut ușor datorită cererii și costurilor materialelor.

2. Tendințe în piața terenurilor

Cerere crescută pentru terenuri rezidențiale: Zonele limitrofe (Nufarul, Iosia) sunt cautate pentru case unifamiliale, cu preturi între 150–300 €/mp (în funcție de utilități și localizare).

Terenuri industriale: Zona logistica (Oradea Sud) si proximitatea granitei cu Ungaria mentin cererea, cu preturi de 50–100 €/mp.

Proiecte mixte: Investitorii privesc terenurile mari pentru complexuri rezidentiale-comerciale, mai ales in zona metropolitana (Sanmartin, Paleu).

3. Preturi si dinamica

Centru oras: Terenurile rezidentiale unifamiliale (peste 400 €/mp) sunt rare si scumpe.

Periferii: Preturi mai accesibile (30 – 100 €/mp), dar cu variatii mari in functie de dotari.

Crestere anuala: Aproximativ 5–8% fata de 2024, mai accelerata in zonele cu infrastructura noua.

4. Provocari si oportunitati

Provocari:

Birocratie in aprobarea PUZ-urilor.

Concurenta cu alte orase din vestul tarii (Arad, Timisoara).

Oportunitati:

Dezvoltarea de zone verzi si proiecte sustenabile.

Potential ridicat in nordul orasului (langa viitoarea centura).

5. Prognoza pentru 2026

Piata va continua sa creasca moderat, cu accent pe terenuri utilitarizate si proiecte integrate.

Investitiile straine si fondurile UE vor juca un rol cheie in atragerea de noi dezvoltatori.

Concluzie: Oradea ramane un hub imobiliar din nord-vestul Romaniei, cu o piata a terenurilor dinamica, dar selectiva. Investitorii trebuie sa tina cont de infrastructura viitoare si de cererea pe termen lung.

Sursa: Rapoarte locale, analize imobiliare, date Primăria Oradea (2025).

Analiza celei mai bune utilizari

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat in:

- intravilan

Proprietar conform CF 220410

Natura proprietăți

- teren și construcție

Imobil:

Zona constructii cu inaltime de peste 10m - STS

Zona de protectie cale ferata

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF-curti constructii

Destinația propusă:

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

Zona fiscala

3. REGIMUL TEHNIC

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.

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 piață

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

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

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

Abordarea prin piață prin compararea ofertelor asupra unor proprietăți similare:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-casa-din-caramida-zona-velenta-oradea-IDEiCo>



RECO, Casa din caramida, Zona Velenta, Oradea

64 900 € 1 475 €/m²



Iuras Ionut

RECO Imobiliare

☎ 0376 443 700

Casa de vânzare

Suprafață utilă:	44 m ²
Numărul de camere:	2
Tip clădire:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	Locuință utilizată

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m ²):	171 m ²
------------------------------------	--------------------

Descriere

RECO, Casa din caramida, Zona Velenta, Oradea
III01 Casa din caramida, pe Strada Gradinarilor, compusa din:
2 dormitoare
1 bucatarie
1 baie
1 pivnita
Suprafata teren : 171 mp
Suprafata construita : 61 mp
Suprafata utila : 44 mp
Pivnita: 12 mp
Pret : 64900 euro negociabil
Pentru detalii si vizionari va stam la dispozitie
Tel : 0376 443 700

Rationament al calculului pretului pe mp al terenului considerat liber de cladiri pe suprafata:

64900-5% negociere = 61655 eur

61 mp sc * 4300 lei/mp caramida = 262300 lei – 25% peste 50 ani vechime = 196725 lei – 25% finisaje = 147544 lei = 29509 eur

12 mp pivnita*200 eur/mp = 2400 eur

Total casa 29509+2400=31909 eur

61655-31909 = 29746 eur/171 mp teren = 174 eur/mp

Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-singur-in-curte-cu-acces-auto-si-teren-270-mp-in-zona-razboieni-IDEeyC>



Casa singur in curte cu acces auto si teren 270 mp in zona Razboieni

84 800 € 1 194 €/m²



Raluca Arba

VESTINVEST

☎ 0751 218 181

Casa de vânzare

Suprafață utilă:	71 m ²
Numărul de camere:	4
Tip clădire:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată

Detaliile clădirii

Anul construcției:	1950
--------------------	------

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m ²):	270 m ²
------------------------------------	--------------------

Descriere

VESTINVEST OFERA SPRE VANZARE :

Casa, singur in curte cu acces auto in zona Razboieni.

Compartimentare: antreu, 4 camere, baie.

Suprafata utila: 70,6 mp

Suprafata totala: 88,3 mp

Suprafata teren: 270 mp

Front stradal: 15 m

Casa necesita renovare. Se afla in apropiere de mijloace de transport in comun.

Utilitati: apa, canalizare, curent, gaz.

Pret: 84 800 euro negociabil 0% COMISION

Rationament al calculului pretului pe mp al terenului considerat liber de cladiri pe suprafata:

84800-5% negociere = 80560 eur

88.3 mp sc * 2100 lei/mp vaioaga = 18540 lei – 25% peste 50 ani vechime = 1390752.5 lei – 25% finisaje = 104304 lei = 20861 eur

80560-20861 = 59700 eur/270 mp teren = 221 eur/mp

Comparabila C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-intravilan-calea-clujului-IDC4a6>



RECO Teren intravilan Calea Clujului

165 000 € 261 €/m²

Preț estimativ calculat pe baza datelor de piață și al caracteristicilor terenului. Prețul real poate varia în funcție de negocieri și condiții de vânzare.

 Calea Clujului, Velenta, Oradea, Bihor



Adina Ilisie

RECO Imobiliare

 0740 703 257

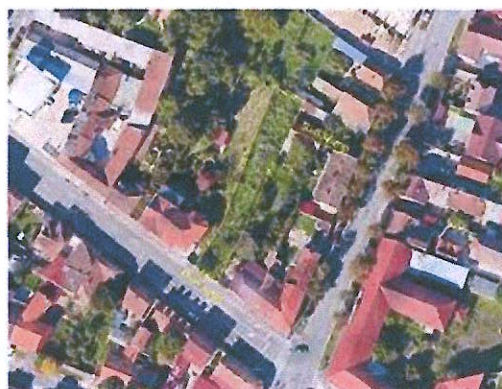
Teren de vânzare

Suprafață utilă:	632 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 10 m m

Descriere

RECO Imobiliare va propune spre vânzare în EXCLUSIVITATE
ILS26 Teren intravilan de vânzare în Oradea - Calea Clujului, având o
suprafață de 632 mp și deschiderea de 10 m.

Utilități: curent, apă, canalizare, gaz, asfalt.



Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A"	Teren comparabil "B"	Teren comparabil "C"
		(oferta)	(oferta)	(Oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		174.00	221.00	261.00
ajustare pentru ofertă - tranzacție (Euro - mp), marja de negociere		-5%	-5%	-10%
Pret ajustat (Euro - mp)		171.39	209.95	234.90
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro - mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro - mp)		171.39	209.95	234.90
Restricții legale	Considerat fara (preț din construibilitatea parcelei cumparatorului)	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restricții legale (Euro - mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro - mp)		171.39	209.95	234.90
Condiții de piață (data vanzării)	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro - mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (Euro - mp)		171.39	209.95	234.90
Localizare	Oradea, str. Caprioarei	Oradea, strada Grădinarilor	Oradea, str. Razboieni	Oradea, Calea Chijului nr. 100
ajustare pentru localizare (Euro - mp)	nr cad 220410	-5%	-10%	-15%
Pret ajustat (Euro - mp)		163.16	190.00	200.84
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	164	171	270	632
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro - mp)		0%	0%	5%
Pret ajustat (Euro - mp)		163.16	190.00	209.88
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canalizare, energie electrică, gaz	apa, canalizare, energie electrică	apa, canalizare, energie electrică, gaz	apa, canalizare, energie electrică, gaz
Corecție		10%	0%	0%
ajustare pentru utilități (Euro - mp)		0.17	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro - mp)		163.33	190.00	209.88
Stare teren	plan, forma neregulată, fara constructii	plan, considerat fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro - mp)		-5%	-5%	-5%
Pret ajustat (Euro - mp)		155.98	181.45	200.43
Acces teren	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat, acces drum intens circulat
ajustare pentru acces teren (Euro - mp)		0%	0%	-20%
Pret ajustat (Euro - mp)		155.98	181.45	160.35
Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Pret ajustat (Euro / mp)		155.98	181.45	160.35
ajustare totală netă		-18.02	-39.55	-100.65
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		-10.35%	-17.9%	-38.56%
ajustare totală brută		15.75	28.50	92.63
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		9.05%	12.9%	35.49%
Pret ajustat (Euro - mp)	156.00	155.98	181.45	160.35

164.00 mp

Curs Euro = 5.0890 25.11.2025

Valoare teren intravilan = 25,584 EURO

Valoare teren intravilan = 130,19 LEI

794 LEI/MP

156 EURO/MP

Explicații ajustări:

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).

Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp): comparabilele A și B au fost ajustate cu prețul pe mp al construcțiilor de pe suprafața, prețul ofertat reprezentând prețul pe mp al terenului considerat liber de construcții.

Drept de proprietate: au fost aplicate ajustări negative tuturor comparabilelor, al căror drept de proprietate este deplin.

Restricții legale: nu au fost aplicate ajustări, fiind considerate similare

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

Localizare: au fost aplicate ajustări negative comparabilelor A și C care se afla pe o arteră intens circulată a orașului.

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor A și C pentru suprafețe mai mari, prețul pe mp al terenului fiind invers proporțional cu suprafața acestuia.

Utilități: s-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei A care nu detine gaz pe proprietate

Stare teren: s-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei A deoarece are clădiri demolabile pe suprafața și nu s-a aplicat ajustare comparabilei B deoarece a fost ajustată împreună cu prețul de ofertare, iar proprietatea subiect este considerată ca fiind liberă de clădiri pe suprafața.

Acces teren: s-au aplicat ajustări tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect are acces în curte comună

Zonare: nu s-au aplicat ajustări, fiind similare

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *valoarea de piata a bunului evaluat estimată de către evaluator în utilizarea desemnata menționata*, valabile la data evaluării 25.11.2025, curs BNR: 5.0890 lei/eur:

Teren nr. Cad. 220410, 164 mp	Pret evaluat EUR	Pret evaluat LEI
Pret evaluat eur/mp	156	794
Pret evaluat 164 mp	25,584	130,197

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



Nr. Iesire 546 PMO2/25.11.2025

RAPORT DE EVALUARE

**TEREN SITUAT IN ORADEA, STR. PALEULUI,
CF 220716 - ORADEA, NR CAD 220716**



PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata

UTILIZATOR DESEMNET: MUNICIPIUL ORADEA

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

*Utilizatorului desemnat
și
evaluatorului*

NOIEMBRIE 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in teren în suprafata de 1012 mp , situat in Oradea, str. Paleului, jud. Bihor, nr cadastral 220716, proprietatea Municipiului Oradea va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Activul supus evaluarii îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF **220716** Oradea - teren in suprafata de 1012 mp, nr. cad. 220716, situat in Oradea, str. Paleului, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

Utilizarea desemnata este estimarea valorii de piata in vederea utilizarii acesteia pentru demararea procedurii de vanzare prin licitatie.

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 și anume estimarea Valorii de piata a proprietatii, valoarea estimată la data evaluarii, 24.11.2025, curs BNR: 5.0871 lei/eur este:

Teren nr. Cad. 220716, 1012 mp	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
Pret evaluat/mp	70.00	356
Pret Evaluat 1012 mp	70,840	360,370

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

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

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

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

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

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

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

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

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării sunt evaluate cu inspecție și în considerare amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de către evaluator.

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

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Analizele și opiniile prezentate în raport se supun normelor și cerințelor din Standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul și utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Terenuri în baza contractului de servicii nr 387605/02.10.2025, Nota de comanda nr.475070/12.11.2025.

1.3. Activul supus evaluării

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF **220716** Oradea - teren în suprafața de 1012 mp, nr. cad. 220716, situat în Oradea, str. Paleului, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

1.4. Moneda evaluării

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 5.0871 lei.**

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

1.5. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este estimarea valorii de piață în vederea utilizării acesteia pentru demararea procedurii de vânzare prin licitație.

1.6. Tipul valorii

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

- (a) **Valoarea de piață** – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care are *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.
- (b) **Chiria de piață** – este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.
- (c) **Valoarea echitabilă** - este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.
- (d) **Valoarea de investiție/subiectivă** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investiție este un tip al valorii specific entității. Deși valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest tip al valorii reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investiție reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției.

- (e) **Valoarea sinergie** – reprezintă rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumparator, atunci valoarea sinergie este diferită de valoarea de piață, deoarece valoarea sinergie reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care 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.

In 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 cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 24.11.2025, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate.

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

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării nu au fost inspectate personal de către evaluator, evaluarea s-a efectuat 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 – observate la fața locului,
- situația juridică a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.

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

1.10. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

Aspecte juridice

Acest raport a fost elaborat având la baza 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 facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

Proprietatea 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 obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
Evaluatorul considera rezonabile corecturile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătura cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
Valoarea este valabilă în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimată în prezentul raport nu poate să fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării (perioada limitată pentru vânzare de ex.) pot fi diferite de cele luate în considerare în estimarea valorii.
Se considera că gradul de ocupare/neocupare estimat în cadrul abordării prin venit este realist și poate fi atins la data evaluării, bazându-se pe informații statistice din piață.

Ipoteze speciale: terenul este evaluat în ipoteza în care preia accesul parcelei al carei proprietar este interesat de achiziționarea acestuia.

1.11. Specialist

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

1.12. Factorii de mediu, sociali și de guvernanta

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

1.13. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul a fost structurat după cum urmează :

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

1.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

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

1.15. Conformitatea cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare a

bunurilor 2025, compuse din:

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

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

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

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

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

PARTEA II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea activelor subiect. Descrierea juridică

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF **220716** Oradea - teren în suprafața de 1012 mp, nr. cad. 220716, situat în Oradea, str. Paleului, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**, proprietate privată.

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
REVIZUIA NORDICĂ

Carta Funciară Nr. 220716 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului:

Nr. de cadastru	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
220716	1012	

B. Partea II. Proprietari și acte

Nr. de cadastru	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
220716	1012	

C. Partea III. SARCINI

Nr. de cadastru	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
220716	1012	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. de cadastru	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
220716	1012	

Date referitoare la teren:

Nr. de cadastru	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
220716	1012	

Date referitoare la construcții:

Nr. de cadastru	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
220716	1012	

Drept de proprietate: Deplin
Bunul imobil este liber de sarcini.

II.2. Date despre amplasare

Bunul evaluat se afla in Oradea, strada Paleului, zona rezidentiala.

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:600

Nr. de cadastru	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
220716	1012	Mai Oradea Str. Paleului Juc. Biru

A. Date referitoare la teren

Nr. de cadastru	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
220716	1012	

B. Date referitoare la construcții

Nr. de cadastru	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
220716	1012	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1012 mp
Suprafața din act = 1012 mp

Executant: Ing. Moldovan Radu
Data: 09.10.2013

Moldovan Radu

Confirmarea măsurătorilor la teren, constând în planul de amplasament și delimitare a imobilului, este în conformanță cu rezultatul din teren.

Ioan-Ciprian Doble

Confirmarea măsurătorilor la teren, constând în planul de amplasament și delimitare a imobilului, este în conformanță cu rezultatul din teren.

Data: 09.10.2013

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 de amplasament, piata imobiliara specifica este piata proprietatilor de tip intravilan situate in zona periferica 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 din Oradea in 2025

1. Context economic si factori de influenta

Piata imobiliara din Oradea, inclusiv cea a terenurilor, a evoluat in 2025 sub impactul mai multor factori:

Cresterea economica regionala: Oradea continua sa atraga investitii in logistica, industrie si turism, stimuland cererea de terenuri.

Extinderea infrastructurii: Proiecte precum modernizarea soselei A3 (Oradea–Bors) si dezvoltarea retelei de transport urban au crescut atractivitatea unor zone periferice.

Politici urbane: Primaria Oradea a promovat proiecte de regenerare urbana si a facilitat aprobarile pentru zone rezidentiale si comerciale.

Inflatie si costuri de creditare: Rata dobanzilor a ramas relativ stabila, dar preturile au crescut usor datorita cererii si costurilor materialelor.

2. Tendinte in piata terenurilor

Cerere crescuta pentru terenuri rezidentiale: Zonele limitrofe (Nufarul, Iosia) sunt cautate pentru case unifamiliale, cu preturi intre 150–300 €/mp (in functie de utilitati si localizare).

Terenuri industriale: Zona logistica (Oradea Sud) si proximitatea granitei cu Ungaria mentin cererea, cu preturi de 50–100 €/mp.

Proiecte mixte: Investitorii privesc terenurile mari pentru complexuri rezidentiale-comerciale, mai ales in zona metropolitana (Sanmartin, Paleu).

3. Preturi si dinamica

Centru oras: Terenurile rezidentiale unifamiliale (peste 400 €/mp) sunt rare si scumpe.

Periferii: Preturi mai accesibile (30 – 100 €/mp), dar cu variatii mari in functie de dotari.

Crestere anuala: Aproximativ 5–8% fata de 2024, mai accelerata in zonele cu infrastructura noua.

4. Provocari si oportunitati

Provocari:

Birocratie in aprobarea PUZ-urilor.

Concurenta cu alte orase din vestul tarii (Arad, Timisoara).

Oportunitati:

Dezvoltarea de zone verzi si proiecte sustenabile.

Potential ridicat in nordul orasului (langa viitoarea centura).

5. Prognoza pentru 2026

Piata va continua sa creasca moderat, cu accent pe terenuri utilitarizate si proiecte integrate.

Investitiile straine si fondurile UE vor juca un rol cheie in atragerea de noi dezvoltatori.

Concluzie: Oradea ramane un hub imobiliar din nord-vestul Romaniei, cu o piata a terenurilor dinamica, dar selectiva. Investitorii trebuie sa tina cont de infrastructura viitoare si de cererea pe termen lung.

Sursa: Rapoarte locale, analize imobiliare, date Primăria Oradea (2025).

Analiza celei mai bune utilizari

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

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

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

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

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar: MUNICIPIULUI ORADEA, conform CF 220716

Natura proprietății

- teren

Imobil:

- situat în: Zona de protecție AEROPORT ORADEA (Disp PAPI, NDB – raza conului 1000 m)

- situat în: Zona de protecție construcții cu înălțime de peste 10m – DJTS

Zonă risc

- zonă cu potențial de alunecare redus

- zonă cu potențial mediu de alunecare

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF - arabil

Destinația propusă

- destinație stabilită prin PUG nou, Zona LIL – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse în zone cu livezi și vii

Zona fiscală

PARTEA IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

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

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.
2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente 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 piață

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în

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.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-oradea-oncea-841mp-269996494>

Vindem parcela teren intravilan de 841 mp in Oncea

58.000 €

69 mp x 841 mp

Oncea, Oradea - vezi harta

Rate de la 1.314 RON/luna [Simulează credit](#)



Gabriel
Oradea
Gabriel Imobiliare [View profile](#)

0756295868
0359427928

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Telegram](#) [Link](#)

[Raportează anunț](#)

Descriere teren

Localizare: Oradea, cartier Oncea, jud. Bihor

Suprafață: 841 mp

Preț: 69 mp Total: 58.029

Carte Funciară fara sarcini

Caracteristici:

Va oferim spre vanzare un teren intravilan cu PUZ si PUD, pretabil pentru constructie rezidentiala sau mica investitie

Front stradal si drum de acces conform schitei cadastrale.

Deschidere generoasa: 42 ml adancime si 20 ml front stradal.

Utilități:

Curent trifazic la doar 50 m distanță.

Apă disponibilă prin foraj de puț.

Canalizare momentan prin fosă septică (posibil racord viitor la rețea).

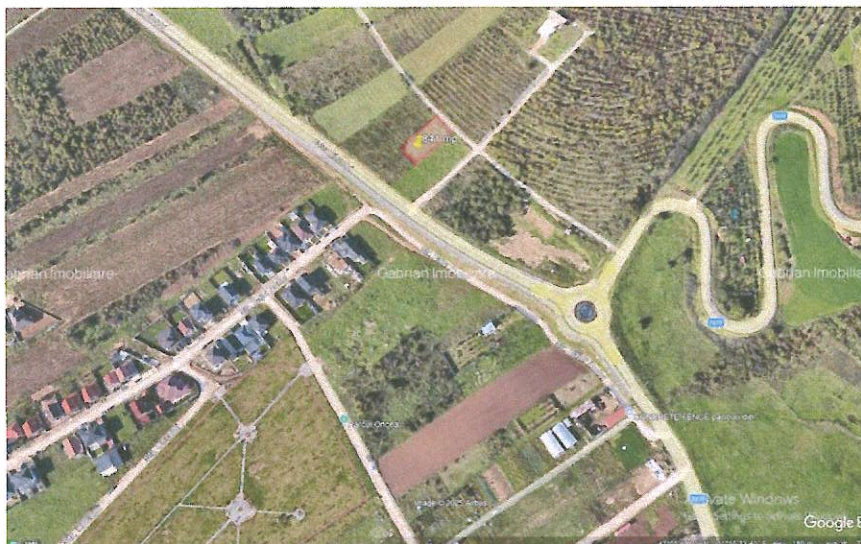
Avantaje:

Zonă liniștită, aproape de oraș și facilități.

Detalii teren

ID anunt: X1400305D

Clasificare teren:	Intravilan	Front stradal:	20 m
Nr. fronturi stradale:	1	P.O.T.:	35%
C.U.T.:	2	Sursa coef. urbanistici:	P.U.D.
Lățime drum acces:	20 m	Regim înălțime:	2 m



Comparabila B:

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-oncea-str-paleului-IDiF9pN.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



PRIVAT ⓘ



B. Ioana

Pe OLX din octombrie 2014

Trimite mesaj

☎ 075 470 4930

Vand teren Oncea str Paleului

37 000 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafață utilă: 708 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Terenul se afla într-o zonă nouă de case. Pe strada este apă, canalizare, curent la 1 parcela de terenul nostru. Frontul stradal este de 15 m.

Comparabila C:

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-oradea-oncea-721mp-253538195?_gl=1*1oqchy2*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjwyvFDBhDYARIsAltzbZFShtZTaehZfE77N5CjZ8l1GylfzGtBhBUsbqXtgVVkMpAelVdK_SZMaAi3NEALw_wcB&gbraid=0AAAAAD_tjVwmwFtEFvO1YcSoK_6ju49ml

Teren intravilan, cu PUZ, Oncea, str. Piersicilor, Oradea

Oncea - Oradea - vezi harta

65.000 €

9015 €/m²

Rate de la 1.468 RON/lună simulează credit



Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează



Ioana Bonca
VESTIMENT IMOBILIARE



0746316845
0757782944

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Descriere teren

IMOBILIARE VA OFERA SPRE VANZARE

#LRD18 Teren in Oncea - Oradea - Strada Piersicilor

Se propune spre vanzare un teren situat intr-o zona linistita si in plina dezvoltare din cartierul Oncea, pe strada Piersicilor. Suprafata terenului este de 724 mp, avand un front stradal generos de 18 m.

Toate utilitatile (apa, curent, canalizare, internet) sunt disponibile chiar in fata parcelei. Un rețeaua de gaz se afla la aproximativ 50 de metri distanță.

Este ideal pentru constructia unei case ind. + duale sau a unor locuinte pp duplex. Terenul se afla intr-o zona cu acces facil, aproape de mijloace de transport, scolare, etc. facilitati importante.

Pentru achizitie, in pretul afisat este inclus si un proiect de masa care garanteaza pus si punct, necesari pentru a vizita casa maximum 50, pretata si orientarea terenului.

Detalii teren

ID anunt: XA5M150NH

Clasificare teren

Intravilan Front stradal

18 m

Nr. frontul stradal

1



ALTA COMPARABILA:

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-oradea-oncea-721mp-253538195?_gl=1*1ogcny2*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjwyvFDBhDYARIsAltbZfShZTaehZfE77N5CjZ8l1GylfzGtBhBUsbqXtgVVkMpAelVdK_SZMaAi3NEALw_wcB&gbraid=0AAAAAD_tjVwmwFtEFvO1YcSoK_6ju49m

Teren intravilan, cu PUZ, Oncea, str. Piersicilor, Oradea

Oncea, Oradea - Vest/Harta

65.000 €

5015 €/mp

Rate de la 1468 RON/lună [simulează credit](#)



Ioana Bonca
VEST INVEST IMOBILIARE

0746316845
0757782944

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunt](#)

Sup. teren:

721 mp

Tip:

Construcții

Descriere teren

Teren intravilan, cu PUZ, de vanzare.Oradea, strada Piersicilor (Oncea)

Situat in zona de dealuri cu acces facil din oras

Atu-uri: priveliste, liniste, aer curat.

Suprafata: 721 mp

Front: 12 ml la drum privat

Utilitati: apa, canalizare, gaz la aproximativ 50 m, curent electric la aproximativ 100 m distanta (pe str Piersicilor)

Pret: 65.000 euro negociabil 0% COMISION

Telefon: 0746/316 845 Ioana

Detalii teren

ID anunț: XFK11300G

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal

12 m

Nr. fronturi stradale:

1



Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		69.00	57.25	101.52
ajustare pentru ofertă, tranzacție (Euro / mp), marea de negociere		-5%	-2%	-10%
Pret ajustat (Euro / mp)		65.21	51.47	91.37
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		65.21	51.47	91.37
Restricții legale	Fara restrictii	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		65.21	51.47	91.37
Condiții de piață (data vanzării)	Actuale	Actuale	Actuale	Actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (Euro / mp)		65.21	51.47	91.37
Localizare	Oradea, sr. Paleului	Oradea, zona sr. Calea Bihorului	Oradea, sr. Paleului	Oradea, sr. Piersicilor
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-15%	5%	-15%
Pret ajustat (Euro / mp)		55.43	54.04	77.22
Caracteristici fizice teren – suprafața (mp)	1012	841	705	724
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		-5%	-5%	-5%
Pret ajustat (Euro / mp)		52.66	51.34	73.74
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canalizare, energie electrica, gaz, la parcela vecina	apa (foraj), fosa septica, curent trifazic la 50 m	apa, canalizare, curent in apropiere	apa, canalizare, energie electrica, gaz la 30 m
Corectia		20%	20%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		10.53	10.27	0.00
Pret ajustat (Euro / mp)		63.19	61.61	73.74
Stare teren	panta lina, liber de constructii	panta lina, liber de constructii	plan, liber de constructii	plan, liber de constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	-5%	-5%
Pret ajustat (Euro / mp)		63.19	58.52	70.05
Acces teren	drum asfaltat (la din accesul parcelei cumparatorului)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		63.19	58.52	70.05
Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		63.19	58.52	70.05
ajustare totală netă		-5.81	6.27	-31.47
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-8.42%	12.0%	-31.00%
ajustare totală brută		23.09	18.62	21.31
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		33.46%	35.64%	21.00%
Pret ajustat (Euro / mp)	70.00	63.19	58.52	70.05

Suprafata teren intravilan = 1,012.00 mp

Curs Euro = 5.0871 24.11.2025

Valoare teren intravilan = 70,840 EURO

Valoare teren intravilan = 360,370 LEI

356 LEI/MP

70 EURO/MP

Explicatii ajustari :

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

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

Drept de proprietate : nu au fost aplicate ajustari

Restricții legale : nu au fost aplicate ajustari

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

Localizare : au fost aplicate ajustari negative comparabilelor A si C pentru localizare superioara, mai centrala si ajustare pozitiva comparabilei B care este situata mai putin central, accesibil

Caracteristici fizice : s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor pentru suprafete mai mici, tinandu-se cont de faptul ca pretul pe mp al terenului este invers proportional cu suprafata acestuia.

Utilitati : s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B pentru ca nu detin canalizare, curent si gaz la limita parcelei.

Stare teren : s-au ajustat negativ comparabilele B si C, deoarece au suprafata plana.

Acces teren : nu s-au aplicat ajustari pentru acces, deoarece proprietatea subiect este evaluata ca luand din accesul parcelei cumparatorului.

Zonare : nu s-au aplicat ajustari.

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constatat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *valoarea de piata a bunului evaluat estimată de către evaluator în utilizarea desemnata menționata*, valabile la data evaluării 24.11.2025, curs BNR: 5.0871 lei/eur:

Teren nr. Cad. 220716, 1012 mp	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
Pret evaluat/mp	70.00	356
Pret Evaluat 1012 mp	70,840	360,370

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



Nr. Iesire 515 PMO2/22.07.2025

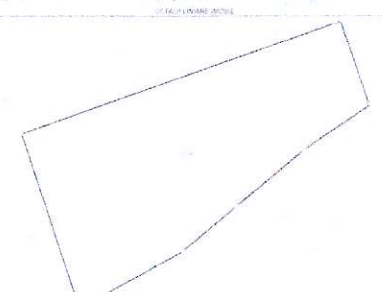
RAPORT DE EVALUARE

TEREN SITUAT IN ORADEA, STR CALISTRAT HOGAS,
CF 216844- ORADEA, NR CAD 216844



Teren	
Id. cadastrel	Suprafata teren
216844	127

Scara: 1:1000



Date referitoare la teren						
Nr. lotului	Suprafata teren	Tara	Provizor	Nr. map	Obiectul	Referinta
1	127	RO		4044		

Date referitoare la constructii

Longime Segmente

2) Valoarea lungimilor segmentelor scurte calculate din proiecte in plan

Puncti	Puncti	Longime segment
invers	direct	(m)
1	2	11.238
2	3	7.219
3	4	4.295
4	5	2.141
5	6	4.504
6	7	5.217

PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata

UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL ORADEA

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

Utilizatorului desemnat
și
evaluatorului

IULIE 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in teren în suprafata de 177 mp , situat in Oradea, str. Calistrat Hogas, jud. Bihor, nr cadastral 216844, proprietatea Municipiului Oradea va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Activul/ele supus/e evaluarii îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :
CF **216844** Oradea – teren in suprafata de 177 mp, situat in Oradea, str Calistrat Hogas, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

Utilizarea desemnata este estimarea valorii de piata in vederea utilizarii acesteia pentru demararea procedurii de vanzare prin licitatie publica.

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 și anume estimarea Valorii de piata a proprietatii, valoarea estimată la data evaluarii, 21.07.2025, curs BNR: 5.0703 lei/eur este:

Teren, nr. Cad. 216844, 177 mp	Pret evaluat EUR (FARA TVA)	Pret evaluat LEI (FARA TVA)
Pret evaluat /mp	98	497
Pret evaluat 177 mp	17,346	87,949

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

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

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

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

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

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

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

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

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării sunt evaluate cu inspecție și în considerare amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de către evaluator.

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

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Analizele și opiniile prezentate în raport se supun normelor și cerințelor din Standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul și utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Terenuri în baza contractului de servicii nr 229898/07.06.2024, Nota de comanda nr. 292476/14.07.2025.

1.3. Activul supus evaluării

Activul/ele supus/e evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF 216844 Oradea – teren în suprafața de 177 mp, situat în Oradea, str Calistrat Hogas, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

Moneda evaluării

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 5.0703 lei.**

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

1.4. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este estimarea valorii de piață în vederea utilizării acesteia pentru demararea procedurii de vânzare prin licitație publică.

1.5. Tipul valorii

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

- (a) **Valoarea de piață** – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.
- (b) **Chiria de piață** – este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.
- (c) **Valoarea echitabilă** - este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.
- (d) **Valoarea de investiție/subiectivă** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investiție este un tip al valorii specific entității. Deși valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest tip al valorii reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investiție reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției.

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

In 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 o *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

1.6. Data evaluării

Data evaluării este 21.07.2025, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate și la care a avut loc inspectia bunurilor.

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

Se precizeaza ca bunurile care fac obiectul evaluarii au fost inspectate personal de catre evaluator, s-au facut poze; inspectia a fost exclusiv vizuala, nu s-au testat functionalitati.

1.8. 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 – observate la fata locului,
- 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.

1.9. 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 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: parcela se evalueaza in ipoteza speciala ca este construibila nu de sine statator, ci impreuna cu parcela principala a cumparatorului

I.11. Specialist

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

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

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

I.13. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul a fost structurat după cum urmează :

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

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

- acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în raport;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

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 participații la întreprinderi (IVS 200)
- **SEV 210** - Active necorporale (IVS 210)
- **SEV 220** - Datorii nefinanciare (IVS 220)
- **SEV 250** - Instrumente financiare (IVS 500)
- **SEV 300** - Mașini, echipamente, instalații și infrastructură (IVS 300)
- **SEV 620** - Stocuri (IVS 230)
- **SEV 400** - Verificarea evaluării
- **SEV 430** - Evaluarea pentru raportarea financiară
- **SEV 450** - Evaluarea costurilor în scopul asigurării (EVGN 6)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

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

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

PARTEA II.PREZENTAREA DATELOR

II.1.Identificarea activelor subiect. Descrierea juridica

Activul/ele supus/e evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF 216844 Oradea – teren în suprafața de 177 mp, situat în Oradea, str Calistrat Hogas, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

TEREN *introduction*

Adresa: aut. Dent. UAF Ordeaz, c/ Ciudadas, 56, Cuatrecasas

B. Partea II. Proprietari si acte

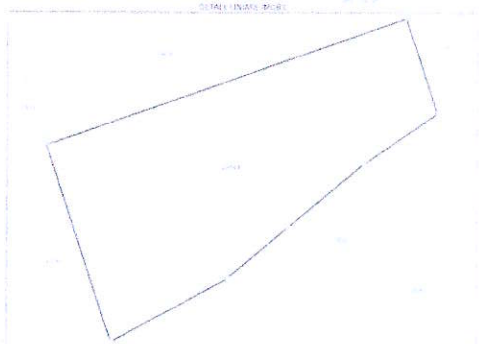
B1	impozitul pe teren 206854 si bonitate din 1, valoarea de 177 imp teren si valoarea impozitului 544412 impozit, C2 191.704 Oradea	A1
B2	impozitul, drept de PROPRIETATE distanță prin Lege, cota actuală impozit intrata 22	A2

MUNICIPIUL ORADEA comuna Oradea

C. Parte III. SARCINI

Înscris privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

216844	177	2013-01-01
--------	-----	------------



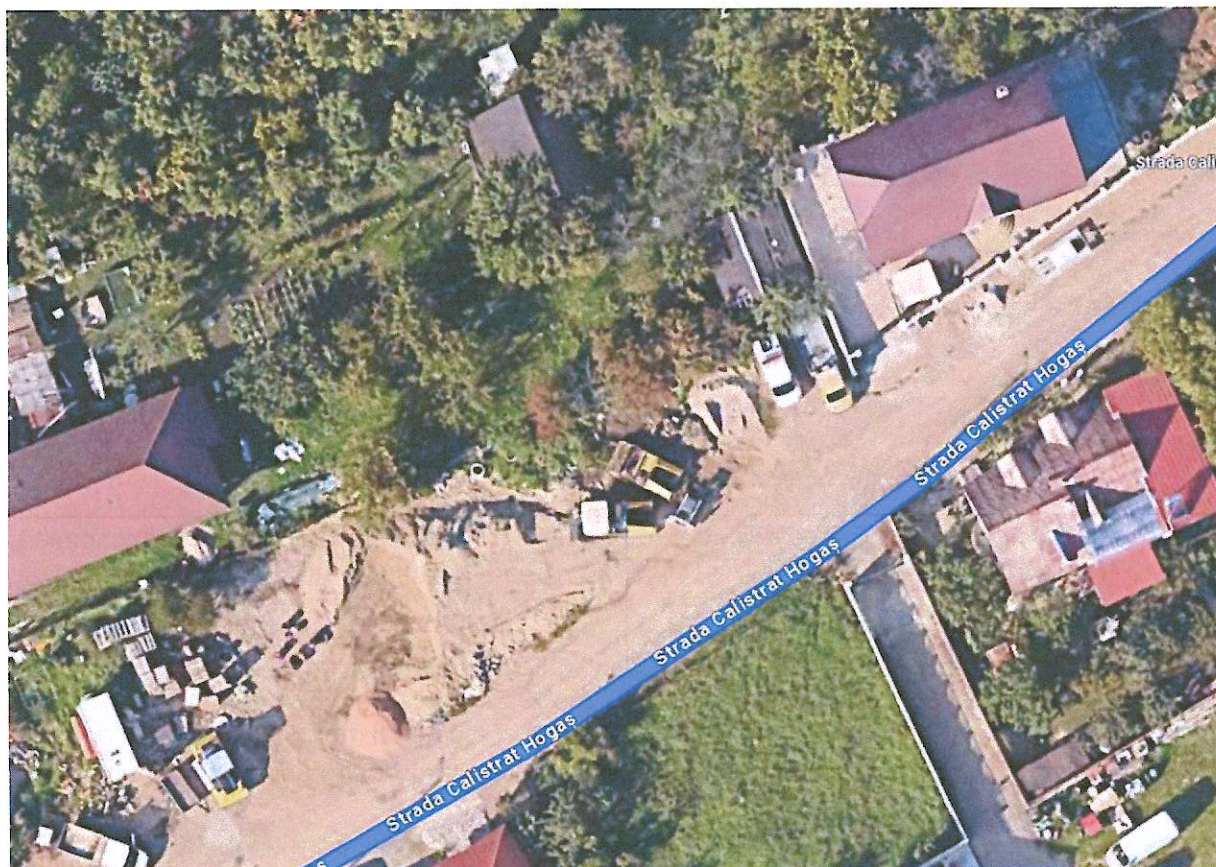
Date referitoare la teren

N°	Categoria Tercelista	Sexo	Sigla do Emp.	Faixa	Parede	Nº topo	Observação / Notas etc.
1	Adulto / Adulto	M	GFT			9844/10	Inter-relação com o grupo de adultos - 10/11/17

Date referitoare la construcții

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiectie în plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Longime segment = ()
1	2	11 250
2	3	20 000
3	4	4 250
4	5	5 350
5	6	4 000
6	8	5 350



II.3. Descrierea terenului

Terenul este neîmprejmuit și este în suprafață de 177 mp.

II.4. Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Terenul este liber, fără construcții pe suprafață.

II.5. Aspecte privind utilizarea

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal de către evaluator, însă inspectia a fost vizuala, evaluatorul a fost informat de utilizatorul desemnat al

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

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

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

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Municipiul Oradea și zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturată pe aproape toate ramurile, activă, cu populație de vârstă medie, grad foarte bun de ocupare, rată de șomaj printre cele mai reduse pe țară; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piața este dezvoltată însă preponderent pe parte de terenuri construite, având utilizări rezidențiale, dar și cele pentru destinații comerciale și industriale/depozitare; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei municipiului Oradea. Există în derulare, proiecte de dezvoltare ale zonei metropolitane.

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI - Piața terenurilor libere de construcții situate în zona semicentrală a orașului Oradea.

NATURA ZONEI – zona semicentrală ușor accesibilă datorită poziționării terenului

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – medie

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

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

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

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

Sinteza pieței terenurilor din Oradea în 2025

1. Context economic și factori de influență

Piața imobiliară din Oradea, inclusiv cea a terenurilor, a evoluat în 2025 sub impactul mai multor factori:

Cresterea economică regională: Oradea continuă să atragă investiții în logistică, industrie și turism, stimulând cererea de terenuri.

Extinderea infrastructurii: Proiecte precum modernizarea soselei A3 (Oradea–Bors) și dezvoltarea rețelei de transport urban au crescut atractivitatea unor zone periferice.

Politici urbane: Primăria Oradea a promovat proiecte de regenerare urbană și a facilitat aprobările pentru zone rezidențiale și comerciale.

Inflație și costuri de creditare: Rata dobânzilor a rămas relativ stabilă, dar prețurile au crescut ușor datorită cererii și costurilor materialelor.

2. Tendințe în piața terenurilor

Cerere crescută pentru terenuri rezidențiale: Zonele limitrofe (Nufarul, Iosia) sunt cautate pentru case unifamiliale, cu prețuri între 150–300 €/mp (în funcție de utilități și localizare).

Terenuri industriale: Zona logistică (Oradea Sud) și proximitatea graniței cu Ungaria mențin cererea, cu prețuri de 50–100 €/mp.

Proiecte mixte: Investitorii privesc terenurile mari pentru complexuri rezidentiale-comerciale, mai ales in zona metropolitana (Sanmartin, Paleu).

3. Preturi si dinamica

Centru oras: Terenurile rezidentiale unifamiliale (peste 400 €/mp) sunt rare si scumpe.

Periferii: Preturi mai accesibile (50 – 150 €/mp), dar cu variatii mari in functie de dotari.

Crestere anuala: Aproximativ 5–8% fata de 2024, mai accelerata in zonele cu infrastructura noua.

4. Provocari si oportunitati

Provocari:

Birocratie in aprobarea PUZ-urilor.

Concurenta cu alte orase din vestul tarii (Arad, Timisoara).

Oportunitati:

Dezvoltarea de zone verzi si proiecte sustenabile.

Potential ridicat in nordul orasului (langa viitoarea centura).

5. Prognoza pentru 2026

Piata va continua sa creasca moderat, cu accent pe terenuri utilitarizate si proiecte integrate.

Investitiile straine si fondurile UE vor juca un rol cheie in atragerea de noi dezvoltatori.

Concluzie: Oradea ramane un hub imobiliar din nord-vestul Romaniei, cu o piata a terenurilor dinamica, dar selectiva. Investitorii trebuie sa tina cont de infrastructura viitoare si de cererea pe termen lung.

Sursa: Rapoarte locale, analize imobiliare, date Primăria Oradea (2025).

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 analiza 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 semicentrala, cum e cazul proprietatii evaluate.

Abordarea prin piata prin compararea ofertelor asupra unor proprietati similare:

Comparabila A:

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-oradea-oncea-696mp-260291695?_gl=1*1oqcnv2*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjwyvFDBhDYARIsAltbZFShtZTaehZfE77N5CjZ8I1GylfzGtBhBUsbqXtgVVkMpAelVdK_SZMaAi3NEALw_wcB&gbruid=0AAAAAD_tjVwmwFtEFvO1YcSoK_6ju49ml

Gaminvest Parcela de teren intravilan, de vanzare, Oncea, Bihor, V4106

Oncea, Oradea - Romania

70.000 €

109 €/m²

Rate de la 1.581 RON/lună [simulează crec](#)



Sua teren: 696 mp
Tip: Construcții

Diana Gaminvest
Broker Imobiliare
Gaminvest Imobiliare

0744483758
0359481084 /
0743982745

[Trimite mesaj](#)

Trimite linkul unui prieten pe:



[Raportează anunț](#)



Descriere teren

Agentia imobiliara Gaminvest va propune in exclusivitate spre vanzare teren intravilan, Oncea, Oradea. Este situat intr-una dintre cele mai căutate zone rezidențiale din Oradea - cartierul Oncea, pe Strada Căminilor. Această zonă este apreciată pentru liniștea și aerul curat pe care le oferă, dar și pentru proximitatea față de oraș și accesul facil către principalele puncte de interes din Oradea.

Terenul are o suprafața de 696 mp și un front stradal generos de 36 de metri liniari, ceea ce permite o flexibilitate ridicată în privința proiectării unei locuințe. Se pretează excelent pentru construcția unei case individuale, a unui duplex sau a unei vile de vacanță, având suficiente dimensiuni pentru amenajarea unei grădini, terase, piscine sau garaj.

Toate utilitățile necesare sunt disponibile la limita proprietății: apă, canalizare, curent electric și gaz - economisind astfel timp și bani în procesul de construcție. Accesul la teren se face pe un drum asfaltat, într-o zonă populată, dar totodată liniștită și verde.

Zona este în plină dezvoltare, fiind populată cu locuințe noi, iar vecinătățile sunt civilizate. Se află aproape de magazine, școli, mijloace de transport, dar și de zone naturale ideale pentru relaxare.

Prin departamentul de Brokeraj Credite Gaminvest, vă oferim consultanță și asistență gratuită pentru obținerea oricărui tip de credit. Vino în agenția noastră pentru a calcula împreună rata, posibilitățile de încadrare și a obține cele mai bune oferte de finanțare din partea băncilor partenere.

Pretul de vânzare propus de proprietar este : 70.000 euro, ușor negociabil.

Utilități

Amenajare străzi

Asfaltate

Comparabila B:

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-oradea-oncea-724mp-260381486?_gl=1*16l7cok*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjwyvYfDBhDYARIsAltzbZFShZTaehZfE77N5CJZ8l1GylfzGtBhBUsbqXtgVVkMpAelVdK_SZMaAi3NEALw_wcB&gbraid=0AAAAAD_tjVwmwFtEFvO1YcSoK_6ju49ml

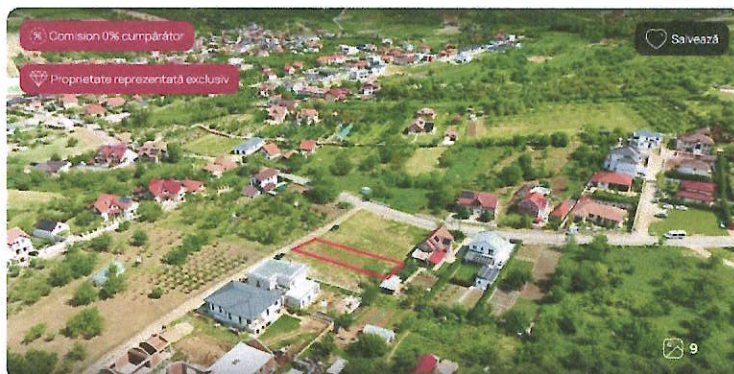
RECO . TEREN INTRAVILAN ONCEA

Oncea - Oncea - Vial Harb

73.500 €

101,52 €/mp

Rate de la 1.660 RON/lună [simulează credit](#)



Roland Lakatos
RECO imobiliare

0747589242
0576445700

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

[WhatsApp](#) [Facebook](#) [Telegram](#) [Email](#)

[Raportează anunț](#)

Descriere teren

RECO IMOBILIARE VA OFERA SPRE VANZARE

#LRD28 Teren în Oncea, Oradea - Strada Piersicilor .

Va propunem spre vanzare un teren situat intr-o zona linistita si in plina dezvoltare din cartierul Oncea, pe strada Piersicilor. Suprafata terenului este de 724 mp, avand un front stradal generos de 18 ml.

Toate utilitatile (apa, curent, canalizare, internet) sunt disponibile chiar in fata parcelei, iar reteaua de gaz se afla la aproximativ 30 de metri distanta.

Ideal pentru constructia unei case individuale sau a unei locuinte tip duplex, terenul se afla intr-o zona cu acces facil, aproape de mijloace de transport, scoli si alte facilitati importante.

Pentru doritori, in pretul afisat este inclus si un proiect de casa bine gandit si pus la punct, realizat pentru a valorifica la maximum suprafata si orientarea terenului.

Pret : 73 500 Euro

Detalii teren

ID anunț: XA5M150NH

Clasificare teren:

Intravilan Front stradal

18 m

Nr. fronturi stradale:

1

Comparabila C:

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-oradea-oncea-721mp-253538195?_gl=1*1ogcny2*_up*MQ..*_gs*MQ..&qclid=Cj0KCQjwyvFDBhDYARIsAltzbZFShtZTaehZfE77N5CjZ8l1GylfzGtBhBUsbqXtgVvkMpAelVdK_SZMaAi3NEALw_wcB&gbraid=0AAAAAD_tjVwmwFtEFvO1YcSoK_6ju49mI

Teren intravilan, cu PUZ, Oncea, str. Piersicilor, Oradea

Oncea Oradea - Vest (Harta)

65.000 €

59,45 €/mp

Rate de la 1.459 RON/lună [simulează credit](#)



Sup. teren:

721 mp

Tip:

Construcții



Ioana Bonca
VEST INVEST IMOBILIARE



0746316845
0757782944

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Raportează anunț

Descriere teren

Teren intravilan, cu PUZ, de vanzare, Oradea, strada Piersicilor (Oncea)

Situat in zona de dealuri cu acces facil din oras

Atu-uri: priverliste, liniste, aer curat.

Suprafata: 721 mp

Front: 12 m la drum privat

Utilitati: apa, canalizare, gaz la aproximativ 50 m, curent electric la aproximativ 100 m distanta (pe str Piersicilor)

Pret: 65.000 euro negociabil 0% COMISION

Telefon: 0746/316 845 Ioana



Alte comparabile:

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-oradea-oncea-1308mp-254204109?_gl=1*1oqcny2*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjwyvFDBhDYARIsAItzbZFShZTaehZfE77N5CJZ811GylfzGtBhBUSbqXtgVVkMpAelVdK_SZMaAi3NEALw_wcB&gbraid=0AAAAAD_tjVwmwFtEFvO1YcSoK_6ju49ml

Teren intravilan 1308mp de vanzare, Strada Padurii, Oradea

Oradea - Oradea - Vezi Harta

124.260 €

93 €/mp

Rate de la 2.837 RON/lună [simulează credit](#)



Comision 0% cumpărător

Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează



Cristian Tautu

Sales Associate

REMAX Prime Capital

PRO



0371780199

0728464646

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Telegram



Email

Raportează anunț

Sup. teren:

1.308 mp

Tip:

Construcții

Descriere teren

Agentia nu percepe comision de la cumparator.

Va propunem spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 1308 mp pe strada Padurii, nr 33, Oradea.

Proprietatea dispune de toate utilitatile: gaz, apa, canalizare si curent electric, drum asfaltat, fiind pretabil pentru dezvoltare rezidentiala.

Linistea, peisajul si confortul urban sunt atuurile principale ale acestui teren.

Proprietatea este la mai putin de 7 minute de centrul orasului Oradea.

Pentru detalii suplimentare, va stau la dispozitie oricand.

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-oradea-oncea-3044mp-267025751?_gl=1*1dnhiyy*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=Cj0KCQjwyvFDBhDYARIsAItzbZFShZTaehZfE77N5CJZ811GylfzGtBhBUSbqXtgVVkMpAelVdK_SZMaAi3NEALw_wcB&gbraid=0AAAAAD_tjVwmwFtEFvO1YcSoK_6ju49ml

Teren intravilan de vânzare - 3.044 m², Oradea, str. Cireșilor nr. 57

Oradea - Oradea - Vezi Harta

283.092 €

93 €/mp

Rate de la 6.394 RON/lună [simulează credit](#)



Comision 0% cumpărător

Salvează

Va

Doina Pirv

Proprietar



0744634900

Apelează acum

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Telegram



Email

Raportează anunț

Sup. teren:

3.044 mp

Tip:

Construcții

Descriere teren

📍 Locație excelentă în Oradea, pe strada Cireșilor nr. 57 (zona de intravilan), într-un cartier liniștit, cu acces rapid către arterele principale ale orașului.

🟢 Suprafață totală măsurată: 3.044 m² (conform documentației cadastrale actualizate)

📄 Parcelă unificată compusă din două numere cadastrale:

CF 180329, nr. cad. 2527 - 1.778 m²

CF 209004, nr. cad. 2328 - 1.266 m²

🚧 Împrejmuire completă cu gard din plasă de sârmă

✅ Topografie ideală pentru dezvoltare rezidențială

✅ Fără construcții pe teren - liber de sarcini

✅ Utilități pe proprietate: apă, electricitate, gaz

✅ Documentație cadastrală și intabulare actualizată - disponibilă pentru verificare

📌 Ideal pentru:

construcție locuințe individuale sau duplexuri

investiție pe termen mediu/lung

dezvoltare urbană (PUD/PUG în funcție de interesul cumpărătorului)

Detalii teren

ID anunț: XVBD03IO5

Clasificare teren:

Intravilan

Frontul strădal

59 m



Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Pret unitar vânzare - ofertare (Euro / mp)		100.00	101.00	90.15
ajustare pentru ofertă - tranzacție (Euro - mp), marja de negociere *		-5%	-5%	-5%
Preț ajustat (Euro - mp)		94.51	96.46	85.64
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro - mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro - mp)		94.51	96.46	85.64
Restricții legale	Considerat fara	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
ajustare pentru restrictii legale (Euro - mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro - mp)		94.51	96.46	85.64
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)		94.51	96.46	85.64
Localizare	Ovaden, str. Calistrat Hogas	Ovaden, str. Ceisilor	Ovaden, str. Ceisilor 67D	Ovaden, str. Pișcicilor
ajustare pentru localizare (Euro - mp)	nr cad 216844	5%	5%	10%
Preț ajustat (Euro - mp)		98.76	101.28	94.21
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	177	696	724	721
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro - mp)		5%	5%	5%
Preț ajustat (Euro - mp)		103.21	106.34	98.93
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz la 50 m	apa, canal, energie electrica la 100m, gaz la 50m
Corecție		0%	0%	5%
ajustare pentru utilități (Euro - mp)		0.00	0.00	4.95
Preț ajustat (Euro - mp)		103.21	106.34	103.86
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)		103.21	106.34	103.86
Acces teren	drum neasfaltat	drum asfaltat	drum neasfaltat, secundar	drum neasfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro - mp)		-5%	5%	0%
Preț ajustat (Euro - mp)		98.05	111.66	103.86
Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat (Euro - mp)		98.05	111.66	103.86
ajustare totală netă		-1.95	10.66	15.71
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-1.95%	10.6%	15.21%
ajustare totală brută		13.86	15.20	18.22
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		13.86%	15.05%	20.21%
Preț ajustat (Euro - mp)	98.00	98.05	111.66	103.86
Suprafata teren intravilan =		177.00 mp		
Curs Euro=		5.0703 21.07.2025		
Valoare teren intravilan =		17,346 EURO		
Valoare teren intravilan =		87,949 LEI		
		497 LEIMP		
		98 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 , vanzatori si cumparatori).

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustari

Restricții legale : nu s-au aplicat ajustari, deoarece terenul este evaluat in ipoteza in care va face corp comun cu parcela cumpărătorului.

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

Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect se afla in imediata apropiere a strazii Dimitrie Anghel.

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor B si C, in functie de suprafata comparabila, pretul pe mp al terenului fiind invers proportional cu suprafata.

Utilități: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei C care are acces la rețeaua electrica la 100m.

Stare teren: nu s-au aplicat ajustari, comparabilele sunt libere de constructii.

Acces teren: s-a aplicat ajustare negativa comparabilei A deoarece are acces la drum asfaltat si ajustare pozitiva comparabilei B deoarece are acces pe drum neasfaltat, secundar.

Zonare: nu s-au aplicat ajustari.

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constatat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *valoarea de piata a bunului evaluat estimată de către evaluator în utilizarea desemnata menționata*, valabile la data evaluării 21.07.2025, curs BNR: 5.0703 lei/eur:

Teren, nr. Cad. 216844, 177 mp	Pret evaluat EUR (FARA TVA)	Pret evaluat LEI (FARA TVA)
Pret evaluat /mp	98	497
Pret evaluat 177 mp	17,346	87,949

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



Nr. Iesire 511 PMO2/18.07.2025

RAPORT DE EVALUARE

**TEREN INTRAVILAN, SITUAT IN ORADEA,
 STR VETERANILOR NR. 97,
 CF 194104- ORADEA, NR CAD 194104**



Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren	
Suprafata terenului	12.510 m ²
Suprafata terenului construit	0 m ²
Suprafata terenului disponibil	
12.510 m ²	

Date referitoare la teren

Tipul terenului	Suprafata	Destinatie	Stare
1. Teren	12.510 m ²	1. Teren	1. Teren

Date referitoare la constructii

Tipul constructiei	Suprafata	Destinatie
1. Constructii	0 m ²	1. Constructii

Longitudinea segmentelor de teren este de 125,10 m, latimea este de 100,00 m.

PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata

UTILIZATOR DESEMNET: MUNICIPIUL ORADEA

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

*Utilizatorului desemnat
 și
 evaluatorului*

IULIE 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in teren în cota de 68 mp situat in Oradea, str. Veteranilor nr. 97, jud. Bihor, nr cadastral 194104, proprietatea Municipiului Oradea va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Activul/ele supus/e evaluarii îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF **194104** Oradea – teren in suprafata de 68 mp, situat in Oradea, str Veteranilor nr. 97, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**, proprietate privata.

Utilizarea desemnata este estimarea **valorii echitabile** a proprietății, in vederea utilizării acesteia pentru **negocierea pretului de vanzare a terenului catre dl. Oros Gheorghe-Anton, concesionarul 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 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. Pe de alta parte, valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obtenabil sau suportat de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.

In cazul concret analizat, data fiind existenta concesiunii in favoarea proprietarului parcelei vecine si a lipsei de acces a proprietatii subiect, rezulta ca singura entitate interesata sa achizitioneze terenul este concesionarul, dl. Oros Gheorghe-Anton.

Acestea sunt motivele pentru care nu putem fundamenta o valoare de piata in prezentul raport, ci o valoare echitabila, adica un pret care reflecta interesele celor doua parti.

Similar, Municipiul Oradea nu poate vinde oricarui tert interesat datorita existentei concesiunii, respectiv vinde tinand cont de valoarea de piata a terenurilor similare.

Data fiind utilizarea desemnata a evaluarii și anume estimarea Valorii echitabile a proprietatii, valoarea estimată la data evaluării, 17.07.2025, curs BNR: 5.0724 lei/eur este:

Teren intravilan nr. Cad. 194104, 68 mp	Pret evaluat EUR (FARA TVA)	Pret evaluat LEI (FARA TVA)
Pret evaluat/mp	180	913
Pret evaluat 68 mp	12,240	62,086

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

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

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

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

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

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

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

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

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării sunt evaluate cu inspectie si in considerarea amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de catre evaluator.

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

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Analizele și opiniile prezentate în raport se supun normelor si cerințelor din Standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul și utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Terenuri în baza contractului de servicii nr 229898/07.06.2024, Nota de comanda nr. 277134/02.07.2025.

1.3. Activul supus evaluării

Activul/ele supus/e evaluării constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF **194104** Oradea – teren în suprafața de 68 mp, situat în Oradea, str Veteranilor nr. 97, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

Moneda evaluării

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 5.0724 lei.**

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

1.4. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este estimarea **valorii echitabile** a proprietății, în vederea utilizării acesteia pentru **negocierea pretului de vânzare a terenului către dl. Oros Gheorghe-Anton, concesionarul terenului.**

1.5. Tipul valorii

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

- (a) **Valoarea de piață** – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care are *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.
- (b) **Chiria de piață** – este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.
- (c) **Valoarea echitabilă** – este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea pretului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.
- (d) **Valoarea de investiție/subiectivă** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investiție este un tip al valorii specific entității. Deși valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest tip al valorii reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investiție reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției.

- (e) **Valoarea sinergie** – reprezintă rezultatul creat în urma combinării a doua sau mai multe active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumparator, atunci valoarea sinergie este diferită de valoarea de piață, deoarece valoarea sinergie reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care 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:
- Vanzarea ordonată**, în urma unei activități adecvate de marketing sau
 - Vanzarea forțată** cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

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

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

1.6. Data evaluării

Data evaluării este 17.07.2025, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate și la care a avut loc inspecția bunurilor.

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

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

1.8. 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 – observate la fața locului,
- situația juridică a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.

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

- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate și pe internet.

1.9. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Aspecte juridice

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile puse la dispoziție de către utilizatorul desemnat al 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 servituți privind terenul și/sau factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Mediu

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

Metodologie

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

Alte date

- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- ✓ O evaluare este inherent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării; Ele țin cont de starea la care se află această proprietate la data inspecției.
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- ✓ Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;

- ✓ Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Evaluatorul consideră rezonabile corecțiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabilă în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimată în prezentul raport nu poate să fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării (perioada limitată pentru vânzare de ex.) pot fi diferite de cele luate în considerare în estimarea valorii.
- ✓ Se considera că gradul de ocupare/neocupare estimat în cadrul abordării prin venit este realist și poate fi atins la data evaluării, bazându-se pe informații statistice din piață.

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul.

1.10. Tipul raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează :

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

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai utilizării desemnate precizată și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în raport;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

1.12. Declararea conformității evaluării 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:

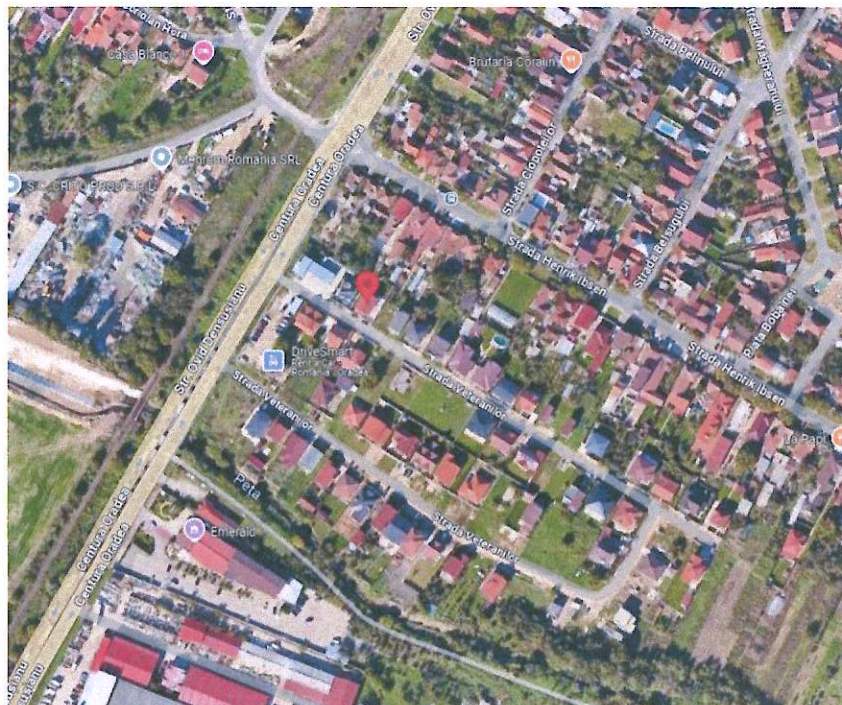
- **SEV 100** - Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- **SEV 102** - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- **SEV 103** - Abordări în evaluare (IVS 103)
- **SEV 104** - Informații și date de intrare (IVS 104)
- **SEV 105** - Modele de evaluare (IVS 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)

- **GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile**

8

II.2. Date despre amplasare

Bunul evaluat se afla în Oradea, Str. Veteranilor nr. 97, cartier Iosia Sud, in zona rezidentiala, in apropierea str. Ovid Densusianu.



II.3. Descrierea terenului

Terenul aferent este in suprafata de 68 mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul este liber.

Poze proprietate:



PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Municipiul Oradea și zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturată pe aproape toate ramurile, activă, cu populație de vârstă medie, grad foarte bun de ocupare, rată de șomaj printre cele mai reduse pe țară; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piața este dezvoltată însă preponderent pe parte de terenuri construite, având utilizări rezidențiale, dar și cele pentru destinații comerciale și industriale/depozitare; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei municipiului Oradea. Există în derulare, proiecte de dezvoltare ale zonei metropolitane.

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI - Piața terenurilor libere de construcții situate în zona centrală a orașului Oradea.

NATURA ZONEI – zona centrală ușor accesibilă datorită poziționării terenului

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – peste medie

CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – peste medie

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

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

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

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

Sinteza pieței terenurilor din Oradea în 2025

1. Context economic și factori de influență

Piața imobiliară din Oradea, inclusiv cea a terenurilor, a evoluat în 2025 sub impactul mai multor factori:

Cresterea economică regională: Oradea continuă să atragă investiții în logistică, industrie și turism, stimulând cererea de terenuri.

Extinderea infrastructurii: Proiecte precum modernizarea soselei A3 (Oradea–Bors) și dezvoltarea rețelei de transport urban au crescut atractivitatea unor zone periferice.

Politici urbane: Primăria Oradea a promovat proiecte de regenerare urbană și a facilitat aprobările pentru zone rezidențiale și comerciale.

Inflație și costuri de creditare: Rata dobânzilor a rămas relativ stabilă, dar preturile au crescut ușor datorită cererii și costurilor materialelor.

2. Tendințe în piața terenurilor

Cerere crescută pentru terenuri rezidențiale: Zonele limitrofe (Nufarul, Iosia) sunt cautate pentru case unifamiliale, cu preturi între 150–300 €/mp (în funcție de utilități și localizare).

Terenuri industriale: Zona logistică (Oradea Sud) și proximitatea graniței cu Ungaria mențin cererea, cu preturi de 50–100 €/mp.

Proiecte mixte: Investitorii privesc terenurile mari pentru complexuri rezidențiale-comerciale, mai ales în zona metropolitană (Sanmartin, Paleu).

3. Preturi și dinamică

Centru oraș: Terenurile rezidențiale unifamiliale (peste 400 €/mp) sunt rare și scumpe.

Periferii: Preturi mai accesibile (50 – 150 €/mp), dar cu variații mari în funcție de dotări.

Crestere anuală: Aproximativ 5–8% față de 2024, mai accelerată în zonele cu infrastructură nouă.

4. Provocări și oportunități

Provocări:

Birocrație în aprobarea PUZ-urilor.

Concurența cu alte orașe din vestul țării (Arad, Timisoara).

Oportunități:

Dezvoltarea de zone verzi și proiecte sustenabile.

Potential ridicat in nordul orasului (langa viitoarea centura).

5. Prognoza pentru 2026

Piata va continua sa creasca moderat, cu accent pe terenuri utilitarizate si proiecte integrate. Investitiile straine si fondurile UE vor juca un rol cheie in atragerea de noi dezvoltatori.

Concluzie: Oradea ramane un hub imobiliar din nord-vestul Romaniei, cu o piata a terenurilor dinamica, dar selectiva. Investitorii trebuie sa tina cont de infrastructura viitoare si de cererea pe termen lung.

Sursa: Rapoarte locale, analize imobiliare, date Primăria Oradea (2025).

https://market360.imobiliare.ro/wp-content/uploads/2025/05/Raport-T1_2025.pdf

25 pentru Imobiliare



DAN PUICA
CEO Imobiliare.ro

Anul 2025 este un an deosebit din multe puncte de vedere. Este un an aniversar pentru noi, la imobiliare.ro, împlinim 25 de ani de existență, o etapă importantă pe care o marcăm cu mândrie, dar și cu responsabilitate. Este, totodată, un an cu semnificație majoră la nivel național, în care românii și-au reafirmat, prin vot, dorința de a continua parcursul democratic și pro-european al țării.

Cu toate acestea, contextul politic și economic în care ne aflăm este unul complex. România se confruntă cu provocări macroeconomice semnificative: nivelul datoriei publice a crescut semnificativ în ultimii ani, dezechiliul bugetar rămâne o problemă care necesită soluții urgente și sustenabile. În plus, incertitudinea este amplificată de faptul că la momentul redactării acestui editorial, țara nu are încă un nou guvern confirmat, ceea ce creează o stare de expectanță și așteptare încrederea mediului economic. Așteptăm

elemente clare din cadrul de instabilitate care să reflecte încrederea și în comportamentul consumatorilor implicați în piața imobiliară.

Situația este înțeleasă de contextul sectorului imobiliar, demonstrând o remarcabilă reziliență. Așteptăm proprietățile să continue să crească într-un ritm sustinut, în ultimii ani alimentate de creșterea constantă a migrației populare, către orașe și de nivelul de spațiu și găsirea unui nivel adaptat nevoilor medii de viață. O tendință accentuată în prezent este ponderea în creștere a apartamentelor, care reprezintă o soluție accesibilă și adaptată nevoilor medii de viață. Observăm că piața imobiliară este încă relativ stabilă, dar există unele schimbări în preferințele cumpărătorilor, care se reflectă în cererea pentru apartamente și în creșterea interesului pentru terenuri.

Așteptăm realizarea proiectelor de dezvoltare. Este important să nu uităm narativele admise și umbrașă datile obiective dar și să fim conștienți că sustenabilitatea este o prioritate deosebită și va continua să influențeze piața imobiliară. Din punct de vedere al pieței, observăm o tendință de creștere a cererii pentru apartamente și terenuri, dar și o scădere a cererii pentru case. Acest lucru este influențat de factori precum dezvoltarea agenților, instituțiilor financiare, autorităților și platformelor precum Imobiliare.ro. Avem responsabilitatea de a furniza o piață transparentă, predictibilă și competitivă pentru toți participanții. Fiecare la prima linie se află agenții, dar și dezvoltatorii imobiliari. Așteptăm o scădere a numărului de tranzacții, față de perioadele anterioare și o evoluție în direcția unei piețe mai marcate de încredere și stabilitate. Într-un context marcat de incertitudine politică și economică, înțelegem că piața imobiliară va continua să fie un sector important și va continua să contribuie la dezvoltarea economică și socială a țării. Așteptăm o creștere a cererii pentru apartamente și terenuri, dar și o scădere a cererii pentru case. Acest lucru este influențat de factori precum dezvoltarea agenților, instituțiilor financiare, autorităților și platformelor precum Imobiliare.ro. Avem responsabilitatea de a furniza o piață transparentă, predictibilă și competitivă pentru toți participanții.

6

Cu toate acestea, privim cu optimism către a doua jumătate a anului. Nevoia noastră de locuințe este în continuare ridicată. Ne căutăm de noi soluții și înțelegem că piața imobiliară este un sector important și va continua să contribuie la dezvoltarea economică și socială a țării. Așteptăm o creștere a cererii pentru apartamente și terenuri, dar și o scădere a cererii pentru case. Acest lucru este influențat de factori precum dezvoltarea agenților, instituțiilor financiare, autorităților și platformelor precum Imobiliare.ro. Avem responsabilitatea de a furniza o piață transparentă, predictibilă și competitivă pentru toți participanții.

Mediul rămâne de încredere, însă, înțelegem că piața imobiliară este un sector important și va continua să contribuie la dezvoltarea economică și socială a țării. Așteptăm o creștere a cererii pentru apartamente și terenuri, dar și o scădere a cererii pentru case. Acest lucru este influențat de factori precum dezvoltarea agenților, instituțiilor financiare, autorităților și platformelor precum Imobiliare.ro. Avem responsabilitatea de a furniza o piață transparentă, predictibilă și competitivă pentru toți participanții.

Privim la imobiliare.ro, 2025 nu este doar un an aniversar, este o oportunitate de a ne redenumi

misunea: să conectăm oamenii cu locuința potrivită, folosind tehnologia, dar și o abordare umană. Pentru a face acest lucru, ne concentrăm pe creșterea calității serviciilor noastre și pe oferirea de soluții personalizate și transparente. Înțelegem că piața imobiliară este un sector important și va continua să contribuie la dezvoltarea economică și socială a țării. Așteptăm o creștere a cererii pentru apartamente și terenuri, dar și o scădere a cererii pentru case. Acest lucru este influențat de factori precum dezvoltarea agenților, instituțiilor financiare, autorităților și platformelor precum Imobiliare.ro. Avem responsabilitatea de a furniza o piață transparentă, predictibilă și competitivă pentru toți participanții.

Privim la imobiliare.ro, 2025 nu este doar un an aniversar, este o oportunitate de a ne redenumi

Privim la imobiliare.ro, 2025 nu este doar un an aniversar, este o oportunitate de a ne redenumi

7

Vânzări (nivel național)

Cererea pentru achiziția de proprietăți rezidențiale
(potențiali cumpărători corelați cu oferta existentă)

1,47
T1 2024

-2%
evoluție

1,44
T1 2025

Oferta de proprietăți rezidențiale listate la vânzare

148.230
locuințe
T1 2024

-28%
evoluție

107.020
locuințe
T1 2025

Preț mediu solicitat pentru proprietățile listate la vânzare

1.420
euro/mp util
T1 2024

+27%
evoluție

1.800
euro/mp util
T1 2025

Proprietăți imobiliare vândute (sursă: ANCD)

145.400
imobile
T1 2024

-4%
evoluție

139.000
imobile
T1 2025

38.800
unități individuale
T1 2024

-5%
evoluție

36.900
unități individuale
T1 2025

8

Finante (nivel național)

Credite noi acordate gospodărilor populației
pentru locuințe (sursă: BNR)

10,6 miliarde lei
T1 2024

+37%
evoluție

14,6 miliarde lei
T1 2025

Valoarea medie a creditelor noi acordate
(sursă: Imobiliare.ro Finance)

289.343 lei
T1 2024

+33%
evoluție

386.435 lei
T1 2025

Rata medie a creditelor noi acordate
(sursă: Imobiliare.ro Finance)

2.292
lei/lună
T1 2024

-6,8%
evoluție

2.136
lei/lună
T1 2025

Indicele de referință pentru
creditele consumatorilor (IRCC, sursă: BNR)

5,97%
T1 2024

5,66%
T1 2025

Dobânda fixă minimă din piața de
credite (potecare) (sursă: Imobiliare.ro Finance)

5,75%
T1 2024

4,79%
T1 2025

9

Închirieri (nivel național)

Cererea pentru închirierea de proprietăți rezidențiale
(potențial chiriași corelați cu oferta existentă)

1,04
T1 2024

+20%
evoluție

1,25
T1 2025

Oferta de proprietăți rezidențiale listate la închiriere

80.750
locuințe
T1 2024

-32%
evoluție

54.700
locuințe
T1 2025

Prețul mediu/unitate pentru închirierea
proprietăților rezidențiale

500
euro/lună
T1 2024

stagnare
evoluție

500
euro/lună
T1 2025

10

Evoluția prețurilor pe principalele piețe secundare

(apartamente noi și vechi; T1 2025)



Prețul mediu solicitat pentru apartamentele din Craiova a ajuns în trimestrul I la 1.876 euro/mp (în observanță, astfel un avantaj cu aproape 20% pe plan local în comparație cu nivelul înregistrat în perioada similară din 2024).

Bugetul mediu necesar pentru închirierea unei garsoniere a ajuns la 254 euro/lună, iar cei interesati închirierii unui apartament cu 2 camere la 402 euro/lună (prețuri pentru un apartament cu 3 camere un chiriea mediu și scutit lunar din bugetul 519 de euro).



Apartmentele din Oradea au fost scutite vânzare, în primele trei luni ale acestui an, cu un preț mediu de 1.129 euro/mp (în observanță, astfel un avantaj cu aproape 20% pe plan local în comparație cu nivelul înregistrat în perioada similară din 2024).

Chiria mediu solicitat pentru o garsonieră este de 220 euro/lună. Pentru un apartament cu 2 camere chiriea trebuie să fie achitată proprietarilor 402 euro/lună (prețuri pentru un apartament cu 3 camere un chiriea mediu și scutit lunar din bugetul 519 de euro).



47

Credite ipotecare mai mari la începutul anului 2025

Valoarea medie a creditelor ipotecare acordate de români în primele trei luni ale acestui an, prin intermediul rețelei naționale de brokeraj imobiliar Finance, a crescut față de cea înregistrată în perioada similară din 2024.

În cazul în care discutați despre o sumă echivalentă cu circa 92.700 de euro, la care se adaugă un avans mediu de aproximativ 18%.

La polul opus s-au aflat ipotecile acordate creditelor ipotecare noi, cu o valoare medie echivalentă cu 18.900 de euro. Suma acordată pe plan local prin intermediul brokerajului imobiliar Finance a fost astfel cu 75% mai mare față de cea înregistrată la începutul anului trecut.

49

Sursa: imobiliare.ro

Analiza celei mai bune utilizari

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - 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 abordări am utilizat doar abordarea prin piață intrucat exista suficiente oferte/ date din piață și este cea mai potrivită abordare pentru proprietatea de evaluat.

Abordarea prin piață

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

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

Pentru valoarea terenului, evaluatorul a avut în vedere oferte ale terenurilor intravilane aflate în zonă centrală, cum e cazul proprietății evaluate:

Evaluarea terenului

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

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

- **metoda comparației directe**-este metoda cea mai uzuală și se poate utiliza când există suficiente date despre vânzări pe piața specifică
- **analiza parcelării și dezvoltării** – se folosește atunci când parcelarea și dezvoltarea reprezintă utilizarea cea mai importantă a parcelei de teren în curs de evaluare.
- **metoda alocării** – se bazează tot pe vânzări de terenuri pentru a stabili un raport între valoarea terenului și cea a proprietății (când avem și construcții pe teren)
- **metoda extracției de pe piață** – se estimează valoarea terenului prin diferența dintre prețul de vânzare al unor proprietăți comparabile și valoarea amenajărilor terenului și construcțiilor.
- **tehnica reziduală** – identifică venitul net din exploatare atribuit terenului și îl capitalizează cu o rată adecvată luată din piață.
- **capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chirie)**- se poate aplica doar când se cunosc rente/chirii de comparație precum și rate de capitalizare din vânzări de terenuri

Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, utilizarea desemnata a evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **tehnica comparatiei vanzarilor**.

Analizand informatiile culese din piata, pentru proprietati similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 3 comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat.

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

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

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

Pentru estimarea valorii terenului am folosit urmatoarele oferte:

Abordarea prin piata prin compararea ofertelor asupra unor proprietati similare:

Comparabila A:

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/casa/anunt/casa-plan-parter-teren-500-mp-zona-iosia-strada-belsugului/07f888egf80871171e977576i5i6ge66.html?_gl=1*1nc8dm9*_up*MQ..*_ga*MTI4ODc2MjU5LjE3NDc3NTIxMTI.*_ga_NYVMG2N88P*_czE3NDc3NTIxMTEkbzEkZzEkdDE3NDc3NTMzNTYkajYwJGwwJGgwJGRsbzFVY0ZyU2dRVURwY1dXLUZBemZYWGircThMcWwzRkNR

CASA PLAN PARTER, TEREN 500 MP,
ZONA IOSIA, STRADA BELSUGULUI

139 900 EUR

1916 EUR/m²

[Sfârșit](#) [Vezi pe hartă](#)



Octavian Iancu

[Vezi toate anunțurile](#)

0761901843

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

[Adaugă fișier ?](#)

[Mesaj](#)

Specificații

Suprafata utila	73 m ²
Suprafata terenului	500 m ²
Suprafata construita	89 m ²
Anul constructiei	1990
Destinatie	Rezidential

Descriere

UP IMOBILIARE va prezinta in exclusivitate o oferta deosebita:

Casa pe plan parter, acces auto, Zona IOSIA, Strada Belsugului.

Casa este compusa din: 2 dormitoare + 1 bucatarie, 1 baie + camara + foisor.

Utilitatile casei sunt: Curent, gaz, apa, canalizare, cablu TV, telefon, internet.

Incalzirea casei este pe centrala proprie pe gaz si casa dispune de acces auto.

Suprafata utila: 74 mp.

Suprafata construita: 89 mp.

Suprafata teren: 500 mp.

Front stradal: 12 ml.

Situata intr-o zona linistita si in plina dezvoltare.

Casa este izolata cu polistiren de 2 cm, instalatie electrica renovata, structura caramida + vaioaga, fundatie de beton . Casa mai are o anexa pe teren .

Pret: 155.900 Euro usor negociabil. 0% COMISION

Telefon: 0761901843

Nu ratati aceasta sansa unica! Pentru mai multe informatii si programari pentru vizionare, contactati-ne la numarul de telefon.



Comparabila B:

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/case/casa/anunt/casa-485-mp-teren-in-iosia/9d6g2dihh574795gd1292762717656h9.html>

18



PRIVAT ⓘ



mrcustomlooks

Pe OLX din septembrie 2020

Activ azi la 1113

Trimite mesaj

☎ 07413 02784

Mai multe anunțuri de acest vânzător >

LOCALITATE

📍 Oradea,
Bihor



Teren cu casa zona losia 370 m2 front 16,5 m

120 000 € Preț negociabil

☐ PROMOVEAZĂ ☐ REACTUALIZEAZĂ

Personal fizic

Suprafață: 370 mp

Extravilan / intravilan

DESCRIERE

De vânzare teren cu casă - Zona losia, Oradea

Vând teren cu casă situat în cartierul losia, pe strada Taberei Geza. Într-o zonă în viață, aproape de parcul de pe strada Bancaului.

- Suprafață teren: 370 mp
- Front strada: 16,5 m (la înălțime)
- Utilități
- Recordat la apă curent electric și canalizare
- Casele sunt plată recordul

Terenul este cadastrat și are drept de înălțare 3 locuri de parcare. Proprietatea oferă un potențial excelent pentru construire sau renovare. Într-o zonă apreciată pentru înalte plăceri de viață.

Preț negociabil

Pentru detalii, vizionare, te rog să mă contactezi în privat.

Te rog să nu contactezi de agenți imobiliare.

Alte comparabile:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-intravilan-1-022mp-oradea-zona-onetilor-ioia-IDBn3t>

< Înapoi la listă

🔗 Distribuie

📌 Salvează



Cristian Tautu

Reprezentant Capital

📞 Afișează numărul

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Apăsând pe acest buton, confirm că am citit și accept condițiile de utilizare a OLX Online. Serviciul OLX este disponibil în România.

De vânzare Teren intravilan 1,022mp Oradea Zona Oneștilor, Iosia

249 500 € 244 €/m²

 **Strada Alexandru Sahia, Iosia, Oradea, Bihor**

Teren de vânzare

 1022m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	1.022 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Vă propunem spre vânzare un teren intravilan situat în cartierul Iosia, zona Oneștilor, cu o suprafață generoasă de 1.022 mp.

Acesta dispune de un front stradal de 20 m, ideal pentru dezvoltări imobiliare.

Utilizări admise: Locuințe individuale și semicolective (Duplexuri), Vila Turistică, Clinică Medicală, Servicii cu acces public.

Zonă liniștită, cu acces facil la facilități precum școli, centre comerciale și transport public.

Caracteristici principale:

Suprafață: 1.032 mp

Front stradal: 20 m

Regim de înălțime aprobat: S+P+E+M

POT 35%

CUT 0.9

Pentru mai multe detalii și pentru a programa o vizionare, nu ezitați să ne contactați.

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-veche-477-mp-teren-gaz-acces-auto-iosia-IDA7Aw.html?_gl=1*stcm0b*_gcl_aw*R0NMLjE3MzkzNDc3MTEuQ2p3S0NBaUFxc5QmhBVkVpd0FhUHU1enlwS3B2RWFzMGU2dks4N3A3Q1RGMUZudnh5cU9FNUs2VkkkbzZwSHo4Tm5BMEhmMm5TLVRCb0NJcXdRQXZEX0J3RQ..*_gcl_aw*MzI1MDI4NTg5LjE3Mzg3NTI3Njc.*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3Mzg3MDY4MDc.*_ga_1XTP46N9VR*MTczOTQ0Mjc5My43OS4xLjE3Mzk0NDI4NzMuMC4wLjA

 [Înapoi la listă](#)

 Distribuie  Salvează



 1/5

**Sarkadi Marius**
Livikamobiliare
 0744 679 023

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de această casa de vânzare și aș vrea să aflu mai multe detalii. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Adresa și informațiile sunt valabile la data publicării. Pentru mai multe detalii, vizitați [mai mult](#)

Casa veche, 477 mp teren , gaz , acces auto, Iosia

95 000 €

 Iosia Sud, Oradea, Bihor

Descriere

Se vinde o proprietate formata dintr-o casa veche , demolabila/renovabila , si un teren cu suprafata de 477 mp . Este situata in Iosia , zona Ibsen , si se preteaza atat pentru rezidential (locuit) , cat si pentru construirea de birouri, cabinete , spalatorie auto etc

Toate utilitatile sunt pe strada , inclusiv gaz

Pretul este negociabil.

Cu alte detalii , va stam la dispozitie la telefonale : 0744_679023 sau 0765_828454

Casa de vânzare

 64m²  3 camere

Tip clădire:	singur in curte
Stare:	necesită renovare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	fără informații
Tip încălzire:	sobă
Informații suplimentare:	fără informații

Detaliile clădirii

Se vinde o casa veche , demolabila/renovabila , si un teren cu suprafata de 477 mp . Este situata in Iosia , zona Ibsen , si se preteaza atat pentru rezidential (locuit) , cat si pentru construirea de birouri, cabinete , spalatorie auto etc

Numar de etaje:	un nivel
Anul construcției:	1960
Material de construcție:	cărămidă
Tip geamuri:	lemn
Tip acoperis:	oblic
Acoperis:	tigla
Tip mansardă:	fara
Siguranță:	curte

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		211.00	237.00	242.00
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp), marja de ne		-2%	-2%	-2%
Preț ajustat(Euro / mp)		207.84	231.10	238.37
Drept de proprietate	Concesiune	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat(Euro / mp)		187.79	206.24	215.38
Restricții legale	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		187.79	206.24	215.38
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)		187.79	206.24	215.38
Localizare	Oradea, str. Veteranilor nr. 97	Oradea, str. Belsugului 4A	Oradea, str. Alexandru Sahia 34A	Oradea, str. Taberî Geza 52
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 194104	3%	3%	5%
Preț ajustat(Euro / mp)		192.48	211.39	226.15
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	68	500	485	370
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		10%	10%	10%
Preț ajustat(Euro / mp)		212.68	233.57	248.76
Utilități tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz (platit racordul)
Corectie		0%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat(Euro / mp)		212.68	233.57	248.76
Stare teren	plan, fara constructii	plan, considerata fara constructii	plan, considerata fara constructii	plan, considerata fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat(Euro / mp)		212.68	233.57	248.76
Acces teren	fara acces direct la drum	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		-15%	-15%	-15%
Preț ajustat(Euro / mp)		180.35	198.53	211.45
Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat(Euro / mp)		180.35	198.53	211.45
ajustare totală netă		-30.65%	-38.47%	-30.55%
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		-14.53%	-16.2%	-12.62%
ajustare totală brută		77.26	87.23	93.69
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		36.62%	36.80%	38.71%
Preț ajustat(Euro / mp)	180.00	180.35	198.53	211.45

Suprafata teren intravilan = 68.00 mp

Curs Euro= 5.0724 17.07.2025

Valoare teren intravilan = 12,240 EURO

Valoare teren intravilan = 62,086 LEI

913 LEIMP

180 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, vanzatori si cumparatori).

Preț unitar vanzare / ofertare (Euro / mp): au fost ajustate comparabilele, scazandu-se pretul constructiilor de pe suprafata, pretul pe mp ofertat reprezentand terenul considerat liber.

Drept de proprietate: s-au aplicat ajustari tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect este afectata de concesiune.

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustari

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

Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor pentru localizare inferoara.

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor pentru suprafete mai mari, deoarece pretul pe mp al terenului este invers proportional cu suprafata acestuia.

Utilitati: nu s-au aplicat ajustari

Stare teren: nu s-au aplicat ajustari, terenul este liber.

Acces teren: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor deoarece proprietatea subiect nu are acces direct la drum.

Zonare: nu s-au aplicat ajustari.

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constatat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut valoarea echitabila a bunului evaluat estimată de către evaluator în utilizarea desemnata menționata, valabile la data evaluarii 17.07.2025, curs BNR: 5.0724 lei/eur:

Teren intravilan nr. Cad. 194104, 68 mp	Pret evaluat EUR (FARA TVA)	Pret evaluat LEI (FARA TVA)
Pret evaluat/mp	180	913
Pret evaluat 68 mp	12,240	62,086

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



Nr. Iesire 545 PMO2/14.11.2025

RAPORT DE EVALUARE

TEREN SITUAT IN ORADEA, STR. CALEA SANTANDREI,
CF 220854 - ORADEA, NR CAD 220854



PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata

UTILIZATOR DESEMNET: MUNICIPIUL ORADEA

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

*Utilizatorului desemnat
și
evaluatorului*

NOIEMBRIE 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in teren în suprafata de 1327 mp , situat in Oradea, str. Calea Santandrei, jud. Bihor, nr cadastral 220854, proprietatea Municipiului Oradea, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Activul supus evaluarii îl constituie proprietatea imobiliara inscrisa in :

CF 220854 Oradea - teren in suprafata de 1327 mp, nr. cad. 220854, situat in Oradea, str. Calea Santandrei, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

Utilizarea desemnata este estimarea valorii de piata in vederea utilizarii acesteia pentru demararea procedurii de vanzare prin licitatie.

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 și anume estimarea Valorii de piata a proprietatii, valoarea estimată la data evaluarii, 14.11.2025, curs BNR: 5.0847 lei/eur este:

Teren nr. Cad. 220854, 1327 mp	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
Pret evaluat /mp	105.00	534
Pret evaluat 1327 mp	139,335	708,477

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

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

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

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

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

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

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

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

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării sunt evaluate cu inspecție și în considerare amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de către evaluator.

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

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Analizele și opiniile prezentate în raport se supun normelor și cerințelor din Standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul și utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Terenuri în baza contractului de servicii nr 387605/02.10.2025, Nota de comanda nr.475828/12.11.2025.

1.3. Activul supus evaluării

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF **220854** Oradea - teren în suprafața de 1327 mp, nr. cad. 220854, situat în Oradea, str. Calea Santandrei, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

1.4. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.
Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 5.0847 lei.**

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

1.5. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este estimarea valorii de piață în vederea utilizării acesteia pentru demararea procedurii de vânzare prin licitație.

1.6. Tipul valorii

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

- (a) **Valoarea de piață** – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care are *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.
- (b) **Chiria de piață** – este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.
- (c) **Valoarea echitabilă** - este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.
- (d) **Valoarea de investiție/subiectivă** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investiție este un tip al valorii specific entității. Deși valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din vânzarea lui către o altă parte, acest tip al valorii reflectă beneficiile obținute de o entitate din deținerea unui activ și, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investiție reflectă situațiile și obiectivele financiare ale entității pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizată pentru cuantificarea performanței investiției.

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

In 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 cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

1.7. Data evaluării

Data evaluării este 14.11.2025, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate și la care a avut loc inspectia bunurilor.

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

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal de către evaluator, s-au făcut poze; inspectia a fost exclusiv vizuala, nu s-au testat funcționalități.

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 – observate la fața locului,
- situația juridică a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.

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

1.10. Ipoteze și ipoteze speciale

Ipoteze:

Aspecte juridice

Acest raport a fost elaborat având la baza 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 facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

Proprietatea 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 obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
Evaluatorul considera rezonabile corecturile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătura cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
Valoarea este valabilă în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimată în prezentul raport nu poate să fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării (perioada limitată pentru vânzare de ex.) pot fi diferite de cele luate în considerare în estimarea valorii.
Se considera că gradul de ocupare/neocupare estimat în cadrul abordării prin venit este realist și poate fi atins la data evaluării, bazându-se pe informații statistice din piață.

Ipozeze speciale: terenul este evaluat în ipoteza în care preia construibilitatea și accesul parcelei vecine al cărei proprietar este interesat de achiziționarea acestuia.

1.11. Specialist

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

1.12. Factorii de mediu, sociali și de guvernanta

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

1.13. Tipul raportului sau al altor documentații elaborate

Raportul a fost structurat după cum urmează :

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

1.14. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

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

1.15. Conformitatea cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din Standardele de evaluare a

bunurilor 2025, compuse din:

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

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

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

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

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

PARTEA II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea activelor subiect. Descrierea juridică

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF **220854** Oradea - teren în suprafața de 1327 mp, nr. cad. 220854, situat în Oradea, str. Calea Santandrei, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**, proprietate privată.

II.2. Date despre amplasare

Bunul evaluat se află în Oradea, Calea Santandrei, vizavi de magazinul HORNBACK.



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
Scara 1:1000

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA (mp)	ADRESA
	1327	Manus-Mircea, nr. 1327, cartierul 201, Municipiul Bucuresti
CARTE FUNCIARA NR.	1327	CARTI 5

**Dulus
Manus-Mircea**

Dulus Mircea, Strada
Manus-Mircea
Bucuresti, Sector 10, Nr. 1327
Data: 21.08.2025

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Cat. de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	CC	1327	
Total		1327	teren neimpreziuit

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1327 mp Executant: ING. DULUS MARIUS MIRCEA Conform expertizei realizate: lot la teren, corectitudinea Inform. documentar si cadastrale si corespundenta actiunii cu realitatea din teren. Semnatura si stampila	Suprafata din act = 1327 mp Conform introducerii in baza de date integrata si atribuirii numarului cadastral Parafa, Semnatura si data / Stampila BCFI
---	--

DATA: 21.08.2025

Poze proprietate:



II.3. Descrierea terenului

Terenul este in suprafata de 1327 mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul este liber, fara constructii pe suprafata.

II.5. Aspecte privind utilizarea

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

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

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

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Municipiul Oradea și zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturată pe aproape toate ramurile, activă, cu populație de vârstă medie, grad foarte bun de ocupare, rată de șomaj printre cele mai reduse pe țară; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piața este dezvoltată însă preponderent pe parte de terenuri construite, având utilizări rezidențiale, dar și cele pentru destinații comerciale și industriale/depozitare; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei municipiului Oradea. Există în derulare, proiecte de dezvoltare ale zonei metropolitane.

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

NATURA ZONEI – zona mediana usor accesibila datorita pozitionarii terenului

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – peste medie

CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – peste 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 de mediana 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 din Oradea in 2025

1. Context economic si factori de influenta

Piata imobiliara din Oradea, inclusiv cea a terenurilor, a evoluat in 2025 sub impactul mai multor factori:

Cresterea economica regionala: Oradea continua sa atraga investitii in logistica, industrie si turism, stimuland cererea de terenuri.

Extinderea infrastructurii: Proiecte precum modernizarea soselei A3 (Oradea–Bors) si dezvoltarea retelei de transport urban au crescut atractivitatea unor zone periferice.

Politici urbane: Primaria Oradea a promovat proiecte de regenerare urbana si a facilitat aprobarile pentru zone rezidentiale si comerciale.

Inflatie si costuri de creditare: Rata dobanzilor a ramas relativ stabila, dar preturile au crescut usor datorita cererii si costurilor materialelor.

2. Tendinte in piata terenurilor

Cerere crescuta pentru terenuri rezidentiale: Zonele limitrofe (Nufarul, Iosia) sunt cautate pentru case unifamiliale, cu preturi intre 150–300 €/mp (in functie de utilitati si localizare).

Terenuri industriale: Zona logistica (Oradea Sud) si proximitatea granitei cu Ungaria mentin cererea, cu preturi de 50–120 €/mp.

Proiecte mixte: Investitorii privesc terenurile mari pentru complexuri rezidentiale-comerciale, mai ales in zona metropolitana (Sanmartin, Paleu).

3. Preturi si dinamica

Centru oras: Terenurile rezidentiale unifamiliale (peste 400 €/mp) sunt rare si scumpe.

Periferii: Preturi mai accesibile (30 – 100 €/mp), dar cu variatii mari in functie de dotari.

Crestere anuala: Aproximativ 5–8% fata de 2024, mai accelerata in zonele cu infrastructura noua.

4. Provocari si oportunitati

Provocari:

Birocratie in aprobarea PUZ-urilor.

Concurenta cu alte orase din vestul tarii (Arad, Timisoara).

Oportunitati:

Dezvoltarea de zone verzi si proiecte sustenabile.

Potential ridicat in nordul orasului (langa viitoarea centura).

5. Prognoza pentru 2026

Piata va continua sa creasca moderat, cu accent pe terenuri utilitarizate si proiecte integrate.

Investitiile straine si fondurile UE vor juca un rol cheie in atragerea de noi dezvoltatori.

Concluzie: Oradea ramane un hub imobiliar din nord-vestul Romaniei, cu o piata a terenurilor dinamica, dar selectiva. Investitorii trebuie sa tina cont de infrastructura viitoare si de cererea pe termen lung.

Sursa: Rapoarte locale, analize imobiliare, date Primăria Oradea (2025).

Analiza celei mai bune utilizari

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Destinații alternative posibile fizic și justificate adecvat de localizarea proprietății:

- demolare construcție și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială - inadecvată
- utilizare comercială tip showroom - adecvată
- utilizare administrativă - adecvată

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

- demolare construcție și vânzare teren liber - inadecvată
- utilizare rezidențială - nu
- utilizare comercială tip showroom - da
- utilizare administrativă - da

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

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

Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliară economică cu caracter terțiar**.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar conform CF 10143

Natura proprietății

- teren

Imobil:

- imobil situat în zona de protecție AERONAUTICĂ (ILS-LOC, DME, NDB)

- imobil situat în SIT ARHEOLOGIC IOSIA-PUȘTA ICLOD, cod RAN 26573.53

- imobil situat în Zona construcții cu înălțime de peste 10m - STS

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF: arabil

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG - Uet - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter terțiar

- destinație stabilită prin PUZ aprobat prin HCL nr. 331/2018 , modificat cu HCL nr. 1150/2018

Zona fiscală C

PARTEA IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

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

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.
2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente 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 piață

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

Este o 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 mediana, cum e cazul proprietatii evaluate.

Abordarea prin piata prin compararea ofertelor asupra unor proprietati similare:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vnzare-n-ora-utiliti-disponibile-IDEgJ7>



Teren de vânzare în oraș, utilități disponibile

200 000 € 128 €/m²

FORTIS IMOBILIARE

☎ 0740 613 053

0750 404 353

Calea Santandrei, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 1564 m²

Tip teren: intravilan

Localizare: urbana

Dimensiuni: fără informații

Gard: da

Tip acces: pavat

Împrejurimi: câmp deschis

Media: ☒ electricitate
☒ apă curentă

Tip vânzător: agenție

Descriere

Se vinde teren intravilan situat pe str. Terra nr.7(UAT Oradea) la mai puțin de 100 m din Calea Santandrei (prima strada la stanga dupa calea ferata)cu o suprafata de 1564 mp, cu un front liniar de 32 m si doua laturi de 48 m - una aliniata la str.Marte, imprejmuit cu gard de beton, acces auto si pietonal, cu utilitati(curent 380, apa si foraj / fantana) .

Zona de constructii civile,industriale cu regim de inaltime (S)P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R cu POT maxim 40% si CUT maxim 0,8.



Comparabila B:

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-2024-mp-calea-santandrei-oradea-IDjR6J7.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2>



PRIVAT

Petrus
Pe OLX din martie 2016
Activat la 10:38

Trimite mesaj

072 623 1561

Mai multe anunțuri de acest vânzător >

LOCALITATE

Oradea
Ehor

Vezi locația pe hartă

Teren 2024 mp - Calea Santandrei, Oradea

192 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 2 024 m²

Extravilan / Intravilan: Intravilan

DESCRIERE

De vânzare, teren intravilan, în suprafața de 2024 mp, ideal pentru investitori, situat pe Calea Santandrei, aparținând de Oradea, în imediată apropiere de drumul expres, de soseaua de centură, de Santandrei, și de toate companiile și punctele de atracție din zonă.

Terenul are un front de 14,42 m liniari la Calea Santandrei și o adâncime de 142 m liniari, este în formă dreptunghică, având acces și la partea din spate printr-un drum lateral și ușor accesibil din strada adiacentă de Calea Santandrei.

Zona deosebită din punct de vedere al investiției, pentru hală și birouri, showroom, etc, locația deosebit de vizibilă și de atractivă, accesul direct din Calea Santandrei, cât și din strada laterală, imediată apropiere de centura Oradea și de drumul expres, face ca acest teren să fie deosebit de atractiv pentru investiție de orice natură.

Utilități: curent, canalizare, apă, lângă teren.



Comparabila C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oradea-calea-santandrei-vand-teren-30-000-mp-deshidere-centura-55ml-IDICG>



Oradea, Calea Santandrei, vand teren 30.000 mp deschidere centura 55ml

3 600 000 € 120 €/m²

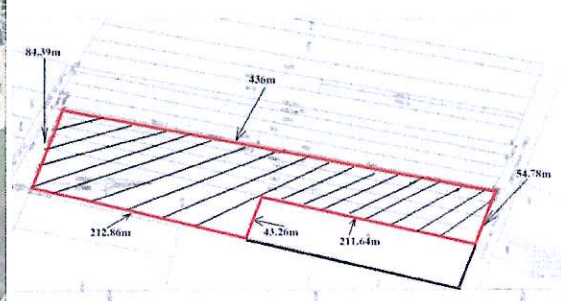
DEZIM

 Calea Santandrei, Oradea, Bihor

 0725 609 118

Descriere

Proprietatea imobiliara este amplasata in judetul Bihor, municipiul Oradea, Calea Santandrei nr. 20-26, "zona de sus", la iesirea spre Arad. Vecinatati: ROMSTAL ORADEA, REAL 30.000 mp, cu deschidere de 55 ml la Calea Santandrei.



Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		128.00	94.86	120.00
ajustare pentru ofertă - tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-5%	-3%	-5%
Pret ajustat (Euro / mp)		121.60	92.01	113.41
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		121.60	92.01	113.41
Restricții legale	Considerat fara	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		121.60	92.01	113.41
Condiții de piață (data vanzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (Euro / mp)		121.60	92.01	113.41
Localizare	Oradea, Calea Santandrei	str. Terna nr. 7, la 100 m de Calea Santandrei	Calea Santandrei, Langa Mega Image la intrarea in Santandrei, Oradea	Calea Santandrei, langa Romstal, Oradea
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 220854	15%	20%	-15%
Pret ajustat (Euro / mp)		139.28	110.42	95.84
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	1327	1564	2024	30000
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		2%	5%	10%
Pret ajustat (Euro / mp)		141.32	115.94	104.95
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica la limita proprietatii	apa si foraj, energie electrica	curent, apa, canalizare	curent, apa, canalizare
Corectia		5%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		7.07	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro / mp)		148.39	115.94	104.95
Stare teren	plan, liber de constructii	plan, liber constructii, imprejmuit cu gard de beton	plan, liber de constructii	plan, liber de constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		-10%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		132.62	115.94	104.95
Acces teren	asfaltat	asfaltat, doua fronturi	asfaltat	asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		-5%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		125.53	115.94	104.95
Zonare	tertiar	tertiar	tertiar	tertiar
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		125.53	115.94	104.95
ajustare totală netă		-2.47	21.08	-15.05
ajustare totală netă (%) din prețul de vânzare		-1.93%	22.26%	-12.54%
ajustare totală brută		49.64	23.92	26.67
ajustare totală brută (%) din prețul de vânzare		38.78%	25.22%	22.23%
Pret ajustat (Euro / mp)	105.00	125.53	115.94	104.95

Suprafata teren intravilan = 1,327.00 mp

Curs Euro=

5.0847

14.11.2025

Valoare teren intravilan = 139,335 EURO

Valoare teren intravilan = 708,477 LEI

534 LEIMP

105 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 imposibile la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatori si cumparatori).

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustari, dreptul de proprietate este deplin

Restricții legale: nu au fost aplicate ajustari, deoarece terenul de evaluat preia din constructibilitatea parcelei cumparatorului.

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

Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B care sunt situate mai putin central si mai putin accesibil si ajustare negativa comparabilei C care are acces la Calea Santandrei in zona intens circulata.

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor pentru suprafata mai mare, deoarece pretul pe mp al terenului este invers proportional cu suprafata acestuia.

Utilitati: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei A deoarece nu detine canalizare.

Stare teren: s-a aplicat ajustare negativa comparabilei A care este imprejmuita cu gard de beton.

Acces teren: nu s-au aplicat ajustari, tinandu-se cont de faptul ca terenul preia din accesul parcelei cumparatorului.

Zonare: nu s-au aplicat ajustari

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constatat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *valoarea de piata a bunului evaluat estimată de către evaluator în utilizarea desemnata menționata*, valabile la data evaluării 14.11.2025, curs BNR: 5.0847 lei/eur:

Teren nr. Cad. 220854, 1327 mp	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
Pret evaluat /mp	105.00	534
Pret evaluat 1327 mp	139,335	708,477

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

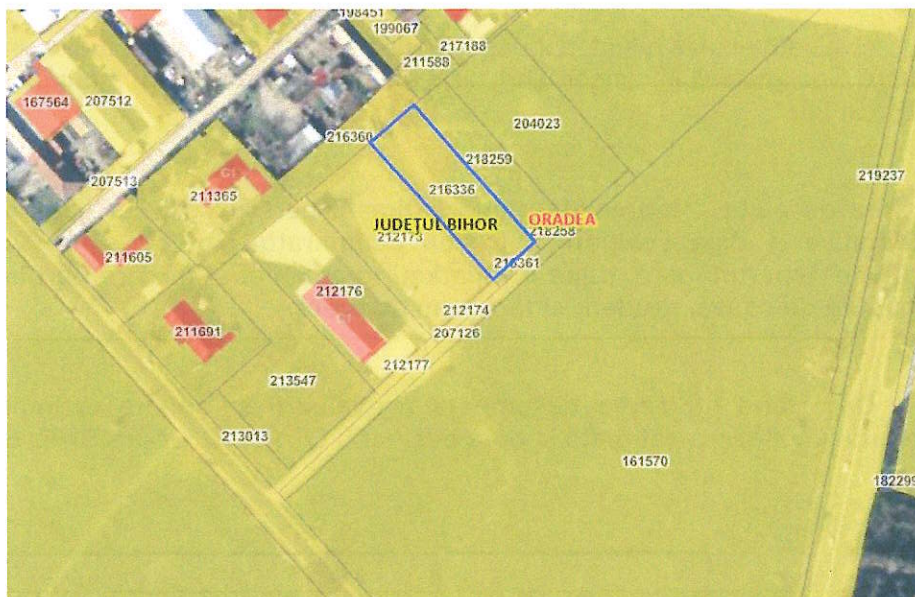
SC EVALMOB SRL



Nr. Iesire 550 PMO2/27.11.2025

RAPORT DE EVALUARE

TEREN SITUAT IN ORADEA, STR. SANTAULUI,
CF 216336 - ORADEA, NR CAD 216336



PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata

UTILIZATOR DESEMNET: MUNICIPIUL ORADEA

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

*Utilizatorului desemnat
și
evaluatorului*

NOIEMBRIE 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in teren în suprafata de 2089 mp , situat in Oradea, str.Santaului, jud. Bihor, nr cadastral 216336, proprietatea Municipiului Oradea, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Activul supus evaluarii îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF **216336** Oradea - teren in suprafata de 2089 mp, nr. cad. 216336, situat in Oradea, str. Santaului, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**, proprietate privata.

Utilizarea desemnata este estimarea valorii de piata in vederea utilizarii acesteia pentru demararea procedurii de vanzare prin licitatie.

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 și anume estimarea Valorii de piata a proprietatii, valoarea estimată la data evaluarii, 26.11.2025, curs BNR: 5.0903 lei/eur este:

Teren nr. Cad. 216336, 2089 mp	Valoare estimata EUR (fara TVA)	Valoare estimata LEI (fara TVA)
Valoare estimata/mp	58.00	295
Valoare estimata 2089 mp	121,162	616,751

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

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

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

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

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

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

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

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

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării sunt evaluate cu inspecție și în considerare amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de către evaluator.

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

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Analizele și opiniile prezentate în raport se supun normelor și cerințelor din Standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul și utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Terenuri în baza contractului de servicii nr 387605/02.10.2025, Nota de comanda nr.502742/19.11.2025.

1.3. Activul supus evaluării

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF **216336** Oradea - teren în suprafață de 2089 mp, nr. cad. 216336, situat în Oradea, str. Santaului, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

1.4. Moneda evaluării

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 5.0903 lei.**

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

1.5. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este estimarea valorii de piață în vederea utilizării acesteia pentru demararea procedurii de vânzare prin licitație.

1.6. Tipul valorii

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

- (a) **Valoarea de piață** – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care are *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.
- (b) **Chiria de piață** – este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.
- (c) **Valoarea echitabilă** - este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). Valoarea echitabilă cere estimarea prețului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Spre deosebire de valoarea echitabilă, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu s-ar putea obține sau suporta de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.
- (d) **Valoarea de investiție/subiectivă** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare. Valoarea de investiție este un tip al valorii specific entității. Deși valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egală cu suma de bani care ar putea fi obținută din

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 hotarat, si nu un anumit cumparator hotarat.

1.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 26.11.2025, 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 evidentiata in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta completitudinii si corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;

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

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

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

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

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

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

Ipoteze speciale: nu exista ipoteze speciale.

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 raționamentul – capitol care contine aplicarea metodelor de evaluare si reconcilierea rezultatelor obtinute pentru estimarea valorii finale;
- (5) Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

1.14. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

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

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

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 participații la întreprinderi (IVS 200)
SEV 210 - Active necorporale (IVS 210)
SEV 220 - Datorii nefinanciare (IVS 220)
SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500)
SEV 300 - Mașini, echipamente, instalații și infrastructură (IVS 300)
SEV 620 - Stocuri (IVS 230)
SEV 400 - Verificarea evaluării
SEV 430 - Evaluarea pentru raportarea financiară
SEV 450 - Evaluarea costurilor în scopul asigurării (EVGN 6)

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

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

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

PARTEA II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea activelor subiect. Descrierea juridică

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF **216336** Oradea - teren în suprafața de 2089 mp, nr. cad. 216336, situat în Oradea, str. Santaului, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**, proprietate privată.

[illegible]

II.3. Descrierea terenului

Terenul este în suprafața de 2089 mp.

II.4. Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Terenul este liber, fără construcții pe suprafața.

II.5. Aspecte privind utilizarea

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării nu au fost inspectate personal de către evaluator, evaluatorul a fost informat de utilizatorul desemnat al lucrării că bunurile au fost întreținute conform normativelor și că nu au existat evenimente deosebite în exploatarea lor.

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

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

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Municipiul Oradea și zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturată pe aproape toate ramurile, activă, cu populație de vârstă medie, grad foarte bun de ocupare, rată de șomaj printre cele mai reduse pe țară; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piața este dezvoltată însă preponderent pe parte de terenuri construite, având utilizări rezidențiale, dar și cele pentru destinații comerciale și industriale/depozitare; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei municipiului Oradea. Există în derulare, proiecte de dezvoltare ale zonei metropolitane.

DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI - Piața terenurilor libere de construcții situate în zona periferică a orașului Oradea.

NATURA ZONEI – zona periferică ușor accesibilă datorită poziționării terenului

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – peste medie

CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – peste medie

Preturile terenurilor intravilane din Oradea diferă în primul rând în funcție de amplasament, suprafața, forma, utilități, accesul facil la obiective de interes, curent, canalizare, termoficare, gaz. Având în vedere caracterul zonei de periferică a orașului.

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

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

Piața Terenurilor Non-Rezidențiale Oradea 2025

Piața terenurilor non-rezidențiale din Oradea în 2025 se prezintă ca fiind **dinamică**, în special pe segmentul **industrial-logistic** și cel **comercial**, datorită poziției strategice a orașului și investițiilor în infrastructură.

Segmentul Industrial și Logistic

- **Lider de piață:** Oradea își consolidează poziția de **hub logistic regional** în vestul României.

- **Dezvoltare majora:** Extinderile parcurilor industriale existente, cum ar fi **CTPark Oradea North** (situat pe Calea Borsului), subliniaza cererea mare. CTP, un dezvoltator major, a depasit **100.000 mp** de spatii industriale si logistice in Oradea in 2025.
- **Factori de atractie:** Proximitatea fata de granita cu Ungaria (acces rapid la coridoarele europene), existenta unui terminal intermodal in constructie si o forta de munca calificata fac zona **Calea Borsului** un pol economic foarte dinamic.
- **Tranzactii:** Se consemneaza achizitii si concesiuni de terenuri in Parcurile Industriale (de exemplu, in **Eurobusiness I**) pentru extinderea capacitatilor de productie si depozitare (e.g., extinderea fabricii iwis).

Segmentul Comercial (Retail)

- **Interes Sustinut:** Segmentul comercial ramane activ, interesul fiind atat din partea dezvoltatorilor existenti, cat si a celor noi.
- **Tipul de proiecte:** Se cauta terenuri pentru proiecte de tip *built-to-suit* (construite la cererea unui chirias) sau galerii comerciale, axate pe **consumul de proximitate**, in zone cu densitate de populatie.
- **Zone:** Zonele industriale si cele cu potential de trafic intens, precum Calea Borsului, atrag si dezvoltari de tip **showroom-uri** si spatii comerciale.

Segmentul Tertiara (Birouri si Servicii)

- **Stagnare:** Interesul pentru terenurile destinate construirii de **birouri** ramane, in general, **scazut** la nivel national in 2025, tendinta care se poate resimti si in Oradea.
- **Proiecte Speciale:** O usoara crestere a interesului se observa pentru terenuri destinate proiectelor speciale (zona medicala, educatie, centre de date).

Preturi si Valori (Orientative)

- **Calea Borsului (Industrial/Comercial):** Oportunitatile de achizitie pe aceasta artera strategica se situeaza in jurul valorii de **40 Euro/mp** pentru terenurile mari, cu potential de dezvoltare, desi media zonei este raportata ca fiind mai mare (ajungand si la 70 Euro/mp), indicand o volatilitate in functie de locatie exacta, PUZ si utilitati.
- **Parcuri Industriale:** Terenurile industriale in zone consacrate (e.g., Parc Industrial I) pot ajunge la preturi de aproximativ **68 - 79 Euro/mp** pentru suprafete mari.
- **Zone Centrale/Ultracentrale (pentru servicii/comercial premium):** Desi rar intalnite, terenurile pentru destinatii tertiare/comerciale premium, cum ar fi pe Bulevardul Decebal, pot atinge valori de pana la **950 Euro/mp**.

Concluzie

Oradea este un oras considerat un **nou hub imobiliar in ascensiune** datorita investitiilor publice semnificative, dezvoltarii infrastructurii si proximitatii fata de Europa de Vest. Piata terenurilor non-rezidentiale in 2025 este dominata de cererea pentru **industrial/logistic** si **retail**.

Analiza celei mai bune utilizari

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

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

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR* - editia 2025, standarde ce incorporeaza *Standardele Internationale de Evaluare (IVS)*- editia 2013, *Standardul de Evaluare SEV 100* -

Cadrul General (IVS Cadrul General), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta *cea mai buna utilizare* a acestuia.

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

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

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

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

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

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

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - inadecvata
- utilizare comerciala tip showroom - adecvata
- utilizare industriala - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - nu
- utilizare comerciala tip showroom - da
- 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 economica cu caracter tertiar**.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar conform CF 216336

Natura proprietății

- teren

Imobil:

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

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

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

Destinația propusă:

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

- destinație stabilită prin PUZ aprobat prin HCL nr. 932 25.11.2025

Zona fiscală D

3. REGIMUL TEHNIC

Uet - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter terțiar

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de administrarea afacerilor

Funcțiuni financiare: bancare

Funcțiuni terțiare

Funcțiuni de cultură

Funcțiuni de învățământ și cercetare

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Funcțiuni sportive

Funcțiuni de turism

Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea, de regulă, funcțiuni de interes pentru public.

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 piață

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

Este o metodă globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă 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 piață prin compararea ofertelor asupra unor proprietăți similare:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/sapient-teren-industrial-logistic-oradea-bihor-IDFfe1>



7 764 840 € 40 €/m²

Sapient Imobiliare

 Episcopia Bihor, Oradea, Bihor

 0359 405 677

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	194121 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Teren industrial & logistic de vânzare – Oradea, Bihor

Sapient Imobiliare propune spre vânzare un teren cu destinație industrială și logistică, situat în cartierul Episcopia, în imediata proximitate a drumului european E60 (E671) și la doar 2 km de nodul de acces la Autostrada A3.

Amplasarea strategică a proprietății, la granița de vest a României, oferă o conectivitate excelentă către Ungaria și restul Europei Centrale, fiind totodată la doar 12 km de centrul Municipiului Oradea și în vecinătatea Terminalului Intermodal Oradea, al Aeroportului Internațional Oradea și a zonelor industriale majore din oraș.

Terenul are o suprafață totală de 194.121 mp (19,41 ha) și dispune de un front stradal de 350 ml la Strada Sântăului. Utilitățile principale – apă, canalizare, energie electrică și gaz – sunt disponibile la limita proprietății, ceea ce permite demararea rapidă a lucrărilor de dezvoltare.

În prezent, terenul se află în proces de urbanizare, cu parametri urbanistici propuși pentru:

- POT: 60%
- CUT: 1,2
- Regim de înălțime: până la 20 m

Avantaje competitive:

- Acces imediat la E60 / DN1 și Autostrada A3
- Conectivitate directă cu Terminalul Intermodal Oradea și Aeroportul Internațional Oradea
- Toate utilitățile disponibile la limită de proprietate
- Zonă industrială în plină dezvoltare, cu potențial transfrontalier
- Posibilitate de proiect „built to suit” sau parcelare în funcție de necesitățile investitorului



Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/gaminvest-teren-intravilan-zona-industrial-a-episcopia-oradea-v4236c-IDE1VW>



Gaminvest Teren intravilan ,zona industrial-a Episcopia,Oradea V4236C

250 000 € 56 €/m²

SC Gaminvest SRL

☎ 0743 982 745

0751 260 937

📍 Episcopia Bihor, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	4500 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	nepavat
Împrejurimi:	câmp deschis
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Agencia imobiliara Gaminvest ofera spre vanzare un teren cu o suprafata de 4500 mp, situat in zona industrial-a Episcopia, avand un front stradal de 20 m. Terenul are destinatie mixta, fiind ideal atat pentru constructia de locuinte, cat si pentru dezvoltarea unor spatii industriale sau comerciale. Utilitatile – apa, curent, gaz, canalizare – se afla la aproximativ 200 m distanta. Pretul de vanzare este de 55,5 euro/mp. Un avantaj important: 0% comision pentru cumparator! De asemenea, daca ai nevoie de credit, iti putem oferi suport prin departamentul nostru de brokeraj. Pentru vizionari si informatii suplimentare, echipa Gaminvest iti sta cu drag la dispozitie.

Comparabila C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-extravilan-episcopia-IDEs10>



Teren Extravilan Episcopia

230 800 € 51 €/m²

VESTINVEST

 Episcopia Bihor, Oradea, Bihor

 0757 782 944

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

4500 m²

Descriere

VESTINVEST OFERA SPRE VANZARE

Teren extravilan Episcopia.

Suprafata: 4500 mp

Front stradal: 26 ml

Utilitati: apa si canalizare





Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		40.00	56.00	51.00
ajustare pentru ofertă tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-2%	-2%	-2%
Pret ajustat (Euro / mp)		39.20	54.88	49.98
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		39.20	54.88	49.98
Restricții legale	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		39.20	54.88	49.98
Condiții de piață (data vanzării)	actuale	23.04.2021	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		75%	0.0	0.0
Pret ajustat (Euro / mp)		68.60	54.88	49.98
Localizare	Oradea, sn. Santaului	Oradea, sn. Santaului	Oradea, zona sn. Santaului	Oradea, zona sn. Santaului
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 216336	-20%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		54.88	54.88	49.98
Caracteristici fizice teren - suprafață	2089	194121	4600	4600
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		20%	5%	5%
Pret ajustat (Euro / mp)		65.86	57.62	52.48
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, parcela vecina	apa, canal, energie electrica, parcela vecina	apa, canal, energie electrica, la 200 m	apa, canal, energie electrica la parcela vecina
Corectia		0%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro / mp)		65.86	57.62	52.48
Stare teren	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		65.86	57.62	52.48
Acces teren	acces drum privat, pietruit	drum asfaltat	drum neasfaltat	drum neasfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		-10%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		58.95	57.62	52.48
Zonare	de servicii	de servicii	de servicii	extravilan situat la limita intravilanului cu destinatie de servicii
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	10%
Pret ajustat (Euro / mp)		58.95	57.62	57.73
ajustare totală netă		-9.70	1.62	6.73
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-24.26%	2.9%	13.19%
ajustare totală brută		32.35	2.74	7.75
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		80.89%	4.90%	15.19%
Pret ajustat (Euro / mp)	58.00	58.95	57.62	57.73

Suprafața teren intravilan = 2,089.00 mp

Curs Euro = 5.0903 26.11.2025

Valoare teren intravilan = 121,162 EURO

Valoare teren intravilan = 616,751 LEI

295 LEI/MP

58 EURO/MP

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

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustări, dreptul de proprietate este deplin

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări, comparabila C a fost ajustată împreună cu Zonarea

Condiții de piață: nu s-au aplicat ajustări

Localizare: s-a aplicat ajustare negativă comparabilei A care este situată superior, cu front la strada Santaului.

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor, ținându-se cont de faptul că prețul pe mp este invers proporțional cu suprafața.

Utilități: nu s-au aplicat ajustări.

Stare teren: nu s-au aplicat ajustări.

Acces teren: s-a aplicat ajustare negativă comparabilei A care are acces la drum asfaltat.

Zonare: s-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei C care are ca destinație extravilan (dar care este situat la limita intravilanului).

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *valoarea de piata a bunului evaluat estimată de către evaluator în utilizarea desemnata menționata*, valabile la data evaluării 26.11.2025, curs BNR: 5.0903 lei/eur:

Teren nr. Cad. 216336, 2089 mp	Valoare estimata EUR (fara TVA)	Valoare estimata LEI (fara TVA)
Valoare estimata/mp	58.00	295
Valoare estimata 2089 mp	121,162	616,751

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



