



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

// DPi 349



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

Proiect de
HOTĂRÂRE

pentru aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul de la societatea Bancar S.A. a imobilelor reprezentând terenuri cu construcții situate în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar pentru realizarea unei arene sportive în zona cuprinsă între str. Făgărașului, str. Traian Blajovici, Liceul cu Program Sportiv "Bihorul" și Grădina Zoologică din municipiul Oradea, județul Bihor

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 178180/1 din 23.10.2023, prin care se supune spre dezbatere proiectul de Hotărâre pentru achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea a imobilelor situate în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar pentru realizarea unei arene sportive în zona cuprinsă între str. Făgărașului, str. Traian Blajovici, Liceul cu Program Sportiv "Bihorul" și Grădina Zoologică din municipiul Oradea, județul Bihor.

Văzând Hotărârea nr. 179 din 12.04.2020, prin care Consiliul Local a declarat interesul public și aprobarea unor măsuri premergătoare pentru realizarea unei arene sportive în zona cuprinsă între str. Făgărașului, str. Traian Blajovici, Liceul cu Program Sportiv "Bihorul" și Grădina Zoologică din municipiul Oradea, județul Bihor.

Având în vedere că în primă etapă, din amplasamentul identificat potrivit Planului de situație avizat de O.C.P.I. Bihor cu nr. 96902/2020, s-a transmis Companiei Naționale de Investiții S.A. terenul aferent amprentei la sol a stadionului, urmând ca pentru integrarea în contextul urban a investiției să fie realizate demersuri pentru achiziția/ exproprierea și eliberarea de sarcini a zonelor pe care se vor executa amenajările exterioare.

Luând în considerare că procedura exproprierii demarată în prima etapă a lucrărilor, a generat unele nemulțumiri din partea unor persoane afectate.

În vederea deblocării situației s-au purtat discuții cu societatea Bancar S.A., respectiv s-a convenit stingerea litigiilor ce fac obiectul Dosarului nr. 36913/3/2023 (disjuns din Dosarul nr. 20969/3/2021) și a Dosarului nr. 35814/3/2023, aflate pe rolul Tribunalului București și promovarea de raporturi juridice amiabile între părți.

Ținând seama de finalizarea procedurii de achiziție de la societatea BANCAR S.R.L. și de:

- ✓ calitatea societății Bancar S.A., de proprietar al imobilelor situate în mun. Oradea,
 - str. Traian Blajovici nr. 10, înscrise în CF nr. 175912, 175917, 175920, 205571 și 205572 - Oradea
 - Oferta fermă de vânzare, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 176938 din 22.04.2024, din partea societății BANCAR S.A., prin care propune UAT - Municipiul Oradea spre vânzare proprietatea situată la punctul de lucru din mun. Oradea, Traian Blajovici nr. 10, înscrisă în CF nr. 175912, 175917, 175920, 205571 și 205572 - Oradea, reprezentând imobilele mai sus descrise, la prețul total de 3.380.000 Euro;
 - Raportul de evaluare, nr. LE/32/31.03.2023, întocmit de experții evaluatori - Licurici Gheorghe și Irina - prin societatea Lucid Expert S.R.L., care prezintă anumite valori privind proprietatea societății BANCAR S.A., situate în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10,
 - discuțiile și negocierile realizate de reprezentanții municipalității cu cei ai societății BANCAR S.A.,
 - opinia cu nr. 405/PMO02/23.04.2024 prin care evaluatorul - membru ANEVAR, confirmă că prețul solicitat de ofertant pentru tranzacționarea proprietăților sale se încadrează în cele ale pieței imobiliare actuale pe zonă,

Întrucât contractul de vânzare - cumpărare este una dintre opțiunile pe care le putem folosi pentru preluarea unui bun imobil în proprietatea UAT - Municipiul Oradea, alternativă la expropriere, tranzacție care se realizează astfel cu acordul ambelor părți.

Potrivit prevederilor art. 1650 și 1652 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată,

În temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. c) , art. 139 al. (2), și art. 296 al. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Consiliul Local al Municipiului Oradea
Hotărâște

Art. 1. Se aprobă achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea de la proprietarul tabular - societatea BANCAR S.A., a imobilelor, înscrise în CF:

- 1.1. CF nr. 205572 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 5.752 mp - și 6 construcții:
✓ C1 - Sediul portar cu sc = 51 mp,
✓ C2 - Hala producție cu sc = 1.476 mp,
✓ C3 - Restaurant cu suprafață = 971 mp,
✓ C4 - Atelier de producție cu sc = 295 mp,
✓ C5 - Terasa P, S. construită desfășurată: 104 mp și
✓ C6 - Rezervor apă, sc = 39 mp;
- 1.2. CF nr. 205571 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 89 mp;
- 1.3. CF nr. 175920 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 656 mp, și o construcție:
✓ C1 - Sediul administrativ cu sc = 110 mp cu supraetajare;
- 1.4. CF nr. 175912 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 449 mp; și
- 1.5. CF nr. 175917 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 714 mp.

Art. 2. Se însușește Opinia cu nr. 405/PMO02/23.04.2024 prin care evaluatorul – Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, confirmă că prețul de achiziție la valoarea negociată/ exprimată în Oferta fermă de vânzare depusă de proprietar, referitor la imobilele sale situate în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10, se încadrează în cele ale pieței imobiliare actuale pe zonă.

Art. 3. Se aprobă achitarea prețului de 3.380.000 Euro, fără TVA, în echivalent Lei, conform cursului BNR valabil în data plății, pentru imobilele identificate la art. 1 din prezenta Hotărâre, în două tranșe, potrivit înțelegerii dintre părți, după cum urmează:

- 3.1. suma de 2.700.000 euro, fără TVA,
- în maxim 7 (șapte) zile lucrătoare de la semnarea contractului de vânzare - cumpărare,
- 3.2. suma de 680.000 euro, fără TVA,
- până cel târziu la data de 20.03.2025.

Art. 4. Se aprobă înscrierea în proprietatea UAT - Municipiul Oradea, după finalizarea demersurilor de achiziție, astfel:

- 4.1. terenurile - în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea,
4.2. construcțiile - în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea.

Art. 5. Se aprobă condiția solicitată de societatea Bancar S.A. discutată/ negociată de cele 2 părți, respectiv:

- ✓ că UAT - Municipiul Oradea în calitate de cumpărător este de acord cu faptul că societatea Bancar S.A. să utilizeze în mod continuu și netulburat exploatarea imobilelor în discuție, în vederea desfășurării activității sale economice (în ceea mai mare parte programată - ex. nunți, petreceri etc), fără plata vreunei chirii, despăgubiri sau a oricărei alte sume, pentru o perioadă de 20 luni de la semnarea contractului de vânzare - cumpărare;

Art. 6. Se aprobă casarea construcțiilor, respectiv se dă acordul de demolare efectivă în scopul eliberării terenului, după finalizarea demersurilor de achiziție și a expirării celor 20 de luni stipulate la art. 5.

Art. 7. Se aprobă suportarea din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea a tuturor cheltuielilor generate de prezenta achiziție și de intabularea la Cartea funciară a proprietăților ce se vor achiziționa de către municipalitate.

Art. 8. Se aprobă completarea evidențelor contabile de patrimoniu și Inventarul domeniului public al UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.

Art. 9. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiului Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar, Direcția Economică, respectiv societatea Bancar S.A.

Art. 10. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- PMO - Direcția Patrimoniu Imobiliar
- PMO - Direcția Economică;
- PMO - Direcția Juridică;
- societatea Bancar S.A.



INIȚIATOR
Primar
Florin Birta

**PROIECT
AVIZAT**
Secretar general
Eugenia Borbei

REFERAT DE APROBARE
pentru PROIECTUL DE HOTĂRÂRE

privind achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea de la societatea Bancar S.A. a imobilelor reprezentând terenuri cu construcții situate în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10 în scopul asigurării unei părți din amplasamentul studiat pentru realizarea unei arene sportive în zona cuprinsă între str. Făgărașului, str. Traian Blajovici, Liceul cu Program Sportiv "Bihorul" și Grădina Zoologică din municipiul Oradea, județul Bihor

Prin Hotărârea nr. 179 din 12.04.2020, s-a declarat interesul public local și s-au aprobat măsuri premergătoare pentru realizarea unei arene sportive în zona cuprinsă între str. Făgărașului, str. Traian Blajovici, Liceul cu Program Sportiv "Bihorul" și Grădina Zoologică din municipiul Oradea, județul Bihor.

Ca primă etapă, din amplasamentul identificat cu Planul de situație avizat de O.C.P.I. Bihor cu nr. 96902/2020, s-a transmis entității guvernamentale - Compania Națională de Investiții S.A. terenul aferent amprentei la sol a stadionului, urmând ca pentru integrarea în contextul urban a investiției să fie realizate demersuri de achiziție sau expropriere pentru eliberarea de sarcini a zonei pe care se vor executa lucrări de amenajări exterioare.

Aprobarea coridorului și astfel demararea procedurii de expropriere, declanșată în etapa I-a, a generat nemulțumiri din partea unor persoane juridice afectate, dintre care unii au inițiat acțiuni în instanță, dar nu au închis calea dialogului și pe cel al negocierii, reușind să ajungem în urma multor discuții să consimtă la stingerea litigiului și la adoptarea unor raporturi juridice amiabile bazate pe interesul dezvoltării durabile a comunității locale și a mediului de afaceri.

Realizarea lucrărilor de utilitate publică, ce urmează să fie implementate, impun preluarea în proprietatea UAT - Municipiul Oradea a amplasamentului, de preferință prin achiziție (cum a fost și într-un caz anterior, respectiv cel al societății Lesital S.R.L.) ca alternativă la expropriere, astfel cum se propune și acum cu proprietatea deținută de societatea BANCAR S.A. - cu punct de lucru în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10.

În acest context,

Văzând:

- ✓ calitatea societății BANCAR S.A. de proprietar al imobilelor situate în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10, înscrise în:
 - CF nr. 205572 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 5.752 mp - și 6 construcții:
C1 - Sediul portar cu sc de 51 mp, C2 - Hală producție cu sc = 1.476 mp, C3 - Restaurant cu suprafața = 971 mp, C4 - Atelier de producție cu sc = 295 mp, C5 - Terasa P, s. construită desfășurată = 104 mp și C6 - Rezervor apă, suprafața construită la sol = 39 mp,
 - CF nr. 205571 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 89 mp;
 - CF nr. 175920 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 656 mp și o construcție:
C1 - Sediul administrativ cu sc = 110 mp cu supraetajare;
 - CF nr. 175912 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 449 mp; și
 - CF nr. 175917 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 714 mp .
- ✓ Oferta fermă de vânzare, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 176938 din 22.04.2024, din partea societății BANCAR S.A., prin care propune UAT - Municipiul Oradea spre vânzare proprietatea situată la punctul de lucru din mun. Oradea, Traian Blajovici nr. 10, înscrisă în CF nr. 175912, 175917, 175920, 205571 și 205572 - Oradea, reprezentând imobilele mai sus descrise, la prețul total de 3.380.000 Euro, fără TVA;
- ✓ Raportul de evaluare, nr. LE/32/31.03.2023, întocmit de experți evaluatori - Licurici Gheorghe și Irina - prin societatea Lucid Expert S.R.L., care prezintă anumite valori privind proprietatea societății BANCAR S.A., situate în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10,
- ✓ discuțiile și negocierile realizate de reprezentanții municipalității cu cei ai societății BANCAR S.A.
- ✓ opinia cu nr. 405/PMO02/23.04.2024 prin care evaluatorul - membru ANEVAR, confirmă că prețul solicitat de ofertant pentru tranzacționarea proprietăților sale se încadrează în cele ale pieței imobiliare actuale pe zonă,

Întrucât contractul de vânzare - cumpărare este una dintre opțiunile pe care le putem aborda pentru a prelua un imobil în proprietatea UAT - Municipiul Oradea, alternativă la expropriere, tranzacție ce astfel se realizează în consens - cu acordul ambelor părți, fără procese în instanță ulterioare.

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

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) și (2), art. 129 alin. (2) lit. b) și c), art. 139 alin. (2), și art. 296 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**SUPUN SPRE DEZBATERE
ÎN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**

Proiectul de hotărâre pentru aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea de la societatea BANCAR S.A. a imobilelor reprezentând terenuri cu construcții situate în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar pentru realizarea unei arene sportive în zona cuprinsă între str. Făgărașului, str. Traian Blajovici, Liceul cu Program Sportiv "Bihorul" și Grădina Zoologică din municipiul Oradea, județul Bihor.





RAPORT DE SPECIALITATE

Nr. 178180/2

Data: 23.04.2024

pentru aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul de la societatea Bancar S.A. a imobilelor reprezentând terenuri cu construcții situate în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar pentru realizarea unei arene sportive în zona cuprinsă între str. Făgărașului, str. Traian Blajovici, Liceul cu Program Sportiv "Bihorul" și Grădina Zoologică din municipiul Oradea, județul Bihor

Prezentul Raport de specialitate s-a întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri, în baza Referatului de aprobare al primarului Municipiului Oradea, nr. 178180/1 din 23.04.2024, privind achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea a imobilelor reprezentând terenuri cu construcții situate în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar pentru realizarea unei arene sportive în zona cuprinsă între str. Făgărașului, str. Traian Blajovici, Liceul cu Program Sportiv "Bihorul" și Grădina Zoologică din municipiul Oradea, județul Bihor.

Prin Hotărârea nr. 179 din 12.04.2020, s-a declarat interesul public și aprobarea unor măsuri premergătoare pentru realizarea unei arene sportive în zona cuprinsă între str. Făgărașului, str. Traian Blajovici, Liceul cu Program Sportiv "Bihorul" și Grădina Zoologică din municipiul Oradea, județul Bihor.

În primă etapă, din amplasamentul identificat potrivit Planului de situație avizat de O.C.P.I. Bihor cu nr. 96902/2020, s-a transmis Companiei Naționale de Investiții S.A. terenul aferent amprentei la sol a stadionului, urmând ca pentru integrarea în contextul urban a investiției să fie realizate demersuri pentru achiziția sau exproprierea de imobile pentru eliberarea de sarcini a zonelor pe care se vor executa amenajările exterioare aferente obiectivului.

Văzând că procedura exproprierii demarată în primă etapă, a generat nemulțumiri din partea unor persoane juridice afectate.

În vederea deblocării situației s-au purtat discuții cu persoanele afectate dispuse la dialog și negocieri, respectiv s-a convenit stingerea litigiilor ce fac obiectul Dosarului nr. 36913/3/2023 (disjuns din dosarul nr. 20969/3/2021) și a Dosarului nr. 35814/3/2023 aflate pe rolul Tribunalului București și promovarea de raporturi juridice amiabile între părți.

Realizarea proiectului de utilitate publică ce urmează să fie implementat impune preluarea în proprietatea UAT - Municipiul Oradea a întregului amplasament, prin achiziție (dacă acest lucru este posibil), ca alternativă la exproprierea proprietăților private, inclusiv a celor deținute în cazul de față de societatea Bancar S.A., la punctul său de lucru din municipiul Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10, înscrise în CF nr. 175912, 175917, 175920, 205571 și 205572 - Oradea.

În acest context,

Ținând seama de:

- ✓ calitatea societății BANCAR S.A. de proprietar al imobilelor situate în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10, înscrise în:
 - CF nr. 205572 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 5.752 mp - și 6 construcții:
C1 - Sediul portar cu sc de 51 mp, C2 - Hală producție cu sc = 1.476 mp, C3 - Restaurant cu suprafața = 971 mp, C4 - Atelier de producție cu sc = 295 mp, C5 - Terasa P, s. construită desfășurată = 104 mp și C6 - Rezervor apă, suprafața construită la sol = 39 mp,
 - CF nr. 205571 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 89 mp;
 - CF nr. 175920 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 656 mp și o construcție:
C1 - Sediul administrativ cu sc = 110 mp cu supraetajare;
 - CF nr. 175912 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 449 mp; și
 - CF nr. 175917 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 714 mp.
- ✓ Oferta fermă de vânzare, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 176938 din 22.04.2024, din partea societății BANCAR S.A., prin care propune UAT - Municipiul Oradea spre vânzare proprietatea situată la punctul de lucru din mun. Oradea, Traian Blajovici nr. 10, înscrisă în CF nr. 175912, 175917, 175920, 205571 și 205572 - Oradea, reprezentând imobilele mai sus descrise, la prețul total de 3.380.000 Euro;
- ✓ Raportul de evaluare, nr. LE/32/31.03.2023, întocmit de experții evaluatori - Licurici Gheorghe și Irina - prin societatea Lucid Expert S.R.L., care prezintă anumite valori privind proprietatea societății BANCAR S.A., situate în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10,
- ✓ discuțiile și negocierile realizate de reprezentanții municipalității cu cei ai societății BANCAR S.A.
- ✓ opinia cu nr. 405/PMO02/23.04.2024 prin care evaluatorul - membru ANEVAR, confirmă că prețul solicitat de ofertant pentru tranzacționarea proprietăților sale se încadrează în cele ale pieței imobiliare actuale pe zonă,

către: Consiliul Local al Municipiului Oradea
UAT - Municipiul Oradea

Adresa - Piața Unirii nr. 1, mun. Oradea, jud. Bihor

De la: societatea BANCAR S.A.

Adresa - str. Traian Blajovici nr. 10, mun. Oradea, jud. Bihor



Subscrisa,

societate BANCAR S.A., cu sediul în mun. București - Sector 2, str. Jean Louis Calderon nr. 26, cam 1, punct de lucru în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10, jud. Bihor, înregistrată la ONRC sub nr. de ordine J40/22883/2023, având codul unic de înregistrare RO3392901, reprezentată legal prin administrator, d-na. Prodea Camelia - Valentina,

reprezentată convențional de SORA ȘI ASOCIAȚII S.C.A., prin avocat Sora Radu - Valentin cu sediul procesual ales pentru comunicarea actelor de procedură la SORA ȘI ASOCIAȚII S.C.A., în mun. București - Sector 2, str. Jean Louis Calderon nr. 26, (persoana însărcinată cu primirea corespondenței este dl. Sora Radu - Valentin), având adresa de poștă electronică office@sora.ro, tel. 0374015501, fax 0318160768 și în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10, persoana imputernicită pentru primirea corespondenței este administrator Prodea Camelia - Valentina, cu adresa de poștă electronică restaurantcoloseum@yahoo.com, tel. 0722599869.

Având în vedere necesitatea realizării de către municipalitatea orădeană a obiectivului:
"Lucrări de interes public local pentru construcții cu caracter educativ și sportiv și infrastructura aferentă acestora - Construire complex sportiv, str. Făgărașului nr. 2",

Văzând că în Lista imobilelor ce urmează a fi expropriate pentru realizarea obiectivului:
"Lucrări de interes public local pentru construcții cu caracter educativ și sportiv și infrastructura aferentă acestora - Construire complex sportiv, str. Făgărașului nr. 2", din municipiul Oradea, județul Bihor, subscrisa - societate BANCAR S.A. deține următoarele imobile care astfel sunt afectate de coridorul exproprierii:

1. nr. cadastral 205572,

teren - suprafață afectată = 5.752 mp din 5.752 mp,
respectiv afectat 100% din suprafața totală de teren, pe care se găsesc, următoarele construcții:

- C1 = 51 mp (sediu portar),
- C2 = 1.476 mp (hală producție),
- C3 = 971 mp (restaurant),
- C4 = 295 mp (atelier producție),
- C5 = 104 mp (terasă),
- C6 = 110 mp (rezervor apă);

2. **nr. cadastral 205571,**
teren - suprafață afectată = 89 mp din 89 mp,
respectiv afectat 100% din suprafața totală;
3. **nr. cadastral 175920,**
teren - suprafață afectată = 656 mp din 656 mp,
respectiv afectat 100% din suprafața totală pe care se găsește
construcția:
C1 = 110 mp (sediul administrativ);
4. **nr. cadastral 175912**
teren - suprafață afectată = 449 mp din 449 mp.,
respectiv afectat 100% din suprafața totală;
5. **nr. cadastral 175917**
suprafață afectată = 714 mp din 714 mp,
respectiv afectat 100% din suprafața totală.

Imobilele aparținând subscrisei se regăsesc în Anexa nr. 2 la Hotărârea nr. 774 din 12.10.2020 la pozițiile nr. 10, 11, 12, 13 și 14, precum și în Anexa nr. 3 din aceeași Hotărâre, la pozițiile nr. 2, 3, 4, 5 și 6.

Luând în considerare următoarele considerente:

- existența pe rolul Tribunalului București a Dosarului nr. 36913/3/2023 (disjuns din ds. nr. 20969/3/2021) având ca obiect anulare act administrativ - HCL nr. 774 din 12.10.2020 în care subscrisea BANCAR S.A. are calitatea de reclamant,
- demersurile înaintate de către subscrisea până la această dată, atât la instanțele de judecată, către Consiliul Local Oradea, cât și la alte autorități competente,
- interesul public local referitor la realizarea investiției ce se dorește a fi implementată de către Consiliul Local Oradea și, care afectează dreptul de proprietate al subscrisei cu privire la imobilele deținute, așa cum acestea au fost individualizate mai sus,
- dreptul de proprietate al subscrisei a fost grav afectat de măsurile luate de Consiliul Local Oradea, prin includerea proprietății noastre în coridorul de expropriere menționat,
- dialogul purtat între cele 2 părți.

În dorința de a găsi o soluție care să respecte dreptul de proprietate al subscrisei prin plata de despăgubiri juste pentru cedarea imobilelor, dar și interesul public invocat de Consiliul Local Oradea și UAT - Municipiul Oradea;

Urmare a discuțiilor și negocierilor dintre cele 2 părți, vă comunicăm prin prezenta:



OFERTA FERMĂ DE VÂNZARE

a imobilelor, identificate prin CF nr. 205572, CF nr. 205571, CF nr. 175920, CF nr. 175912 și CF nr. 175917, alcătuite din

teren - în suprafață totală de 7.660 mp -
cu construcțiile comerciale aflate pe acest teren,

la prețul total de 3.380.000 (treimilioanetreisuteoptzecidemiiEuro)
- echivalent în lei, conform cursului BNR valabil la data plății -

cu rugămintea expresă ca cele discutate, respectiv negociate de părți să completeze oferta cu următoarele condiții sine qua non (esențiale):

Contractul de vânzare - cumpărare trebuie să prevadă în mod expres, iar cumpărătorul va trebui să respecte următoarele:

- a) prețul total în valoare de 3.380.000 (treimilioanetreisuteoptzecimiiEuro) - în echivalent lei, conform cursului BNR valabil în data plății, plătit în felul următor:
 - **2.700.000 (douamilioanesaptesutemiiEURO),**
în maxim 7 (șapte) zile lucrătoare de la semnarea contractului,
 - **680.000 (șasesuteoptzecimiiEURO)**
până la data de 20 martie 2025.
- b) UAT - Municipiul Oradea în calitate de cumpărător declară în mod expres și irevocabil că este de acord cu faptul că societatea BANCAR S.A. să continue, în mod continuu și netulburat, exploatarea imobilelor menționate în vederea desfășurării activității sale economice, fără plata vreunei chirii, despăgubiri sau a oricărei alte sume, pentru o perioadă de 20 luni de la semnarea contractului de vânzare - cumpărare,
- c) subscrisa BANCAR S.A., odată cu încheierea contractului de vânzare - cumpărare renunțăm la orice pretenții solicitate pe calea instanței și să ne dăm concursul pentru a obține finanțările necesare efectuării investițiilor programate.

22.04.2024

Cu respect,
societatea BANCAR S.A.

Prodea Camelia - Valentina, administrator

2023

Lucid Expert SRL – Membru
Corporativ ANEVAR – cod 0481

Licurici Irina

Expert contabil judiciar,
Auditor financiar si piata de capital
Membru titular ANEVAR, EI
Legitimatie ANEVAR 13667

LE/ 32 / 31.03. 2023

Licurici Gheorghe

Expert tehnic judiciar,
Membru titular ANEVAR / EI, EPI, EBM
Legitimatie ANEVAR 13666

SC BANCAR SA

RAPORT DE EVALUARE

Estimarea valorii de piata a intreprinderii SC Bancar SA, din Oradea, jud. Bihor, str. Traian Blajovici nr. 10, (punct de lucru si sediul social aceeasi adresa).

Evaluarea se face in vederea informarii clientului, avand ca ipoteza de lucru respectarea principiului de continuare a activitatii. Raportul include determinarea valorii de piata actualizata a imobilelor si analiza valorii de piata in ipoteza de exploatare a unui complex hotelier.

Proprietar al afacerii si a bunurilor: SC Bancar SA / CIF 3392901, J05/2562/1992

Abordare DCF



Beneficiarul lucrarii: SC Bancar SA

Data de referinta a raportului

31.03.2023

Introducere

„În condițiile în care oricum procedura exproprierii este inițiată unilateral (odată inițiată de autorități, proprietarii nu pot contesta decât valoarea despăgubirilor în baza Legii 255/2010, nu și transferul de proprietate către Stat), este cu atât mai importantă valoarea și metoda de calcul a despăgubirilor. Procedura de expropriere și metoda de calcul a despăgubirilor trebuie clarificate pentru a oferi un proces corect ambelor părți – statul și proprietarii. Mai ales pentru că exproprierea este inițiată unilateral de către Stat, Legea trebuie să ofere proprietarilor o despăgubire justă, fără a-i obliga la acționarea în instanță pentru obținerea unui drept evident și consemnat deja în raportul de evaluare”.

Adrian Vasca, Senior Partner Veridio: Justa evaluare a despăgubirilor în cazul exproprierilor, 2019

„Fără instrumente legale, guvernele ar depinde exclusiv de dorința proprietarilor de terenuri de a-și vinde terenul pentru ca autoritățile să-și realizeze obiectivele de dezvoltare planificate. Poziția de monopol a proprietarilor de terenuri permite o strategie de rezistență, făcând uneori imposibil ca guvernul să-și realizeze planurile (Miceli, 2007; Arch, 2014; Heller, 2013). Pentru a preveni acest lucru, instrumentul de cumpărare obligatorie (CP-compulsory purchase, denumit și expropriere, domeniu eminent, prelevare sau preluare) este utilizat în multe țări pentru realizarea obiectivelor de planificare (Kotaka și Callies, 2002, Callies a.o., 2014). Deși legislația CP și modul în care este utilizată diferă de la o țară la alta, principiul de bază al legislației este foarte comparabil. Legislația CP este concepută pentru a permite planificatorilor să implementeze obiectivele teritoriale în mod eficient. Unul dintre punctele centrale de dispută în practică și cercetarea PC este „compensarea justă” (Garnett, 2006). Legislații diferite, precum și interpretări diferite ale acestor legislații au condus la standarde diferite de compensare (Carland și Carland, 2006; Sluysmans, 2011). Pe plan internațional, compensarea tuturor prejudiciilor financiare (despăgubiri) este adesea folosită ca temei pentru compensare”.

Sanne Holtslag-Broekhof a.o., Exploring the valuation of compulsory purchase compensation, 2017

„Ideea care stă la baza unei compensații este de a reconstrui proprietatea individuală ca și cum proprietarul nu ar deține acea proprietate. Aceasta înseamnă să fie platită valoarea justă de piață pentru acea proprietate. Cu toate acestea, persoanele care își pierd imobilele printr-un act de domeniu eminent (domeniu public în cazul prezent, n.e.), pot să nu considere că valoarea justă de piață a proprietății este doar o compensație pentru pierderea lor, deoarece nu ia în considerare timpul, stresul și costul mutării într-o proprietate nouă. De asemenea, doar compensația nu ia în considerare pierderea legăturilor sociale de vecinătate sau legătura emoțională pe care proprietarul o poate avea cu proprietatea. Valoarea justă este adesea contestată în cazuri de domeniu eminent”.

Kamil Taylan - Notiuni despre înțelegerea compensației juste, Enciclopedie financiară, 2021

1.1. Concluziile evaluarii**Catre: SC Bancar Oradea SA****Stimați Domni,**

Prezentul raport se referă la evaluarea valorii actuale a afacerii societății Bancar SA în ipoteza continuării afacerii. Pentru aceasta s-a evaluat și patrimoniul material al societății, care de fapt face obiectul disputei. Autoritatea nu dorește decât terenul dar pe acesta sunt clădiri, instalații, amenajări care susțin o afacere semnificativă care generează venituri și se află pe profit. Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardului de Evaluare bunuri ANEVAR, ediția 2022: SEV 200 - Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200), GEV232 - Evaluarea proprietății generatoare de afaceri, GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile. Valoarea obținută în prezentul raport reprezintă valoarea de piață determinată pe baza analizei rezultatelor financiare din ultimii 3 ani și a previziunilor de evoluție pentru următorii ani. În urma aplicării metodologiei de evaluare, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a societății, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

Tipul de abordare	Valoarea afacerii, lei	Valoarea afacerii, euro
Abordarea pe baza active ANC	24.612.000 lei	4.982.180 €
Patrimoniu imobiliar piața/cost	23.397.990 lei	4.736.434 €

Rata de actualizare calculată (modelele aplicate) este **11.04%** - determinare prezentată pe larg în raport. Cursul de schimb leu / euro considerat este de **4.94xx**; Valorile estimate sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Raportul a fost realizat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

*Cu stimă,**Irina Licurici, economist, expert contabil judiciar, Auditor financiar și piața de capital, Membru titular ANEVAR, EI. 13667**Gheorghe Licurici, inginer, Membru titular ANEVAR, EI, EPI, EBM, 13666, expert tehnic judiciar*

Termenii de referinta ai lucrarii

2.1. Identitatea evaluatorului

SC Lucid Expert SRL – este o societate cu raspundere limitata, inregistrata la Registrul Comertului sub numarul J33/16/2001. Este membru corporativ ANEVAR din anul 2008, evaluatorul poate oferi o evaluare obiectivă și imparțială, nu are nici o legătură efectivă sau o implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu clientul care a comandat evaluarea;

Evaluatorii au toate calificarile necesare (EI/ EPI/ EBM) si sunt competenti să efectueze evaluarea. In cazul prezentei lucrari evaluatorul nu are nevoie să apeleze la asistență din partea altor specialiști.

2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

Clientul prezentului raport de evaluare este SC Bancar SA / CIF 3392901, J05/2562/1992, iar utilizatorii desemnati sunt membrii asociati si institutiile judiciare si financiare care participa la verificari legale si actiuni de inregistrare fiscala si alte reglementari doar din punct de vedere legal.

2.3. Scopul si obiectivele evaluarii prezente

Evaluarea este solicitata pentru informarea clientului. Obiectivul si scopul prezentului raport il constituie determinarea valorilor actualizate a bunurilor imobile, evaluarea afacerii, cat si utilizarea prezumptiva a unei unitati turistice de cazare conform solicitarii clientului.

Raportul a fost intocmit pe baza metodelor recunoscute de Standardele de Evaluare, respectiv: abordarea prin piata si cost pentru imobile si abordarea prin venit (Discounted Cash Flow - DCF) si evaluarea prin active, ANC (activul net corectat).

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu cerintele beneficiarului si reprezinta o estimare a valorii de piata in conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR in vigoare la data evaluarii.

2.4. Data estimarii valorii - prezentei evaluari este 31.03.2023.

Inspectia, documentarea si analiza au fost realizate in perioada 13.03 - 26.04.2023.

2.5. Tipul valorii

Valoarea determinata este valoarea impusa de caracteristicile pietei la momentul analizei (valoare de piata). Pentru a nu se crea confuzii si interpretari asupra valorii evaluate, conform Standardelor pentru bunuri Anevar, Editia 2022; Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere. Este

important de subliniat că estimarea profesionistă a valorii de piață este o evaluare obiectivă a drepturilor de proprietate asupra unor anumite bunuri, la o anumită dată. În această definiție apare implicit conceptul de piață în ansamblu, care reflectă mai degrabă activitatea și motivația mai multor participanți decât imaginea sau interesul preconceptual ale unui anumit participant. Valoarea de piață este o estimare fundamentată de piață, efectuată în conformitate cu aceste Standarde. Valoarea este exprimată în lei/euro și nu include cota TVA. Valoarea estimată este considerată ca reflectă plata integrală imediată, în numerar sau în modalitățile de plată bancare echivalente.

2.6. Documentarea efectuată pentru realizarea evaluării

Au fost culese informații de la beneficiar. Au fost consultate oferte și documente puse la dispoziție de proprietar. A fost cercetată în limita posibilităților piața specifică, utilizând mediul web și arhiva proprie a evaluatorului. Sursele utilizate sunt precizate în textul lucrării, pe măsura utilizării acestora.

2.7. Ipoteze și condiții limitative

Aspectele juridice se bazează pe documentele și informațiile furnizate de către beneficiar. Evaluatorul nu a întreprins verificări și investigații suplimentare presupunând că informațiile sunt corecte.

- Alegerea metodei de evaluare s-a făcut ținând seama de particularitățile evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii totale informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluare neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștința.
- Referitor la emitentul analizat, acesta a fost considerat ca o entitate care își va continua activitatea conform situației existente la data evaluării, fără diminuarea activităților realizate în prezent.
- Raportul de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul beneficiarului.

2.9. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Potrivit scopului acestei lucrări de evaluare, evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când se va consemna acest lucru în scris între părți. Divizarea valorii de piață din acest raport în elemente componente, pot anula prezenta lucrare. Posesia prezentului raport în original sau în copie nu conferă deținătorului dreptul de publicare, difuzare prin reclame, știri, agenții imobiliare, sau alte căi fără acordul scris al evaluatorului. Previziunile sau estimările conținute în raport se bazează pe informațiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei pe termen scurt. Previziunile sunt susceptibile schimbărilor, funcție de schimbarea condițiilor viitoare.

2.10. Declararea conformității evaluării cu Standardele

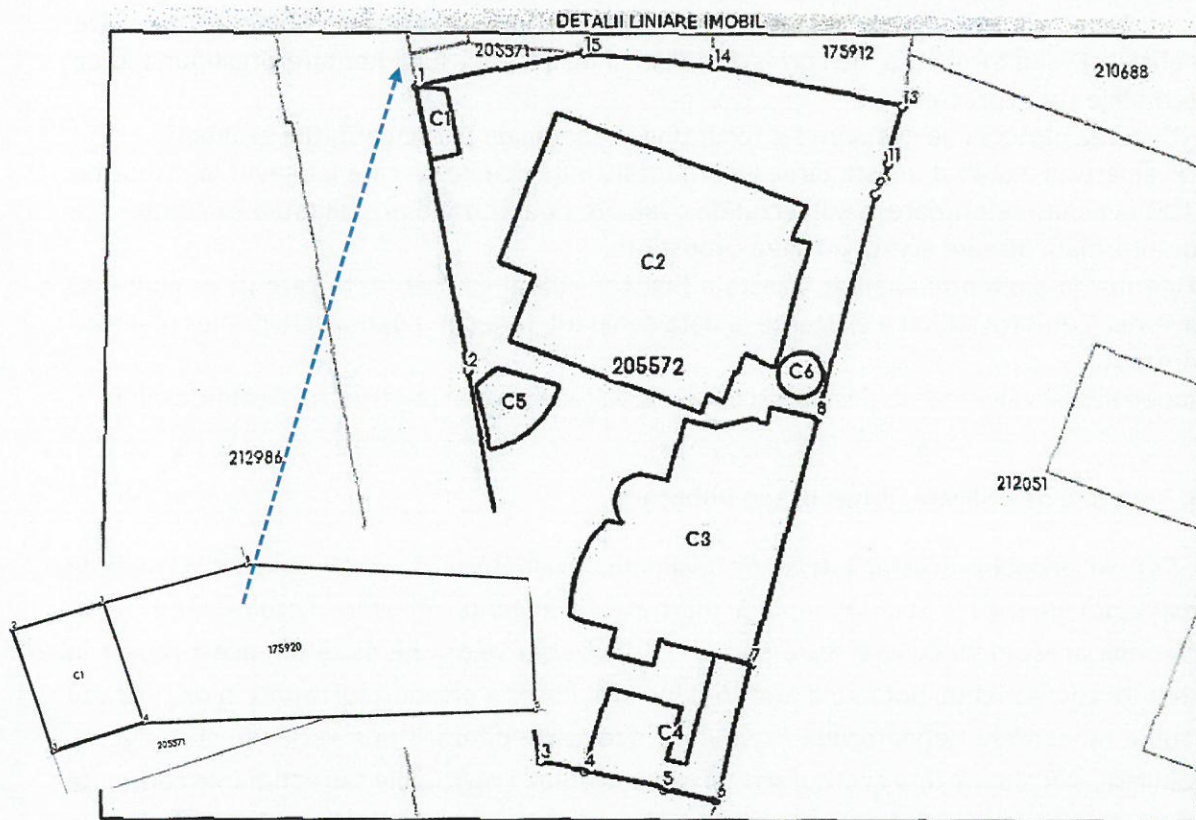
Standardele de evaluare pe care se fundamentează prezenta lucrare sunt Standardele de evaluare bunuri ANEVAR – ediția 2022, cu referință directă la SEV 100 Cadru general, SEV 101 – Termenii de referință a evaluării, SEV 102 – Implementare (IVS 102), SEV 103 – Raportare

(IVS 103), GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile (IVS 103), SEV 200 - Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200) și GEV 600 - Evaluarea întreprinderii.

Prezentarea faptelor din raport sunt corecte, analizate și reflectă realitatea și pertinenta cunostintelor evaluatorului. Analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate în raport. Onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului și nu are legătură cu valorile raportate. Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu Standardele de Evaluare. Evaluatorul are experiența în ce privește evaluarea proprietății prezentate în raport. Raportul a fost elaborat pe baza studiilor, calculelor și aprecierilor expertului fără a apela la un sprijin din partea altor persoane calificate în acest sens.

2.11. Forme de estimare a valorii

Valoarea proprietății estimată în prezentul raport este exprimată cash în lei și în corespondentul monetar euro la data evaluării.



Plan de amplasare al imobilelor (cladiri și parțial teren) care alcătuiesc proprietatea generatoare de afaceri analizată

3.1. Identificarea imobilelor proprietatii, descrierea juridica

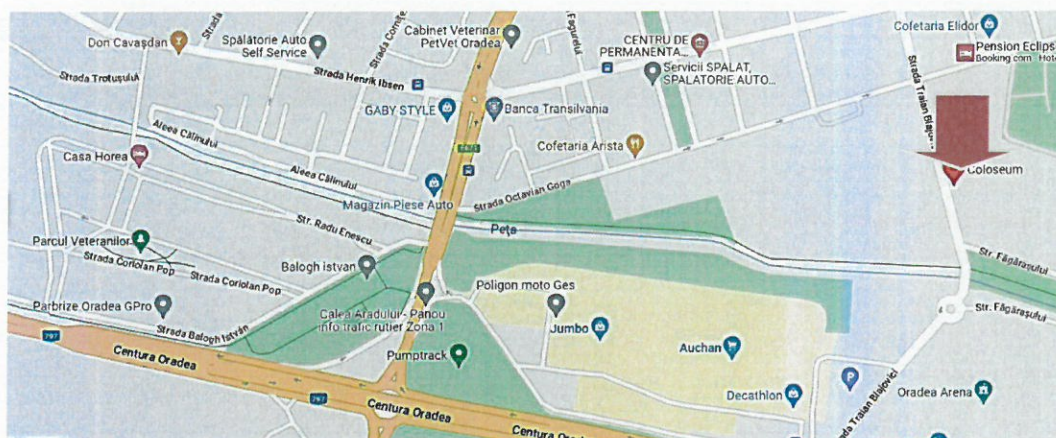
Proprietatea se compune din terenuri, cladiri, constructii speciale. Acestea sunt:

# Imobile evaluate	Amplasare Situatia cadastrala	Caracteristici (suprafata construita, u desfasurata, lungime, m volum)	Anul PIF	Modernizari
1 Teren intravilan 1	CF205572 Oradea	5752 mp	-	
2 Teren intravilan 2	CF175920 Oradea	656 mp	-	
3 Teren intravilan 3	CF175912 Oradea	449 mp		
4 Teren intravilan 4	CF205571 Oradea	89 mp		
5 Teren intravilan 5	CF175917 Oradea	714 mp		
Total terenuri		7660 mp		
6 Sediul portar (P)	CF205572 - C1 Oradea	51 mp	1984	2003
7 Hala productie (P)	CF205572- C2 Oradea	1476 mp	1975	1998 (23%)
8 Restaurant (P)	CF205572 - C3 Oradea	971 mp	2007	2017(23%)
9 Atelier de productie(P)	CF205572- C4 Oradea	295 mp	1981	2003 (20%)
10 Terasa	CF205572 - C5 Oradea	104 mp	2017	nu
11 Rezervor apa stare montata	CF205572 - Oradea	50 mc	2017	nu
12 Platforma Rezervor apa	CF205572 - C6 Oradea	39 mp	2017	nu
13 Imprejmuire beton h = 2.5 m	CF205572 - Oradea	7.8 ml	2015	nu
14 Imprejmuire beton h = 2.0 m	CF 205572.CF175912.CF175917	130.5 ml	2004	nu
15 Imprejmuire beton h = 3.5 m	CF205572 Oradea	33.6 ml	2015	nu
16 Imprejmuire zidarie h=2.5 m	CF205572 Oradea	21 ml	2004	nu
17 Imprejmuire zidarie h=2.5 m fier fj.	CF205572 Oradea	43.5 ml	2015	nu
18 Imprejmuire zidarie h= 1.85 m	CF205572 Oradea	31 ml	2004	nu
19 Platforma betonata	CF205572 Oradea	525 mp	2017	nu
20 Platforma betonata placata travertin	CF205572 Oradea	288 mp	2015	nu
21 Platforma asfaltata	CF205572 Oradea	528 mp	2004	nu
22 Sediul administrativ (P+1)	CF175920 Oradea	110/220 mp	1984	2004(50%)
23 Platforma betonata	CF 175912	400 mp		2002



Vedere de ansamblu aeriana ale imobilelor apartinand proprietatii analizate

3.2. Amplasare: In cartierul Iosia, Oradea, langa soseaua de centura, noua Sala a sporturilor, Universitate.



Vedere pe harta locala a imobilelor proprietatii analizate

Vecinatati: Proprietatea supusa evaluarii are ca vecinatati: DN 797, Gradina Zoologica, particulari, Super market Auchan, Decathlon, soseaua de Centura, Stadionul Tineretului, Sala Sporturilor, Universitatea s.a.

3.3. Situatia Juridica:

Date privind dreptul de proprietate, suprafata și cote indivize	Dreptul de proprietate: cu titlu de drept de cumpărare ca bun propriu teren în favoarea SC Bancar SA / CIF 3392901, J05/2562/1992 in baza Carte Funciară. Sarcini necunoscute in totalitate.
MENȚIUNI: Situația privind Cartea Funciară	Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție extrase de carte funciară neactualizate in totalitate, proprietatea a fost analizata in ipoteza „liber de sarcini” (CF205572 Oradea, CF175920 Oradea, CF175912 Oradea, CF205571 Oradea, CF175917 Oradea)
Date privind documentatia cadastrala	Evaluatorul a avut la dispozitie extrase de CF pentru determinarea suprafetelor.
Situația actuală a cladirilor	Situația ocupantilor : Ocupat si utilizat de proprietar si chiriasi. Contracte de concesiune / inchiriere: ne reprezentate

Se mentioneaza ca evaluatorul nu are calitatea juridica de a certifica corectitudinea, din punct de vedere legal a documentelor mentionate.

Sectionea 1

Evaluarea bunurilor imobile

Discutie preliminara asupra valorii juste de piata.

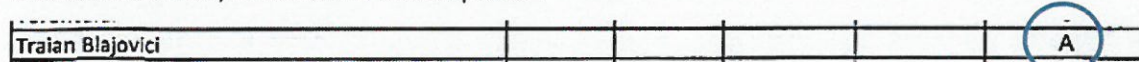
Aprecierea externa de care trebuie tinut cont si care contribuie in mod direct la valoarea justa este datorata tuturor actiunilor necesare pentru a preda imobilele pentru utilizarea amplasamentului ca domeniu public (o actiune legala in toate tarile din lume care respecta proprietatea privata stipulata in Romania de prevederile legii 255/2010). Trebuie inteles ca afacerea analizata in prezentul raport functioneaza in prezent cu un randament bun, fara datorii, se afla in crestere si are un profit semnificativ.¹

Conform surselor de documentare utilizate, persoanele care își pierd imobilele printr-o decizie de expropriere pot să considere că valoarea justă de piață a proprietății este doar o compensație pentru pierderea lor, deoarece aceasta nu ia în considerare timpul, stresul și costul mutării într-o proprietate nouă. De asemenea, doar compensația nu ia în considerare pierderea legăturilor sociale de vecinătate sau legătura emoțională pe care proprietarul o poate avea cu proprietatea. Valoarea justă este adesea contestată în cazuri de domeniu eminent². Asadar, nevorbind decat de o *influenta externa* datorita vanzarii nedorite care provoaca o solicitare marita a valorii de acceptare, tinand cont si de raritatea ofertelor de amplasamente similare, toate acestea conduc la o apreciere cu 10 % a valorii de piata datorita obligatiei de vanzare fara intentie a proprietarului . Aceasta apreciere va fi aplicata tuturor imobilelor evaluate in continuare pentru a constitui o valoare de piata justa (*ad valorem*).

Valoarea pierderilor datorita intreruperii fortate a activitatii societatii poate fi cu usurinta extrasa din analiza valorii afacerii de la Sectiunea 2³.

3.4.1. Terenuri - 7660 mp

Acestea sunt amplasate in acelasi areal fiind comasate in acelasi corp imobiliar si situate la aceeasi adresa, in zona A a municipiului⁴.



Acces la strada asfaltata cu doua sensuri de mers si parcare bilaterale. Imprejmuit majoritar. Terenul are istoric de proprietate industriala. Utilitati: apa, canalizare, curent, gaz metan. Forma terenului: poligonal, dimensiuni echilibrate. Fertilitatea nu este semnificativa in acest caz.

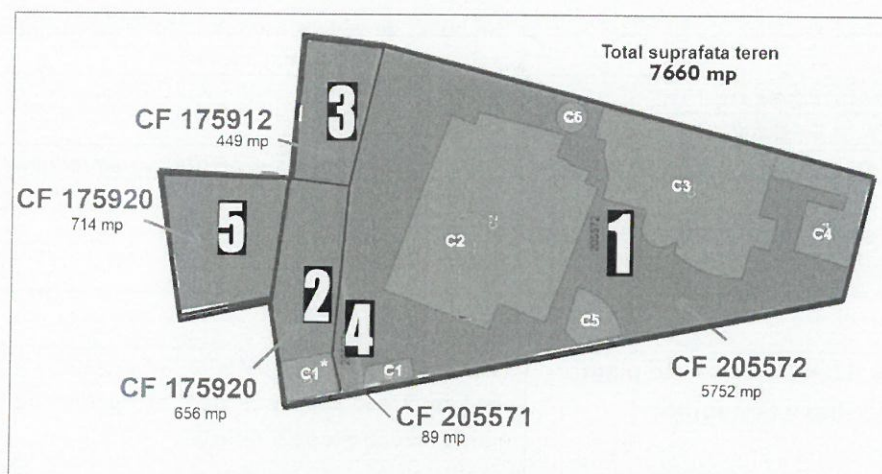
#	Imobile evaluate	Amplasare Situatia cadastrala	Caracteristici (suprafata construita, u desfasurata, lungime, m volum)
1	Teren intravilan 1	CF205572 Oradea	5752 mp
2	Teren intravilan 2	CF175920 Oradea	656 mp
3	Teren intravilan 3	CF175912 Oradea	449 mp
4	Teren intravilan 4	CF205571 Oradea	89 mp
5	Teren intravilan 5	CF175917 Oradea	714 mp
	Total terenuri		7660 mp

¹ Sectiunea 2, prezentul raport, pag. 42 si urmatoarele

² <https://ro.kamiltaylan.blog/just-compensation/>

³ Pagina 42, prezentul raport

⁴ https://www.oradea.ro/fisiere/userfiles/file/HCL%20917_2019.pdf



Modul de amplasare a parcelelor in planul grafic de comasare

Cea mai buna utilizare (CMBU) a terenului este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

1. Cea mai buna utilizare cu folosire cvasi-imediata este ca teren servicii, depozitare si cu utilizare mai noua turism, evenimente, rezidential. (destinatie de utilizare istorica), efort investitional suplimentar minim pentru readaptare. Randament: cca. 6-7% / an

2. Transformarea in spatii cu alta destinatie: Dezvoltari Imobiliare, etc cu efort investitional suplimentar, implica demolari, etc. Randament: cca. 7.5%/ 5 ani⁵

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizare	Permisă legal	Posibilă fizic	Fezabilă financiar	Maximum productivă	Investitii necesare
Imobiliar	nu	da	da	da	semnificativ
Alta destinatie (alimentatie, turism)	da/nu	da	da	da+	semnificativ

Analiza CMBU: Evaluatorul analizand ipotezele de utilizare posibile, de amplasare, acceptare institutii, etc, opineaza ca utilizarea combinata cu modificari, rezidentiala - servicii turism, este cea mai eficienta.

Abordare prin piata

Prin această metodă, terenul evaluat este comparat cu alte terenuri similare, tranzacționate recent sau a caror tranzacționare a fost propusa și a căror prețuri de vânzare sunt cunoscute. Premisa metodei comparației directe este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți comparabile. Analiza comparației se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Analiza pieței imobiliare

Definirea pieței și subpieței	Piața terenurilor intravilane Delimitarea pietei: Oradea, zona A
Natura zonei	Zonă preponderenta sector administrativ, comercial, servicii, rezidential, turistic - in dezvoltare lenta ⁶ Din punct de vedere edilitar: zona stabilă

⁵<http://www.rores.ro/proiecte-de-investitii-imobiliare/62-proiect-teren-izvorului-oradea2.html#.ZDazq3ZByUk>

⁶ <https://www.imobiliare.ro/imoexpert/piata-imobiliara-in-2023-cum-au-evoluat-preturile-> /

	Din punct de vedere economic: localitate cu economie medie, în dezvoltare, cu șomaj mic (1-2%) ⁷ .
Oferta de imobile similare	Mica
Cererea de imobile similare	Medie / mare
Echilibrul pieței (raportul cerere/ ofertă)	Piața imobiliară în creștere lentă, număr redus de oferte, cerere moderată spre mare.
Prețuri în zonă pentru terenuri similare neconstruite	Minim: 300 €/mp Maxim: 360 €/mp

Concluzii și tendințe privind piața specifică a terenurilor	Piață a vânzătorului – datorită indisponibilității zonei în oferte similare. Trend ușor ascendent al valorilor pe piața specifică, număr mediu/mic de tranzacții.
--	---

Au fost identificate comparabile similare amplasate în aceeași zonă centrală (A), cu particularități care vor fi eliminate prin corecții. Comparabilele identificate sunt:

Comparabila A



Teren 6.800 mp înconjurat cu gard la intersecția străzilor Oneștilor cu Brâncoveanu, suprafețe evaluate la o valoare egală de **3,9 mil. lei**.

345 €/mp

<https://www.ebihoreanul.ro/stiri/>

Comparabila B



Teren 570 mp, str. Tudor Vladimirescu-300 ml de primărie, Centrul istoric, Prima Shop, zonă foarte bună, formă dreptunghiulară regulată, front la strada de 19 ml, Apa, Curent, Canalizare, Gaz, potrivit pentru un Hotel, Motel elegant, Clinică Medicală dar și pentru construirea unui Bloc de Apartamente ultracentrale, birouri, POT maxim de 85 %, înălțime S+P + 2E + 3E

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-570-mp-str-tudor-vladimirescu>

390.500 € / 685 €/m²

⁷ http://www.bihor.anofm.ro/informatii_statistica.php

Comparabila C

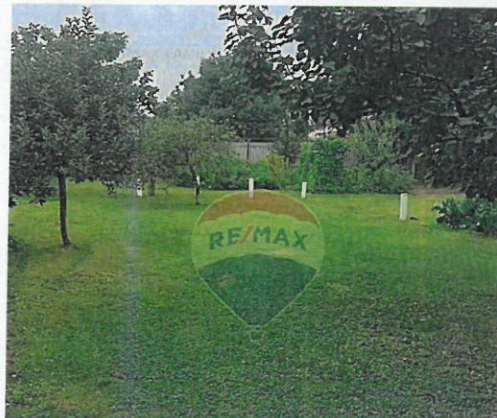


Teren ultracentral în suprafață de 632 mp, cu un front de 17 ml și profunzime de 37 ml. Terenul dispune de toate utilitățile de la apă, canalizare, curent până la gaz. Regimul maxim de înălțime este 12 m. BLITZ 68700TV, linga str. Horea

235 000 € / 372 €/m²

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-630-mp-ultracentral>

Comparabila D



Teren 1730 mp situat pe strada Ion Luca Caragiale situat in centrul Orasului Oradea la 5 minute de Piata Uniri si Primaria Oradea. Pe suprafata acestui teren de 1730 mp se poate construi P+2+M, avand si certificat de urbanism aprobat.

461,85 € / mp 799.000 €

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/oradea/central/teren-constructii-de-vanzare-X9S313034>

Tabelul rezumativ al comparabilelor (oferte terenuri)

Imobil	Suprafata	Pret, euro	Pret unitar euro/mp	Amplasare, zona	Anul anuntului	Distanta, km (linie dreapta)
Teren intravilan	6800	2,346,000	345.0	Onesti / Brancoveanu, A	2022	1.5
Teren intravilan	570	390,500	685.0	T Vladim. 300m Prim, A	2023	1.0
Teren intravilan	632	235,000	371.8	Albacului/ Horea, A	2023	1.3
Teren intravilan	1730	799,000	461.8	IL Caragiale, A	2022	0.5

Tabelul de calcul pentru determinarea valorii prin piata (teren)

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Suprafata	7,660.00	6,800	570	632	1,730
Pret (oferta/vanzare) (eu/mp)		345.00	685.00	371.84	461.85
Distanta fata de terenul eval. km		1.5	1.0	1.3	0.5
		Onesti/Brancoveanu, A	T Vladimir, 300m Prim, A	Albacului/ Horea, A	IL Caragiale, A
Anul anuntului		2,022	2,023	2,023	2,023
Valoarea corectiei (eu/mp)		4%	0%	0%	0%
Pret corectat		357.08	685.00	371.84	461.85
Conditii vanzare (5-15% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Valoarea corectiei (eu/mp)		17.85	102.75	18.59	23.09

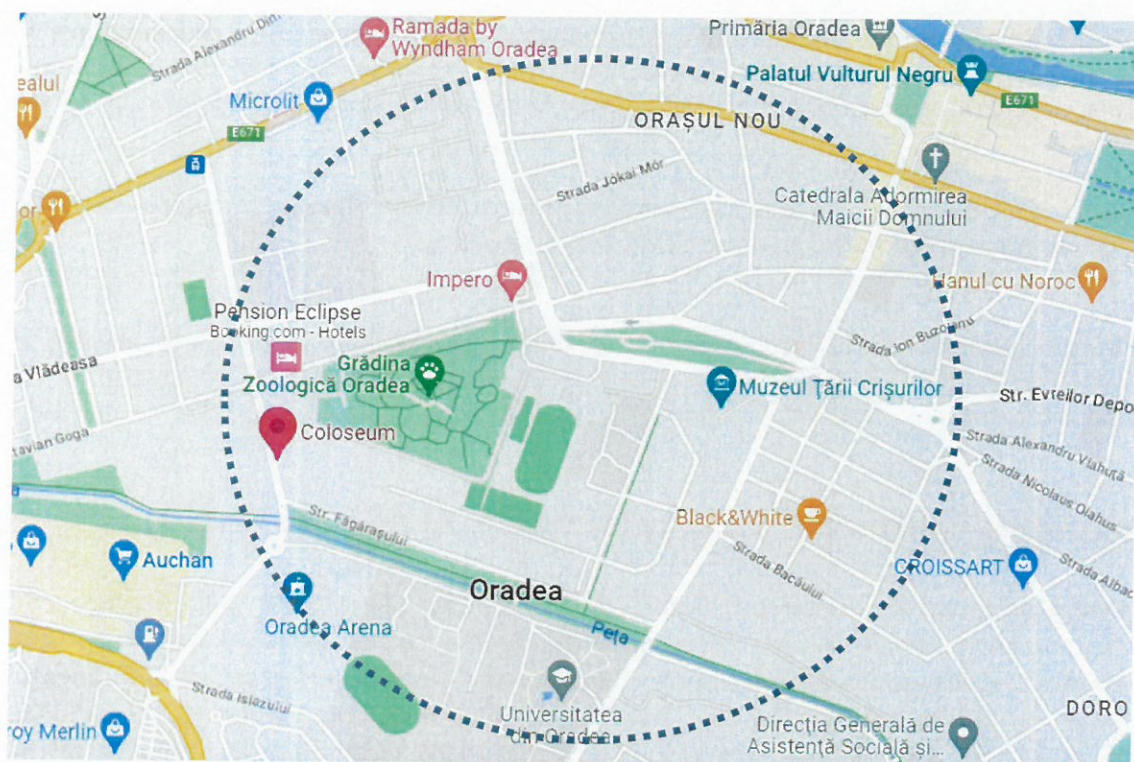
Pret corectat		339.22	582.25	353.24	438.76
Localizare		similar+	similar++	similar+	similar++
Valoarea corectiei (%)		-3%	-30%	-5%	-20%
Pret corectat		329.04	407.58	335.58	351.01
Acces	direct, posibil bilateral	similar-	similar+	similar-	similar-
Valoarea corectiei (%)		5%	-10%	5%	5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		16	-41	17	18
Pret corectat		345.50	366.82	352.36	368.56
Destinatia (utilizarea terenului)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Valoarea corectiei (%)		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (eur/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		345.50	366.82	352.36	368.56
Utilitati	toate	la limita	la limita	la limita	la limita
Valoarea corectiei (EUR/mp)		2.00	2.00	2.00	2.00
Pret corectat		347.50	368.82	354.36	370.56
Suprafata	7,660.00	6,800	570	632	1,730
Corectie procentuala		0%	-5%	-5%	-2%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	-18.44	-17.72	-7.41
Pret corectat		347.50	350.38	336.64	363.14
Situatii speciale	Expropriere	10%	10%	10%	10%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		34.75	35.04	33.66	36.31
Pret corectat		382.25	385.41	370.31	399.46
Total corectie bruta		93.31	373.66	106.42	174.12
Valoarea estimata		382.25 EUR/mp			
S teren = 7660mp		2,928,000 €	14,464,300 lei		

Analiza ajustarilor facute:

Ajustarea 1, Penalizarea pretului de oferta: Din practica tranzactiilor imobiliare si din analiza disponibilitatii de negociere, rezulta ca nivelul acceptat de negociere se inscrie in intervalul 5-15%. Tinand cont ca piata este a vanzatorilor, este de asteptat ca tranzactiile sa se faca la un pret negociat, cu putin inferior ofertei. Din aceste considerente a fost utilizat un procent de corectie depreciativ de 5%.

Sursa: *www.Constructii & Proprietati.ro*

Ajustarea 2, Localizare: Proprietatile analizate sunt situate in zone oarecum apropiate si similare ca ca arhetip posibil de utilizare. Distaanta la care se situeaza comparabilele este intre 0.5 km – 1.5 km.



Dispersia teritoriala a comparabilelor se inscrie intr-un perimetru circular de cca. 1.5 km

Exista insa particularitati si amplasari nesimilare care au fost corectate. Amplasarea prezentei proprietati este buna avand in vedere scopul proiectului, vecinatati, avand caracter destinat ca rezidential—servicii - turistic.

Ajustarea 3, Acces: Terenul analizat are acces multiplu direct la drum municipal, asfaltat relativ recent, din str. Traian Blajovici. Are posibilitatea crearii unui al treilea acces prin Calea Matei Basarab ceea ce constituie un avantaj. Au fost aplicate corectii. (5-10%)



Puncte de acces la proprietatea Bancar SA

Ajustarea 4, Suprafata: Terenul analizat are suprafata de 7660 mp, diferit de al comparabilelor 2-4. Se stie din practica tranzactiilor imobiliare ca terenurile de suprafete mici si moderate au preturi mai mari, la fel ca in cazul vanzarilor en detail/en gros. Au fost aplicate corectii suprafetelor comparate de 2%- 5%.

Ajustarea 5, Utilitati: Terenul analizat are amenajari pentru utilitati complete. Terenurile comparate au utilitati la limita proprietatii. Au fost aplicate corectii de 2€/mp.

Concluzia evaluatorului: Valoarea de piata a terenului in zona analizata, amenajat, se situeaza in intervalul valoric **de 370-400 €/mp**. A fost acceptata ca realista, in urma analizei, in conditiile deciziei unilaterale de expropriere, valoarea unitara **de 382 €/mp**.

Evaluarea cladirilor

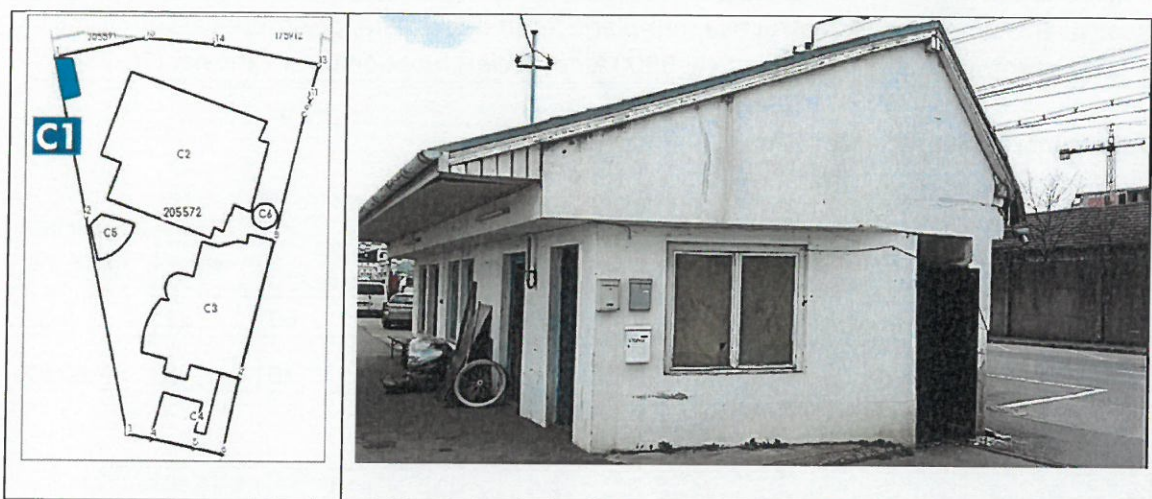
Ipoteza de lucru: Nu exista comparabile direct identificabile in piata. Cladirile, desi sunt oarecum conventionale, nu au corespondente directe ca valoare in piata tranzactiilor imobiliare. Putem asimila proprietatea evaluata cu altele oferite spre vanzare la momentul evaluarii cu rezerva ca acestea sunt formate din elemente componente cu dimensiuni, vechimi si amplasari diferite iar valorile probabile sunt incadrabile intr-un interval de distributie destul de larg. Insa, conform abordarilor recomandate de Standardele de evaluare bunuri ANEVAR, editia 2022, in vigoare la data analizei, abordarea prin cost de reconstructie este o metoda credibila si aplicabila cu suficienta acuratete in cazul acestui tip de cladiri vechi, neintretinute si depreciate. Ipoteza de lucru la riscul la cutremur: *din punct de vedere al macrozonării seismice, județul Bihor se situează într-o zonă cu potențial seismic mediu și redus față de zonele adiacente epicentrului Vrancea. • din punct de vedere al intensității cutremurelor – scara MSK (SR –11100 – 93) conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P 100/2013, teritoriul județului Bihor include 3 zone de intensitate seismică. Cea mai mare parte a județului se află în zona 6 - cu perioada medie de revenire de cca. 100 ani⁸.*

Descrierea abordarii utilizate: Costuri de reconstrucție

Valoarea de reconstrucție - reprezintă costul estimat pentru a construi la prețurile curente de la data evaluării o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de constructii, arhitectură, planuri de calitate și manoperă înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate. Această valoare s-a stabilit pe baza cataloagelor existente (IROVAL⁹) și a observatiilor directe din timpul inspectiei.

⁸ <https://www.cjbihor.ro/wp-content/uploads/2021/03/Studiu-privind-zonele-de-risc.pdf>

⁹ Institutul Roman de Cercetari in Evaluare, Str. Scarlatescu 7, sector 1, București, 011158

C1. Cladire Sediu Portar, Sc = 51 mp

Anul PIF, raportat este 1936, (cca. 87 ani vechime structuri), cu modernizari ulterioare diverse in perioada 2002-2013.

Descrierea elementelor constructive:

Structura	- Infrastructura (fundații): beton - Suprastructura: Rezistență: zidarie - Compartimentări interioare și închideri perimetrare - zidarie - Planșee: beton. Acoperiș: tigla pe astereala.
Finisaje interioare	Pardoseli: gresie, beton; Termoizolatie nu.
Finisaje exterioare	Tencuieli: simple; Termoizolație / termosistem: nu
Tamplarie	Uși: lemn, Ferestre: lemn
Instalații și dotări	Instalații electrice: 220V; Încăzire și apa caldă: nu ; Instalație de condiționare a aerului: nu ;

**Necesitate de
investitii
suplimentare**

Identificate: Lipsa incalzire, spatiu excedentar, inutilitate constructiva, tamplarie lemn depreciata, dezinteres al chiriasilor in utilizare. Cca. 3000 € depreciere functionale si externe. (20-25%)

Determinarea depreciierilor fizice:

Elemente constructive	PIF	AN CURENT	DU ani	DUR ani	Depreciere fizica, %
Elemente constructive cu viata lunga	1984	2023	60	21	65.0%
Elemente constructive cu viata scurta	2013	2023	20	8	60.0%

Obiectul evaluat	Suprafata construita mp	Sutila	Raportul leu/euro
Cabina portar	51.00		4.94

	lei/mp fara tva	suprafata mp	Valoare nou brut, lei	depreciere %	Valoare bruta depr.fizic lei	Depreciere fizica, lei	lei/mp cu tva
Structura	1,075.8	51.00	54,866	60	21,946	32,919	1,280.2
Finisaje interioare	933.8	51.00	47,623	50	23,811	23,811	1,111.2
Instalatii electrice	357.6	51.00	18,240	55	8,208	10,032	425.6
Inst incalz-vent	142.6	51.00	7,273	100	0	7,273	169.7
Inst sanitare	102.6	51.00	5,233	100	0	5,233	122.1
Invel tigla	655.1	51.00	33,411	60	13,365	20,047	779.6
Finisaj Fatada So= 38 mp	305.9	38.00	11,624	60	4,649	6,974	364.0
TOTAL			178,269		71,980	106,290	

Valoare constructie de nou, brut
unitar lei/mp

3,495

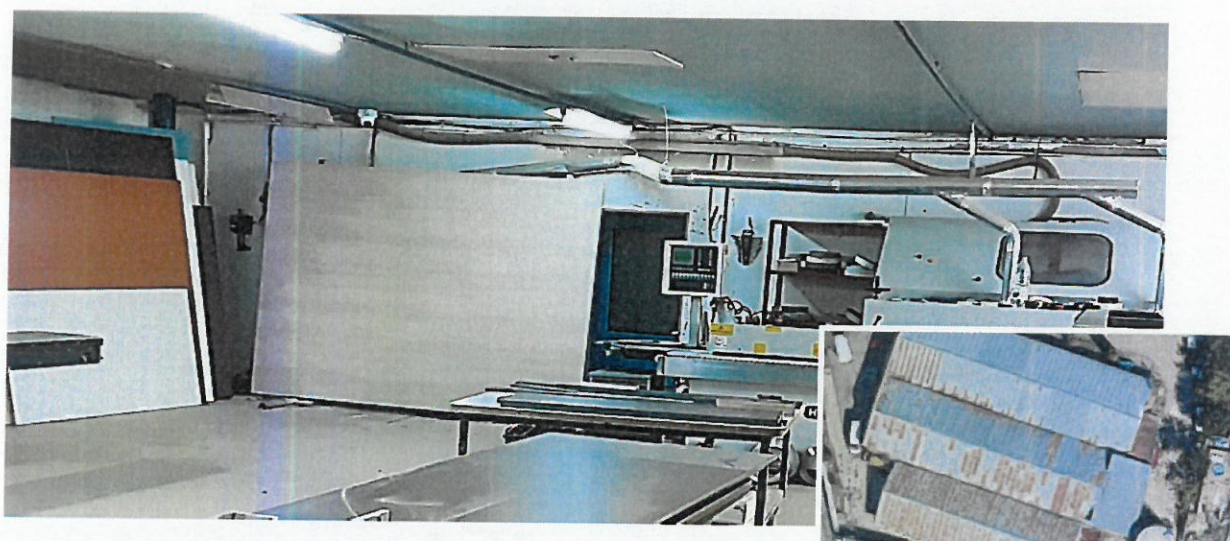
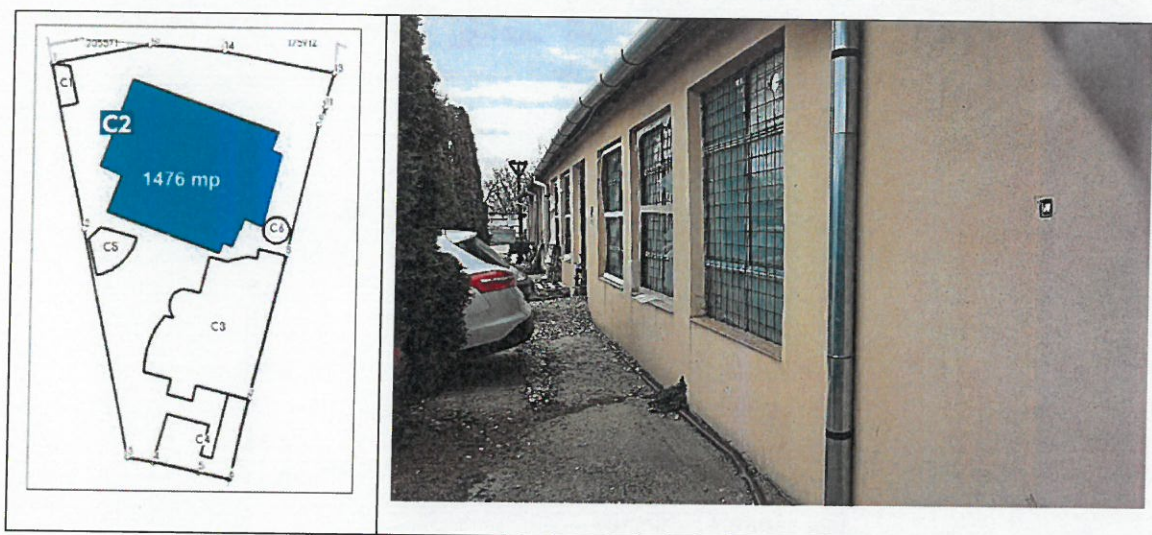
nou: e/mp 707.5

TOTAL CONSTRUCTIE, lei	71,980
TOTAL CONSTRUCTIE, euro	14,571

Deprecierea functionala, externa % 20

Valoarea constructiei dupa aplicarea
deprecierei funct, ext, lei 57,584

Valoarea de inlocuire neta, lei	57,584
Valoarea de inlocuire neta, euro	11,657

C2. Cladire Hala Productie, Sc = 1476 mp, PIF1975

Anul PIF, raportat este 1985, (cca. 38 ani vechime structuri), cu modernizari ulterioare diverse extinderi in perioada 2014 - 2016.

Descrierea elementelor constructive:

Structura	- Infrastructura (fundații): beton - Suprastructura: Rezistență: zidarie - Compartimentări interioare și închideri perimetrale- zidarie - Planșee: scandura. Acoperiș: tabla zincata pe astereala.
Finisaje interioare	Pardoseli: gresie, beton.
Finisaje exterioare	Tencuieli: simple; Termoizolație / termosistem: da
Tamplarie	Uși: lemn, pvc Ferestre: lemn
Instalații și dotări	Instalații electrice: 220V, 380V; Încăzire și apa caldă: nu; Instalație de condiționare a aerului: nu ; Instalatie supraveghere.

Necesitate de investitii suplimentare	Identificate: Lipsa incalzire, spatiu excedentar, partial inutilitate constructiva, tamplarie lemn depreciata,. Cca. 10.000 € deprecieri functionale si externe. (20%)
---------------------------------------	--

Determinarea gradului de modernizare:**Sorin Turcus / Matrix Rom 2010 / f6/pag. 26**

	% in cost
Fatada	5
Tamplarie	0.89
Pardoseala gresie	0.66
Tencuieli interioare	6
Zugraveli interioare	2.38
Placari faianta	0.11
Inst sanitare, obiecte	5
Inst electrice incl aparate	1,5
Total modernizari	20.04

Determinarea ponderii modernizarilor:

		Suprafata, mp	Anul PIF	Varsta cronologica ani	%/mp
Cladire nemod.		1180.8	1976	57	80.0%
Modernizare	20%	295.2	2014	7-8	20.0%
		1476			100.0%

Determinarea deprecierilor fizice:

Elemente constructive	PIF	AN CURENT	DU ani	DUR ani	Depreciere fizica, %
Elemente constructive cu viata lunga	1985	2023	65	27	58.5%
Elemente constructive cu viata scurta	2015	2023	20	8	60.0%

Obiectul evaluat	Suprafata construita mp		Sutila	Raportul leu/euro		
Hala Veche	1476.00			4.94		

	lei/mp fara tva	suprafata mp	Valoare nou brut, lei	depreciere %	Valoare bruta depr.fizic lei	Depreciere fizica, lei	lei/mp cu tva
Structura si infrastructura	927.7	1476.00	1,369,331	58	575,119	794,212	1,104.0
Finisaje interioare	430.0	1476.00	634,680	60	253,872	380,808	511.7
Instalatii electrice	70.1	1476.00	103,444	58	43,446	59,998	83.4
Inst incalz-vent	83.1	1476.00	122,669	100	0	122,669	98.9

Inst sanitare	31.3	1476.00	46,265	60	18,506	27,759	37.3
Invel tb.	343.7	1436.00	493,550	60	197,420	296,130	409.0
TOTAL			2,769,938		1,088,363	1,681,575	

Valoare constructie de nou, brut
unitar lei/mp

1,877

379.9

TOTAL CONSTRUCTIE, lei	1,088,363
TOTAL CONSTRUCTIE, euro	220,316

Deprecierea functionala, ext % 10/10

20

951

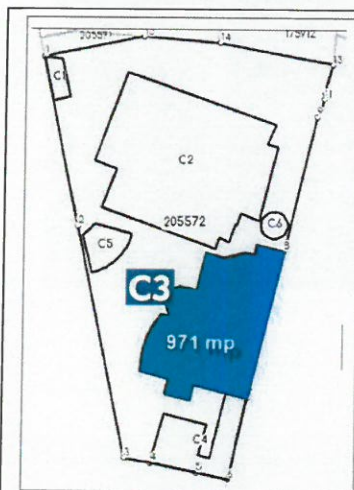
Valoarea constructiei dupa aplicarea
deprecierii funct, lei

870,691

0.00

Valoarea de inlocuire neta, lei	870,691
Valoarea de inlocuire neta, euro	176,253

C3. Cladire Restaurant, Sc = 971 mp, PIF2007



Anul PIF, raportat este 2007, (cca. 16 ani vechime, structuri), cu modernizari si extinderi ulterioare diverse in anul 2017. (cca. 20%)



Descrierea elementelor constructive:

Structura	- Infrastructura (fundații): beton - Suprastructura: Rezistență: zidarie - Compartimentări interioare și închideri perimetrale- zidarie - Planșee: beton. Acoperiș: tabla cutata pe astereaala lemn.
Finisaje interioare	Pardoseli: gresie, beton, mocheta; Zugraveli simple si decorative in combinatie cu elemente de efect arhitectonic. Termoizolatie da.
Finisaje exterioare	Tencuieli: simple, decorative; Termoizolație / termosistem: da
Tamplarie	Uși: lemn Ferestre: lemn si PVC
Instalații și dotări	Instalații electrice: 220V si 380 V; Încăzire și apa caldă: da; Instalație de condiționare a aerului: da; Instalatie supraveghere. Incalzire gaz metan. Incalzire electrica bucatarie.
Necesitate de investitii suplimentare	Neidentificate, neaplicate

Determinarea gradului de modernizare:

Sorin Turcus / Matrix Rom 2010 /	
	% in cost
Fatada	3
Pardoseala gresie, marmura	1.5
Tencuieli interioare	5
Zugraveli interioare	3.5
Placari diverse	0.5
Inst sanitare, obiecte	5
Inst electrice incl aparate	1,5
Total modernizari	17.00

Determinarea deprecierilor fizice:

Elemente constructive	PIF	AN CURENT	DU ani	DUR ani	Depreciere fizica, %
Elemente constructive cu viata lunga	2007/17	2023	100	84/94	15.0%
Elemente constructive cu viata scurta	2017	2023	25	19	24.0%

Deprecieri functionale neidentificate, neaplicate si externe +10%.

Tabelul de calcul pentru determinarea valorii de inlocuire

Obiectul evaluat	Suprafata construita mp		Sutila	Raportul leu/euro		
Restaurant stil	971.00			4.94		

	lei/mp fara tva	suprafata mp	Valoare nou brut, lei	depreciere %	Valoare bruta depr.fizic lei	Depreciere fizica, lei	
Structura	1,391.8	971.00	1,351,404	20	1,081,123	270,281	1,656.2
Finisaje interioare stucaturi, profile, decoratii	5,908.4	600.00	3,545,042	24	2,694,232	850,810	7,031.0
Finisaje interioare bucatarie, etc	971.4	371.00	360,400	35	234,260	126,140	1,156.0
Instalatii electrice	329.7	971.00	320,185	24	243,341	76,844	392.4
Inst incalz-vent	192.8	971.00	187,183	24	142,259	44,924	229.4
Inst sanitare	279.9	971.00	271,798	24	206,567	65,232	333.1
Terasa circulabila, invelitoare	433.9	971.00	421,283	20	337,027	84,257	516.3
Finisaj Fatada front Se= 130x6 = 780mp So= 70%xSe =546 mp	1,645.4	546.00	898,376	24	682,766	215,610	1,958.0
Finisaj Fatada lateral Se= 96x6 = 576mp So= 80%xSe =546 mp	1,646.2	460.00	757,261	25	567,945	189,315	1,959.0
TOTAL			7,355,672		5,621,574	1,734,098	

Valoare constructie de nou, brut
unitar lei/mp
7,575

1533.4

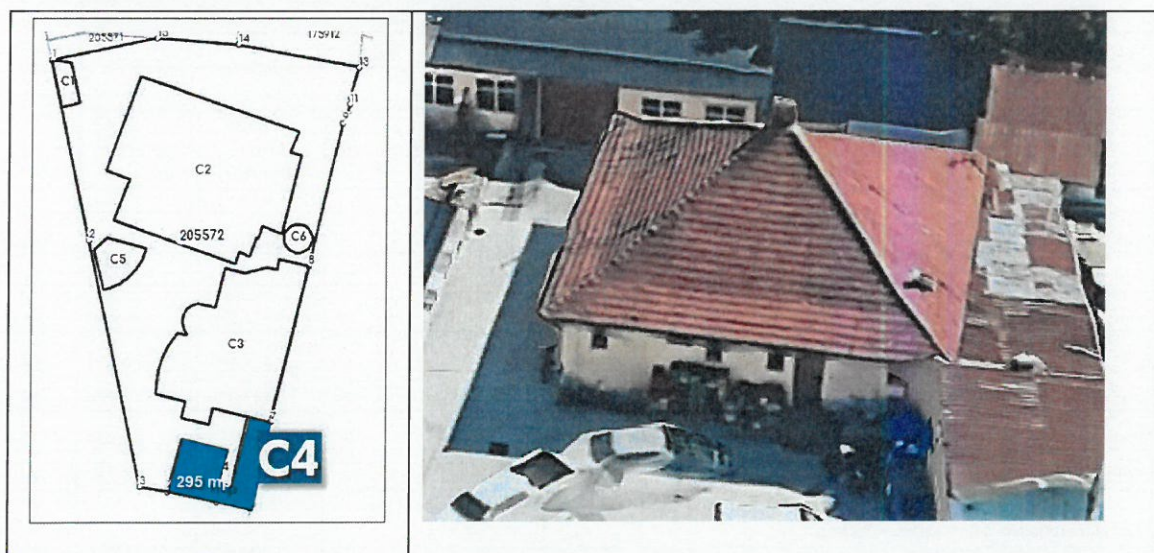
TOTAL CONSTRUCTIE, lei

5,621,574

TOTAL CONSTRUCTIE, euro	1,137,970
Deprecierea externa %	10
Valoarea constructiei dupa aplicarea deprecierii funct, lei	6,183,731
Valoarea de inlocuire neta, lei	6,183,731
Valoarea de inlocuire neta, euro	1,251,767



C4. Cladire Atelier de productie / depozit, Sc = 295 mp, PIF1981



Anul PIF, raportat este 1981. (cca. 16 ani vechime structuri), cu modernizari ulterioare diverse in anul 2003 si urm. (cca. 20%).

Descrierea elementelor constructive:

Structura	- Infrastructura (fundații): beton - Suprastructura: Rezistență: zidarie - Compartimentări interioare și închideri perimetrale- zidarie - Planșee: beton. Acoperiș: tigla pe astereala lemn.
Finisaje interioare	Pardoseli: beton; Zugraveli simple. Termoizolatie nu.
Finisaje exterioare	Tencuieli: simple; Termoizolație / termosistem: nu
Tamplarie	Uși: lemn Ferestre: lemn
Instalații și dotări	Instalații electrice: 220V; Încăzire și apa caldă: nu ; Instalație de condiționare a aerului: nu; Instalatie supraveghere nu. Incalzire nu.
Necesitate de investitii suplimentare	Multiple, cca. 25-30%

Determinarea depreciierilor fizice:

Elemente constructive	PIF	AN CURENT	DU ani	DUR ani	Depreciere fizica, %
Elemente constructive cu viata lunga	1981	2023	70	28	60.0%
Elemente constructive cu viata scurta	2002	2023	25	4	84.0%

Deprecieri functionale necalculate punctual, apreciate 25-30%. Externe +10%.

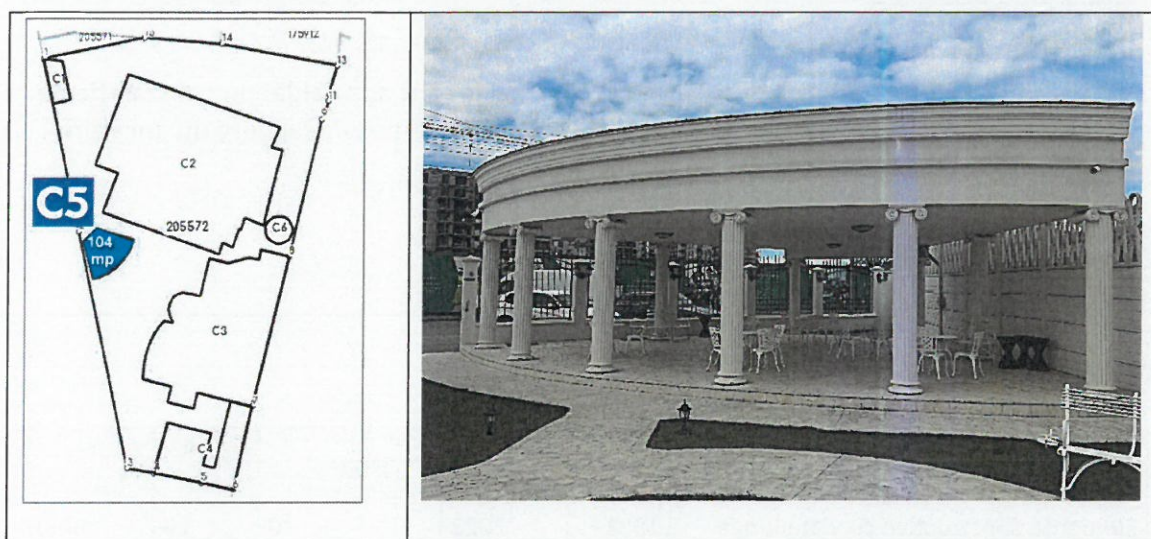
Obiectul evaluat	Suprafata construita mp		Sutila	Raportul leu/euro		
Atelier	295.00			4.94		

	lei/mp fara tva	suprafata mp	Valoare nou brut, lei	depreciere %	Valoare bruta depr.fizic lei	Depreciere fizica, lei	lei/mp cu tva
Structura	1,075.8	295.00	317,361	60	126,944	190,416	1,280.2
Finisaje interioare bucatarie, etc	697.5	295.00	205,756	84	32,921	172,835	830.0
Instalatii electrice	357.6	295.00	105,506	84	16,881	88,625	425.6
Inst incalz-vent	142.6	295.00	42,068	100	0	42,068	169.7
Inst sanitare	279.9	295.00	82,575	100	0	82,575	333.1
Inve;itoare tigla pe astereala	416.1	295.00	122,735	80	24,547	98,188	495.1
Finisaj Fatada Se= 30x3x4 = 360mp So= 60%xSe =200 mp	268.9	200.00	48,403	84	7,745	40,659	320.0
TOTAL			924,405		209,038	715,367	
			Valoare constructie de nou, brut unitar lei/mp 3,134		634.3		

TOTAL CONSTRUCTIE, lei	209,038	
TOTAL CONSTRUCTIE, euro	42,315	
Deprecierea functionala, ext %	10	951
Valoarea constructiei dupa aplicarea deprecierei funct, lei	188,134	
		0.00
Valoarea de inlocuire neta, lei	188,134	
Valoarea de inlocuire neta, euro	38,084	

C5. Cladire Terasa

Sc = 104 mp, PIF 2017



Anul PIF este 2017, (cca. 6 ani vechime structuri), fara modernizari ulterioare .

Descrierea elementelor constructive:

Structura	- Infrastructura (fundații): beton, - Suprastructura: Rezistență: beton, bentonita - Planșee: beton. Acoperiș: terasa circulabila.
Finisaje interioare	Pardoseli: travertin; Zugraveli simple. Termoizolatie nu.
Finisaje exterioare	Tencuieli: simple; Termoizolație / termosistem: nu
Instalații și dotări	Instalații electrice: 220V;
Necesitate de investitii suplimentare	Neidentificate

Determinarea depreciierilor fizice:

Elemente constructive	PIF	AN CURENT	DU ani	DUR ani	Depreciere fizica, %
Elemente constructive cu viata lunga	2017	2023	80	74	7.5%
Elemente constructive cu viata scurta	2017	2023	20	14	30.0%

Deprecieri functionale neaplicate, externe, 10%.

Obiectul evaluat	Suprafata construita mp	Sutila	Raportul lei/euro
Terasa	104.00		4.94

	lei/mp fara tva	suprafata mp	Valoare nou brut, lei	depreciere %	Valoare bruta depr.fizic lei	Depreciere fizica, lei	lei/mp cu tva
Structura	630.3	104.00	65,546	8	60,303	5,244	750.0
Finisaje ext	586.1	170.00	99,629	30	69,740	29,889	697.4
Instalatii electrice	99.2	104.00	10,313	30	7,219	3,094	118.0
Terasa sup	433.9	104.00	45,122	8	41,512	3,610	516.3
TOTAL			220,609		178,774	41,836	

Valoare constructie de nou, brut unitar lei/mp
2,121

429.4

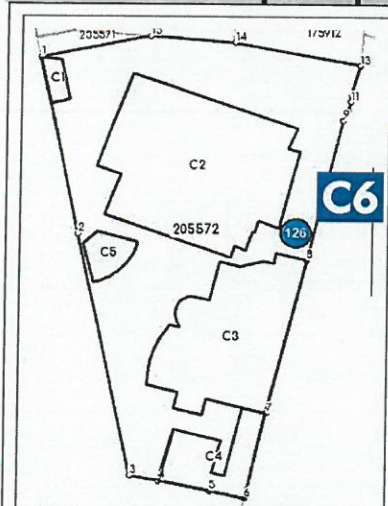
TOTAL CONSTRUCTIE, lei	178,774
TOTAL CONSTRUCTIE, euro	36,189

Deprecierea functionala, ext % 10 951

Valoarea constructiei dupa aplicarea deprecierei funct, lei 196,651 0.00

Valoarea de inlocuire neta, lei	196,651
Valoarea de inlocuire neta, euro	39,808

C5. Rezervor apa supraterran V = 126 mc, cu platforma betonata, s = 39 mp, PIF 2017



Anul PIF este 2017 (cca. 6 ani vechime structuri). Montat pe platforma betonata.

Descrierea elementelor constructive:

Structura	- Infrastructura (fundații): beton - Suprastructura: Rezistență: metalic - Planșee: beton. Acoperiș: terasa necirculabila.
Instalații și dotări	Instalații electrice: 220V;

Determinarea depreciierilor fizice:

Elemente constructive	PIF	AN CURENT	DU ani	DUR ani	Depreciere fizica, %
Elemente constructive cu viata lunga	2017	2023	40	34	10.0%
Elemente constructive cu viata scurta	2017	2023	30	24	15.0%

Deprecieri functionale, externe 10%.

Obiectul evaluat	Suprafata construita / mc/ mp			Raportul leu/euro		
Rezervor si platforma	126.00			4.94		

	lei/mp fara tva	suprafata mp	Valoare nou brut, lei	depreciere %	Valoare bruta depr.fizic lei	Depreciere fizica, lei	lei/mp cu tva
Rezervor 126 mc	52,900.0	1.00	52,900	10	47,610	5,290	62,951.0
Platforma 39 mp	426.9	39.00	16,649	10	14,984	1,665	508.0
TOTAL			69,549		62,594	6,955	

Valoare constructie de nou, brut unitar lei/mp

552

111.7

TOTAL CONSTRUCTIE, lei	62,594
TOTAL CONSTRUCTIE, euro	12,671

Deprecierea functionala, ext +10%

10

951

Valoarea constructiei dupa aplicarea deprecierei funct, lei

68,853

125.00

Valoarea de inlocuire neta, lei	68,853
Valoarea de inlocuire neta, euro	13,938

C1*¹⁰. Cladire Sediu Administrativ P+1, Sc = 110 mp / Scd= 220 mp, PIF1984

Anul PIF, raportat este 1984. (cca. 39 ani vechime structuri), cu modernizari ulterioare diverse in anul 2004. (50%, construit etajul, +10/15% finisaje, etc.)

Descrierea elementelor constructive:

Structura	- Infrastructura (fundații): beton - Suprastructura: Rezistență: zidarie - Compartimentări interioare și închideri perimetrale- zidarie - Planșee: beton. Acoperiș: tabla tip Lindab pe astereala lemn.
Finisaje interioare	Pardoseli: parchet laminat; gresie; Zugraveli simple. Termoizolatie nu.
Finisaje exterioare	Tencuieli: simple; Termoizolație / termosistem: da
Tamplarie	Uși: ext. pvc, int. lemn Ferestre: pvc
Instalații și dotări	Instalații electrice: 220V; Încăzire și apa caldă: da ; Instalație de condiționare a aerului: da.
Necesitate de investitii suplimentare	Neidentificate

¹⁰ C1* cladire existenta pe o parcela limitrofa, cu alta carte funciara 175920. O alta cladire C1 exista si pe parcela principala.

**Determinarea varstei medii a cladirii:**

		Suprafata, mp	Anul PIF	Varsta cronologica ani	%/mp
Cladire nemod		88.0	1984	39	40.0%
Modernizare	60%	132.0	2004	19	60.0%
		220.0			100.0%

Calculul varstei cronologice ponderate

Varsta efectiva = $(S_n/St) \times V_{cron1} + (S_m/St) \times V_{cron2} + (S_{m1}/St) \times V_{cronn}$

	Suprafata totala mp St	Suprafata S1 mp Sn	Varsta structurii ani Vcron1	Suprafata S2 mp	Varsta structurii S2 Vcron2	Suprafata S3 mp	Varsta structurii S3 Vcron2
	220	88	39	132	11	0	0
Vef	=	15.60	+	6.60	+	0.00	22.20

Determinarea deprecierilor fizice:

	PIF	AN CURENT	DU ani	DUR ani	Depreciere fizica, %
Elemente constructive cu viata lunga	2001 ¹¹	2023	100	77.8	22.2%
Elemente constructive cu viata scurta	2004	2023	30	11	63.3%

Deprecieri functionale 0%, externe, 10%.

Obiectul evaluat	Suprafata construita mp	Sutila	Raportul leu/euro		
P+1 Birouri	220.00		4.94		

¹¹ 2001 = 2023 - 22.2 ani

	lei/mp fara tva	suprafata mp	Valoare nou brut, lei	depreciere %	Valoare bruta depr.fizic lei	Depreciere fizica, lei	
Structura	1,100.8	220.00	242,185	22.2	188,420	53,765	1,310.0
Finisaje interioare	1,075.5	220.00	236,602	63.3	86,833	149,769	1,279.8
Inchideri compartmentari	934.6	220.00	205,617	22.2	159,970	45,647	1,112.2
Instalatii electrice	452.9	220.00	99,629	63.3	36,564	63,065	538.9
Inst incalz-vent	394.0	220.00	86,687	63.3	31,814	54,873	468.9
Inst sanitare	143.8	220.00	31,632	63.3	11,609	20,023	171.1
Invelit Lindab	452.5	235.00	106,342	22.2	82,734	23,608	538.5
Finisaj Fatada Se= 20x6x4 =480mp So=60%xSe =280 mp	452.5	120.00	54,303	63.3	19,929	34,373	538.5
TOTAL			1,062,996		617,873	445,123	

Valoare constructie de nou, brut
unitar lei/mp

4,832

978.0974

TOTAL CONSTRUCTIE, lei	617,873
TOTAL CONSTRUCTIE, euro	125,075

Deprecierea functionala % 10 951

Valoarea constructiei dupa
aplicarea deprecierei funct, lei 679,660 0.00

Valoarea de inlocuire neta, lei	679,660
Valoarea de inlocuire neta, euro	137,583

(13¹²) Imprejmuire beton

h=2.5 m, L=7.8 m, PIF 2017



Element	PIF	AN CURENT	DU ani	DUR ani	Depreciere fizica, %
Elemente constructive cu viata lunga	2017	2023	50	44	12.0%
Elemente constructive cu viata scurta	2017	2023	20	14	30.0%

¹² (...) Reprezinta numarul de ordine din inventarul de la pag. 6, prezentul raport

Obiectul evaluat	Suprafata construita mp	Sutila	Raportul leu/euro
Imprejmuire	19.50		4.94

	lei/mp/ml fara tva	suprafata mp	Valoare nou brut, lei	depreciere %	Valoare bruta depr.fizic lei	Depreciere fizica, lei	lei/mp cu tva
Structura MPLBA 7.8x 2.5 m	124.5	19.50	2,428	12	2,137	291	148.2
Finisaj tenc. si vinarom FINSOCV1	205.3	39.00	8,006	30	5,605	2,402	244.3
TOTAL			10,435		7,742	2,693	

Valoare constructie de nou, brut unitar lei/mp
535

108.32

TOTAL CONSTRUCTIE, lei	7,742
TOTAL CONSTRUCTIE, euro	1,567

Deprecierea functionala, ext % 0

Valoarea constructiei dupa aplicarea deprecierei funct, lei 7,742

Valoarea de inlocuire neta, lei	7,742
Valoarea de inlocuire neta, euro	1,567

(14¹³) Imprejmuire beton $h=2.0\text{ m}$, $L=130.5\text{ m}$, PIF 2004 $S=261\text{ mp}$



	PIF	AN CURENT	DU ani	DUR ani	Depreciere fizica, %
Elemente constructive cu viata lunga	1981	2023	50	8	84.0%
Elemente constructive cu viata scurta	1981	2023	20	1	100.0%

¹³ (...) Reprezinta numarul de ordine din inventarul de la pag. 6, prezentul raport

Obiectul evaluat	Suprafata construita mp	Sutila	Raportul leu/euro
Imprejmuire	261.00		4.94

	lei/mp/ml fara tva	suprafata mp	Valoare nou brut, lei	depreciere %	Valoare bruta depr.fizic lei	Depreciere fizica, lei	lei/mp cu tva
Structura MPLBA	124.5	261.00	32,504	84	5,201	27,304	148.2
Finisaj vinarom FINSOCV1	205.3	522.00	107,164	95	5,358	101,805	244.3
TOTAL			139,668		10,559	129,109	

Valoare constructie de nou, brut unitar lei/mp

535

108.3251

TOTAL CONSTRUCTIE, lei	10,559
TOTAL CONSTRUCTIE, euro	2,137

Deprecierea functionala, ext 10%

10

951

Valoarea constructiei dupa aplicarea deprecierei funct, lei

11,615

0.00

Valoarea de inlocuire neta, lei	11,615
Valoarea de inlocuire neta, euro	2,351

(15¹⁴) Imprejmuire beton

$h=3.5\text{ m}$, $L=117.6\text{ m}$, PIF 2015 $S= 117.6\text{ mp}$



Element	PIF	AN CURENT	DU ani	DUR ani	Depreciere fizica, %
Elemente constructive cu viata lunga	2015	2023	50	42	16.0%
Elemente constructive cu viata scurta	2015	2023	20	12	40.0%

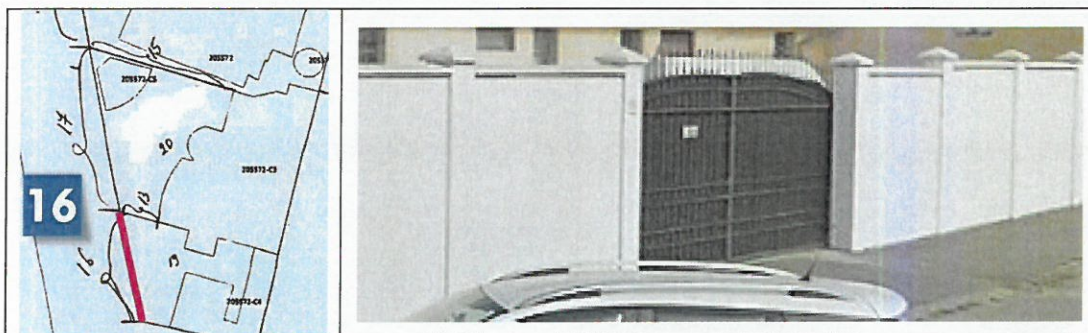
Obiectul evaluat	Suprafata construita mp	Sutila	Raportul leu/euro
------------------	-------------------------	--------	-------------------

¹⁴ (...) Reprezinta numarul de ordine din inventarul de la pag. 6, prezentul raport

Imprejmuire beton	117.60			4.94			
-------------------	--------	--	--	------	--	--	--

	lei/mp/ml fara tva	suprafata mp	Valoare nou brut, lei	depreciere %	Valoare bruta depr.fizic lei	Depreciere fizica, lei	lei/mp cu tva
Structura MPLBA	124.5	117.60	14,646	16	12,302	2,343	148.2
Finisaj vinarom FINSOCV1	205.3	235.20	48,285	40	28,971	19,314	244.3
TOTAL			62,931		41,273	21,657	
		Valoare constructie de nou, brut unitar lei/mp					
		535			108.3		
TOTAL CONSTRUCTIE, lei					41,273		
TOTAL CONSTRUCTIE, euro					8,355		
Deprecierea functionala, ext 10%					10		
Valoarea constructiei dupa aplicarea deprecierii funct, lei					45,401		
					0.00		
Valoarea de inlocuire neta, lei					45,401		
Valoarea de inlocuire neta, €					9,190		

(16¹⁵) Imprejmuire zidarie *h=2.5 m, L=21 m, PIF 2004/ 2015^{renovat}, S= 52.5 mp*



Element	PIF	AN CURENT	DU ani	DUR ani	Depreciere fizica, %
Elemente constructive cu viata lunga	2004	2023	50	31	38.0%
Elemente constructive cu viata scurta	2015	2023	20	12	40.0%

Obiectul evaluat	Suprafata construita mp	Sutula	Raportul leu/euro
Imprejmuire zid caramida finisat	52.50		4.94

¹⁵ (...) Reprezinta numarul de ordine din inventarul de la pag. 6, prezentul raport

	lei/mp/ml fara tva	suprafata mp	Valoare nou brut, lei	depreciere %	Valoare bruta depr.fizic lei	Depreciere fizica, lei	lei/mp cu tva
Structura si fin. MPCARA	943.6	52.50	49,540	38	30,715	18,825	1,122.9
TOTAL			49,540		30,715	18,825	

Valoare constructie de nou, brut
unitar lei/mp

944

191.0

TOTAL CONSTRUCTIE, lei	30,715
TOTAL CONSTRUCTIE, euro	6,218

Deprecierea functionala, ext %

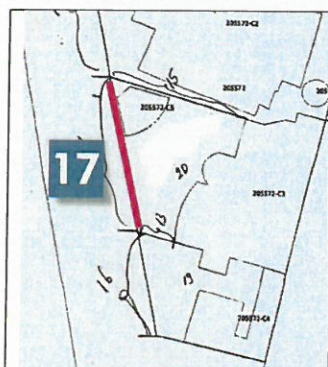
10

Valoarea constructiei dupa aplicarea
deprecierii funct, lei

33,786

Valoarea de inlocuire neta, lei	33,786
Valoarea de inlocuire neta, euro	6,839

(17)¹⁶ Imprejmuire zidarie panouri fier forjat $h=2.5\text{ m}$, $L= 43.5\text{ m}$, PIF 2015



Element	PIF	AN CURENT	DU ani	DUR ani	Depreciere fizica, %
Elemente constructive cu viata lunga	2015	2023	50	42	16.0%
Elemente constructive cu viata scurta	2015	2023	20	12	40.0%

¹⁶ (...) Reprezinta numarul de ordine din inventarul de la pag. 6, prezentul raport

Obiectul evaluat	Suprafata construita ml		Sutila	Raportul leu/euro		
Imprejmuire	43.50			4.94		

	lei/mp/ml fara tva	ml / buc	Valoare nou brut, lei	depreciere %	Valoare bruta depr.fizic lei	Depreciere fizica, lei	lei/mp cu tva
Soclu, ml SOCLUGRD	424.1	96.00	40,715	16	34,201	6,514	504.7
Finisaj soclu ml FINSOCV1	205.3	150.00	30,794	35	20,016	10,778	244.3
Panouri fier forjat, buc. PAMGFFM	1,134.5	14.00	15,882	10	14,294	1,588	1,350.0
TOTAL			87,392		68,511	18,881	

Valoare constructie de nou, brut unitar lei/mp
2,009

406.6814

TOTAL CONSTRUCTIE, lei	68,511
TOTAL CONSTRUCTIE, euro	13,869

Deprecierea functionala, ext % 10 951

Valoarea constructiei dupa aplicarea deprecierii funct, lei

75,362

-52.50

Valoarea de inlocuire neta, lei	75,362
Valoarea de inlocuire neta, euro	15,256

1732.466

(18¹⁷) Imprejmuire zidarie $h=1.85\text{ m}$, $L=31\text{ m}$, PIF 2004, $S= 57.35\text{ mp}$



Element	PIF	AN CURENT	DU ani	DUR ani	Depreciere fizica, %
Elemente constructive cu viata lunga	2004	2023	50	31	38.0%
Elemente constructive cu viata scurta	2015	2023	20	12	40.0%

¹⁷ (...) Reprezinta numarul de ordine din inventarul de la pag. 6, prezentul raport

Obiectul evaluat	Suprafata construita mp		Sutila	Raportul leu/euro		
Imprejmuire zid caramida finisat	57.35			4.94		

	lei/mp/ml fara tva	suprafata mp	Valoare nou brut, lei	depreciere %	Valoare bruta depr.fizic lei	Depreciere fizica, lei	lei/mp cu tva
Structura si fin. MPCARA	943.6	57.35	54,116	38	33,552	20,564	1,122.9
TOTAL			54,116		33,552	20,564	

Valoare constructie de nou, brut unitar lei/mp

944

191.0149

TOTAL CONSTRUCTIE, lei	33,552
TOTAL CONSTRUCTIE, euro	6,792

Deprecierea functionala, ext 10%

10

951

Valoarea constructiei dupa

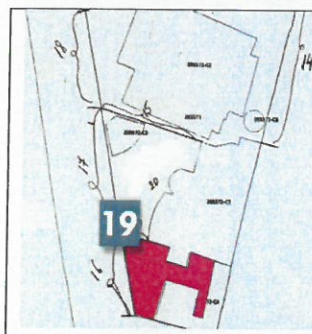
aplicarea deprecierei funct, lei

36,907

0.00

Valoarea de inlocuire neta, lei	36,907
Valoarea de inlocuire neta, euro	7,471

(19¹⁸) Platforma betonata PIF 2017, S = 525 mp



Element	PIF	AN CURENT	DU ani	DUR ani	Depreciere fizica, %
Elemente constructive cu viata lunga	2017	2023	40	34	15.0%

Obiectul evaluat	Suprafata construita mp		Raportul leu/euro		
Platforma betonata	525.00		4.94		

¹⁸ (...) Reprezinta numarul de ordine din inventarul de la pag. 6, prezentul raport

	lei/mp fara tva	suprafata mp	Valoare nou brut, lei	depreciere %	Valoare bruta depr.fizic lei	Depreciere fizica, lei	lei/mp cu tva
Structura BRMBRD	427.6	525.00	224,515	15	190,838	33,677	508.9
TOTAL			224,515		190,838	33,677	
		Valoare constructie de nou, brut unitar lei/mp					
		428			86.56		
TOTAL CONSTRUCTIE, lei					190,838		
TOTAL CONSTRUCTIE, euro					38,631		
Deprecierea functionala, ext %					10 209,921		951
Valoarea constructiei dupa aplicarea deprecierei funct, lei					0.00		
Valoarea de inlocuire neta, lei					209,921		
Valoarea de inlocuire neta, euro					42,494		

(20¹⁹) Platforma betonata placata cu travertin PIF 2015, S = 288 mp


Element	PIF	AN CURENT	DU ani	DUR ani	Depreciere fizica, %
Elemente constructive cu viata lunga	2015	2023	40	32	20.0%

Obiectul evaluat	Suprafata construita mp	Sutila	Raportul leu/euro		
Platforma betonata placata travertin	288.00		4.94		

¹⁹ (...) Reprezinta numarul de ordine din inventarul de la pag. 6, prezentul raport

	lei/mp/ml fara tva	suprafata mp	Valoare nou brut, lei	depreciere %	Valoare bruta depr.fizic lei	Depreciere fizica, lei	lei/mp cu tva
Structura PLTFBA	366.4	288.00	105,519	15	89,691	15,828	436.0
Placare travertin	168.1	288.00	48,403	25	36,303	12,101	200.0
TOTAL			153,923		125,994	27,929	

Valoare constructie de nou, brut
unitar lei/mp
534

108.189

TOTAL CONSTRUCTIE, lei	125,994
TOTAL CONSTRUCTIE, euro	25,505

Deprecierea functionala, ext 10%
Valoarea constructiei dupa aplicarea
deprecierii funct, lei

10

951

138,593

0.00

Valoarea de inlocuire neta, lei	138,593
Valoarea de inlocuire neta, euro	28,055

(21²⁰) Platforma asfaltata PIF 2004, S = 528 mp



Element	PIF	AN CURENT	DU ani	DUR ani	Depreciere fizica, %
Elemente constructive cu viata lunga	2004	2023	30	11	63.3%

Obiectul evaluat	Suprafata construita mp	Sutula	Raportul leu/euro
Platforma asfaltata	528.00		4.94

	lei/mp/ml fara tva	suprafata mp	Valoare nou brut, lei	depreciere %	Valoare bruta depr.fizic lei	Depreciere fizica, lei	lei/mp cu tva
Structura BRMBRD	236.9	528.00	125,078	63	46,279	78,799	281.9
TOTAL			125,078		46,279	78,799	
			Valoare constructie de nou, brut unitar lei/mp 237				

47.95

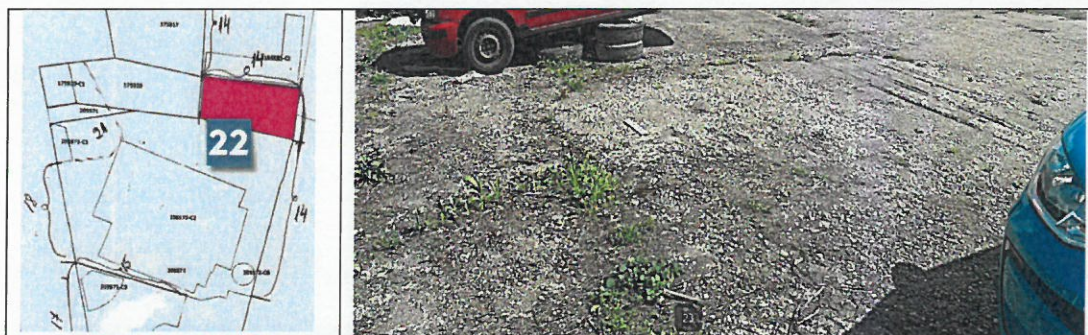
²⁰ (...) Reprezinta numarul de ordine din inventarul de la pag. 6, prezentul raport

TOTAL CONSTRUCTIE, lei	46,279
TOTAL CONSTRUCTIE, euro	9,368

Deprecierea functionala, ext 10%	10
Valoarea constructiei dupa aplicarea deprecierii funct, lei	50,907

Valoarea de inlocuire neta, lei	50,907
Valoarea de inlocuire neta, euro	10,305

(22²¹) Platforma betonata partial PIF 2002, S = 350 mp din 449 mp



Element	PIF	AN CURENT	DU ani	DUR ani	Depreciere fizica, %
Elemente constructive cu viata lunga	2002	2023	40	19	52.5%

Obiectul evaluat	Suprafata construita mp	Sutila	Raportul leu/euro
Platforma betonata	350.00		4.94

	lei/mp/ml fara tva	suprafata mp	Valoare nou brut, lei	depreciere %	Valoare bruta depr.fizic lei	Depreciere fizica, lei	lei/mp cu tva
Structura BRMBRD	427.6	350.00	149,676	53	70,348	79,329	508.9
TOTAL			149,676		70,348	79,329	

Valoare constructie de nou, brut unitar lei/mp

428

86.56

TOTAL CONSTRUCTIE, lei	70,348
TOTAL CONSTRUCTIE, euro	14,240

Deprecierea functionala, ext 10%	10	951
Valoarea constructiei dupa aplicarea deprecierii funct, lei	77,383	
Valoarea de inlocuire neta, lei	77,383	
Valoarea de inlocuire neta, euro	15,665	

²¹ (...) Reprezinta numarul de ordine din inventarul de la pag. 6, prezentul raport

Centralizator valori evaluate bunuri imobile

#	Imobile evaluate	Amplasare Situatia cadastrala	Valoarea evaluata, lei	Valoarea evaluata, euro
1	Teren intravilan 1	CF205572 Oradea		
2	Teren intravilan 2	CF175920 Oradea		
3	Teren intravilan 3	CF175912 Oradea		
4	Teren intravilan 4	CF205571 Oradea		
5	Teren intravilan 5	CF175917 Oradea		
Total terenuri			14464300	2928000
6	Sediu portar (P)	CF205572 -C1 Oradea	57580	11660
7	Hala productie (P)	CF205572- C2 Oradea	870690	176250
8	Restaurant (P)	CF205572 - C3 Oradea	6183730	1251770
9	Atelier de productie(P)	CF205572- C4 Oradea	188130	38080
10	Terasa evenimente	CF205572 - C5 Oradea	196650	39810
11	Rezervor apa, platforma 39 mp	CF205572 - Oradea	68850	13938
12	Sediu administrativ (P+1)	CF175920 - C1*Oradea	679660	137580
13	Imprejmuire beton h = 2.5 m	CF205572 - Oradea	8520	1720
14	Imprejmuire beton h = 2.0 m	CF 205572.CF175912.CF175917	11620	2350
15	Imprejmuire beton h = 3.5 m	CF205572 Oradea	45400	9190
16	Imprejmuire zidarie h=2.5 m	CF205572 Oradea	33790	6840
17	Imprejmuire zidarie h=2.5 m fier fj.	CF205572 Oradea	75360	15256
18	Imprejmuire zidarie h= 1.85 m	CF205572 Oradea	36910	7470
19	Platforma betonata	CF205572 Oradea	209920	42490
20	Platforma betonata placata travertin	CF205572 Oradea	138590	28060
21	Platforma asfaltata	CF205572 Oradea	50910	10300
22	Platforma betonata	CF 175912	77380	15670
Total bunuri imobile			23,397,990 lei	4,736,434 €

Sectiunea 2

Evaluarea prin venit a Intreprinderii

Cap 3. Analiza diagnostic a societatii comerciale

3.1. Aspecte generale

Despre SC Bancar SA Oradea

Societatea a fost infiintata in anul 1992 avand ca obiect de activitate principal: Restaurante și alte activități de servicii de alimentație, Cod CAEN 5610.

SC Bancar SA este o afacere de familie, infiintata in 1992, dedicata pe multiple activitati de alimentatie. Conceputa ca o locatie destinata evenimentelor familiare nunti, petreceri, comerciale seminarii, conferinte si prezentari de moda. Beneficiaza de toate calitatile necesare desfasurarii unor astfel de activitati: solutii tehnice de ultima generatie pentru acustica, ventilatie, climatizare, parcare, ring de dans sau prezentari diverse, central, iluminare speciala, terasa. Are multe posibilitati inovative care imbunatatesc si simplifica procesul de planificare a evenimentelor. *Compania a crescut pas cu pas cu implicare full time, muncă asiduă, integritate și promptitudine în toate relațiile cu clienții, furnizorii sau angajații. Cu cca. 30 ani de experiență, societatea a câștigat încrederea clientilor cu pretentii la servicii profesionale*²².



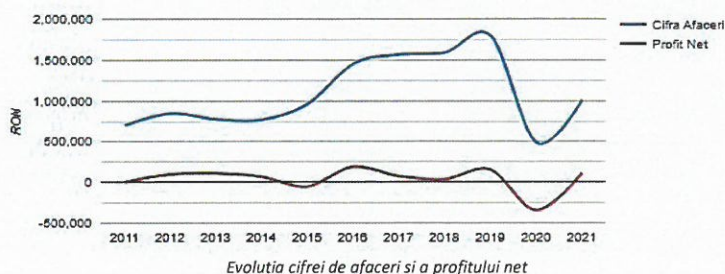
Imagine din interiorul Restaurantului Colosseum

Evolutia societatii : Din analiza surselor privind rezultatele inregistrate se constata o crestere cvasicontinua a rezultatelor in perioada 2015-2018 cu mici oscilatii pana in 2019.²³ Perioada de pandemie a oprit cresterea transformand-o in declin. Din anul 2021 dupa reintrarea in

²² <https://www.eventist.ro/restaurant-colosseum-oradea>

²³ <https://www.listafirme.ro/bancar-sa>

normal a activitatilor economice si sociale, societatea a reintrat pe o curba de crestere rapida, recuperand cca. 50% din deprecierea cifrei de afaceri datorata evenimentelor externe nefavorabile.



Portofoliu de produse: Portofoliul de produse include categoriile de activități de servicii de alimentație, evenimente. Are si venituri din chirii.

Date Certificare

Bancar SA este o persoană juridică română, constituită în forma de societate pe acțiuni, nelistată la bursă. Societatea își desfășoară activitatea în conformitate cu legislația în vigoare aplicabilă societăților și ale actului constitutiv. Societatea este titulară de drepturi și obligații și răspunde față de terți cu întregul patrimoniu; asociații răspund numai în limita aportului la capitalul social. Modificarea formei juridice se realizează prin hotărârea adunării generale a asociaților, cu respectarea dispozițiilor prevăzute de lege. Cota de participare la beneficii: Prodea Camelia-Valentina, actionar majoritar 99.85%. (1870 actiuni) si Manciu Sebastian-Lucian 0.15% (8 actiuni).

3.2. Analiza economico - financiara

- Pentru analiza economico-financiara s-au utilizat documentele de raportare contabila ale Societatii, respectiv 31.12.2020, 31.12.2021, 31.12.2022.
- De asemenea s-a intocmit pentru anii 2023 - 2025 o estimare a evolutiei economice. La estimari s-a tinut cont de veniturile si cheltuielile realizate pentru perioada anterioara analizata. Estimările s-au facut sub rezerva faptului ca activitatea sectorului nu asigura o evolutie absolut certa a societatii. Dar nici nu exista motive pentru a face analiza valorii in parametri foarte pesimisti. Un impediment posibil de evolutie pozitiva accentuate ar fi datorat pietei combustibililor. Ca urmare s-a facut extrapolarea rezultatelor obtinute pana in anul 2022 la nivelul urmatoarelor 3 ani. Cifrele obtinute constituie baza pentru estimarea evolutiei viitoare.
- In analiza s-a utilizat pentru conversia in lei cursul de schimb 1 Euro = 4,94 lei
- Pentru obtinerea unei imagini fidele a veniturilor, cheltuielilor si rezultatelor nu s-au utilizat rate de crestere a cursului valutar si nici rate de crestere a preturilor la materii prime si materiale.

Aspectele urmarite in analiza se refera la obiectivele stabilite pentru realizarea raportului de evaluare si anume:

- Structura financiara a societatii
- Estimarea riscurilor pietei specifice

3.2.1 Analiza bilantului 2020 - 2022



Avand in vedere experienta acumulata din perioada de functionare anterioara, in perioada 2020 - 2022 societatea a continuat trendul ascendent. Acest fapt se prezinta in cele ce urmeaza.

Evolutia patrimoniala detaliata a societatii este analizata in tabelul de mai jos:

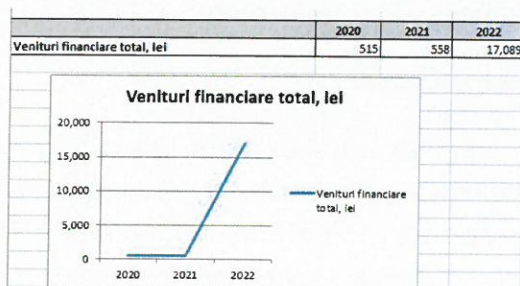
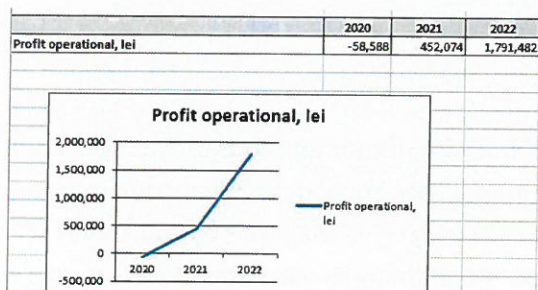
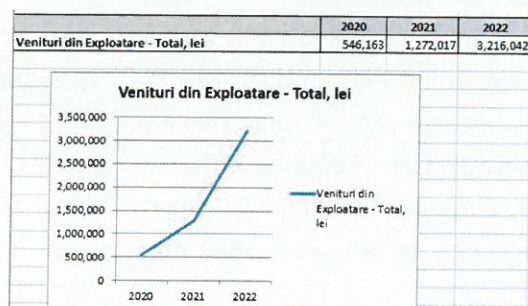
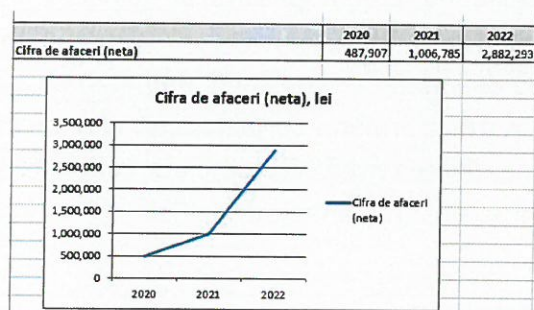
Bilant Patrimonial	2020	%	2021	%	2022	%
ACTIV						
IMOBILIZARI						
Imobilizari necorporale	0	0%	0	0%	0	0%
Imobilizari corporale	1,795,012	74%	1,626,552	66%	1,430,351	40%
Imobilizari financiare	606	0%	606	0%	606	0%
Total Imobilizari	1,795,618	74%	1,627,158	66%	1,430,957	40%
Active circulante						
Stocuri	19,687	1%	19,100	1%	52,300	1%
Creante, din care:	184,105	8%	59,033	2%	69,271	2%
Creante, din exploatare	184,105		59,033		69,271	
Investitii pe termen scurt	0	0%	0	0%	0	0%
Lichiditati si asimilate	421,915	17%	746,592	30%	2,045,549	57%
Total active circulante	625,707	26%	824,725	34%	2,167,120	60%
Cheltuieli in avans	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
Total activ	2,421,325	100%	2,451,883	100%	3,598,077	100%
PASIV						
CAPITALURI PROPRII						
Capital social	91,954		91,954		91,954	
Rezerve total	906,887		906,887		906,887	
Rezultat reportat	558,525		212,278		70,878	
Rezultat curent	-346,247		110,851		1,574,619	
Profit repartizat	0		0		0	
Total capitaluri proprii	1,211,119	50%	1,321,970	54%	2,644,338	73%
Patrimoniul public	0	0%	0	0%		0%
Provizioane	0	0%	0	0%	0	0%
Venituri in avans	250,923	10%	172,208	7%	43,478	1%
Datorii pe termen lung d.c:	532,983	22%	495,983	20%	458,432	13%
Datorii financiare TL	0	0%	0	0%	0	0%
Alte datorii TL	0	0%	0	0%	0	0%
Datorii pe termen scurt d.c:	426,300	18%	461,722	19%	451,829	13%
Datorii financiare TS	0	0%	0	0%	0	0%
Datorii din exploatare TS	426,300	18%	3,443,291	140%	4,572,232	127%
Datorii din afara exploatarei TS	0	0%	0	0%	0	0%
Total Pasiv	2,421,325	100%	2,451,883	100%	3,598,077	100%

3.2.2. Rezultatele financiare obtinute de societate sunt reflectate in contul de profit si pierdere, corespunzator exercitiilor financiare incheiate pentru perioada 2020-2022, evolutia rezultatelor financiare si structura acestora in fiecare an fiind prezentate in cele ce urmeaza:

Repartitia Cifrei de Afaceri	2020	%	2021	%	2022	%
Venituri din vanzarea marfurilor	353,782	73%	854,227	85%	2,656,039	92%
Productia Vanduta	134,125	27%	152,558	15%	226,254	8%
Venituri din subventii de exploatare (aferente CA nete)						
Cifra de afaceri (neta)	487,907	100%	1,006,785	100%	2,882,293	100%
%VARIATIE				106%		186%
Venituri din productia stocata	0	0%	0	0%	0	0%
Venituri din subventii de exploatare	21,470	4%	187,824	15%	244,813	
Alte venituri din exploatare	36,786	7%	77,408	6%	88,936	3%
Venituri din Exploatare - Total	546,163		1,272,017		3,216,042	
%VARIATIE			133%		153%	
Cheltuieli privind marfurile	166,417	19%	290,153	25%	651,604	40%
Cheltuieli materiale	68,411	8%	145,889	13%	209,957	13%
Cheltuieli cu utilitatile	73,216	8%	76,979	7%	86,034	5%
Cheltuieli cu lucrari si servicii executate de terti (prestatii externe)	102,355	12%	141,609	12%	158,429	10%
Cheltuieli cu impozite, taxe si varsaminte asimilate	58,093	7%	63,131	5%	64,731	4%
Cheltuieli cu personalul	136,259	15%	101,575	9%	249,615	15%
Alte cheltuieli de exploatare (despagubiri, donatii, dobanzi de refinantare...)	0	0%	607	0%	4,190	0%
Profit operational	-58,588	-7%	452,074	39%	1,791,482	110%
Amortizari si provizioane (imob, corp. si necorporale)	283,325	32%	242,555	21%	207,911	13%
%PONDERE vs. IMOBILIZARI						
Ajustarea valorii activelor circulante	0		89,612		0	
Ajustari privind provizioane pentru riscuri si cheltuieli	0		0		0	
Cheltuieli pentru exploatare - Total	888,076	68%	1,152,110	92%	1,632,471	100%
Rezultatul din Exploatare	-341,913	-39%	119,907	10%	1,583,571	97%
%VARIATIE			-135%		1221%	
Venituri Financiare Total	515		558		17,089	
Ajustarea valorii imobilizarilor financiare si a investitiilor financiare detinute ca active circulante	0		0		0	
Alte cheltuieli financiare	9		41		224	
EBITDA	-341,913		209,519		1,583,571	
EBIT	-58,588		452,074		1,791,482	
Cheltuieli privind dobanzile	0		0		0	
din care in cadrul grupului						
Cheltuieli Financiare Total	9		41		224	
Rezultatul Financiar	506		517		16,865	

Rezultatul Curent al Exercitiului	-341,407	120,424	1,600,436
Rezultatul extraordinar	0	0	0
Rezultatul Brut al Exercitiului	-341,407	120,424	1,600,436
Impozit pe profit	4,840	9,573	25,817
%PONDERE vs. REZ. CURENT			
Rezultatul Net al Exercitiului	-346,247	110,851	1,574,619
%VARIATIE		-132%	1320%

3.3. Reprezentarea grafica a evolutiilor indicatorilor financiar - economici (exemple semnificative)



4

Capitolul 4 : Evaluarea valorii Intreprinderii

4.1. Evaluarea valorii afacerii pe baza fluxurilor financiare actualizate (Discounted Cash-Flow)

Aceasta abordare presupune estimarea valorii afacerii pe baza caștigurilor viitoare (free cash flow) de care ar putea dispune asociatii actuali in ipoteza continuității activității. Metoda

se bazează ca și concept pe însumarea câștigurilor actualizate aferente atât perioadei de previziune explicite cât și a celei non-explicite, valori care sunt obținute prin previzionarea rezultatelor financiare având în vedere toate informațiile de care dispune managementul și asociații companiei la data evaluării. Prin această abordare va fi recunoscută și valoarea aportului elementelor necorporale neidentificabile distinct (goodwill sau badwill) de care nu se poate ține seama în cadrul Abordării pe bază de active.

Principalele premise avute în vedere la aplicarea metodei au fost:

Bugetul previzionat și fluxurile financiare au fost elaborate pe baza discuțiilor avute cu beneficiarul lucrării, din data începerii lucrării 15.03.2023, analizând evoluția ultimilor 2 ani, având în vedere atât tendințele istorice cât și informațiile cunoscute la acest moment privind evoluția viitoare a pieței; Durata previziunii de 4 ani a presupus că după această perioadă evoluția afacerii se va încadra pe o tendință de cvasimentținere, cu o creștere anuală perpetua de cca. 5,0%. Rezultatele acestei abordări sunt valabile sub rezerva specifică, de neindeplinire ale unor elemente luate în calcul, din motive imposibil a fi avute în vedere la momentul evaluării. Previziunile au fost elaborate în monedă deflatată - lei constanți. Premiza pe care se bazează previziunea este că sectorul evoluează în strictă armonie cu piața specifică²⁴, după perioada de recesiune datorată pandemiei, cu menținerea prețurilor pe piața națională și internațională, stabilitate micro și macroeconomică, etc. Tendințele de inflație nu au fost utilizate datorită evoluțiilor incerte.

Bugetul previzionat a fost elaborat în două variante (pesimistă și optimistă), pe baza următoarelor considerente:

Scenariul optimist

Evoluția cifrei de afaceri până la cca. 7550000 lei în ultimul an în contextul scenariului optimist a fost estimată astfel: creșteri în procent mediu 35% anual în primii ani de previziune, respectiv 25-15% în următorii, considerând că prin organizare, management, publicitate se va reuși o creștere sustenabilă și stabilă perpetua de 5% a dinamicii cifrei de afaceri în anii de după perioada de previziune de cca 4 ani. Estimarea procentuală s-a bazat pe creșterea anuală din ultimii 2 ani care a depășit media procentuală de 100%.

Scenariul pesimist

Având în vedere situația actuală a societății și evoluția imprevizibilă la nivel macro și microeconomic a industriei de profil s-a estimat un scenariu de creștere rezervată a cifrei de afaceri până la 6700000 lei.

Fluxurile financiare la dispoziția investitorilor (CFI):

Sunt compuse ca și părți principale din Fluxurile din exploatare și Fluxurile din investiții. În cadrul CFI (Cash-flow la dispoziția investitorilor) nu se ține seama de fluxurile aferente

²⁴ <https://www.bursa.ro/in-semestrul-intai-din-2022-in-ritm-anual-taco-bell-romania-si-a-majorat-cifra-de-afaceri-cu-43-procente>

activității de finanțare. Profitul brut din exploatare și impozitul pe profit au fost preluate din cadrul bugetului previzionat. Estimarea valorii reziduale a fost realizată prin capitalizarea fluxurilor nete aferente primului an al perioadei de previziune non explicite (anul 4), ținând seama și de nivelul estimat al creșterii anuale aferente acestei perioade, precizat anterior.

Actualizarea fluxurilor financiare și a valorii reziduale – s-a efectuat corectând fluxurile financiare și valoarea reziduală cu rata de actualizare estimată astfel:

Costul Capitalului (Cost of Equity – prin utilizarea CAPM - Capital Asset Pricing Model):

Este unul din cele mai frecvent utilizate modele in analiza financiara. Acest model este important pentru ca stabileste o relatie directa intre rentabilitatea unei investitii si riscul sau, exprimat prin coeficientul β . Pe scurt, modelul determina rentabilitatea unei investitii (K) ca fiind egala cu rentabilitatea unei investitii fara risc (R_f), cum ar fi titlurile de stat, la care se adauga riscuri suplimentare.

Aceasta abordare este reprezentată matematic de următoarea formula de calcul: (F1)

$$K = R_f + (\beta \times ERP) + SR \quad \text{unde,}$$

K = costul capitalului unei companii (dupa plata taxelor) % / an

R_f = rata investitiei fara risc;

β = coeficientul de risc al companiei

ERP = equity risk premium

SR = Risc specific

Rata investitiei fara risc (R_f) - Este bazat pe dobanda titlurilor de valoare guvernamentale pe termen lung. Pentru proprietatile de resurse, acest coeficient este bine reprezentat de dobanda anuala a acestor titluri²⁵.



²⁵ <https://tradingeconomics.com/romania/government-bond-yield>

Obligațiuni	Randament		Zi	Lună	An	Data
Romania 10Y	7.40	▲	0,060%	0,020%	0,200%	Apr/28

Obligatiune de stat Romaniei 10Y						
În general, o obligațiune de stat este emisă de un guvern național și este denominată în moneda proprie a țării. Obligațiunile emise de guvernele naționale în valută străină sunt denumite în mod normal obligațiuni suverane. Randamentul cerut de investitori pentru a împrumuta fonduri guvernelor reflectă așteptările inflaționiste și probabilitatea ca datoria să fie rambursată.						
Real	Anterior	Cel mai înalt	Cel mai scăzut	Datele	Unitate	Frecvență
7.41	7.35			2007 - 2023	la sută	Zilnic

Valoarea raportată la finele lunii aprilie 2023, ca dobândă a titlurilor de stat guvernamentale pe termen lung în România - de 7.4%.

In concluzie: Rfc adoptata = 7.4%

Riscul de Capital Premium (Equity risk premium - ERP) variază considerabil de la an la an. Tabelul următor arată ca ERP variază considerabil și la perioade mai mari, de la maxima superioară de 17.9% în 1950 [coeficienți de piață globală] până la 2.3% în anul 1930. [Sursa: Ibbotson Associates]

1926-1929	1930s	1940s	1950s	1960s	1970s	1980s	1990s	1987-1996-2008
17.6	2.3	8.0	17.9	4.2	0.3	7.9	7.9	8.3 7.9

Motivul prezentat de către cei care utilizează perioade mai scurte este că aversiunea la risc a investitorului mediu este probabil să se schimbe în timp și folosind o perioadă scurtă de timp se oferă o estimare mai corectă. Având în vedere deviația anuală standard în prețurile stocurilor între 1926 și 1997 de 20%, la standardul de eroare asociat cu riscul estimat pot fi determinate pentru perioada de estimare decadală (perioada utilizată ca martor include atât perioade de criză severă cât și perioade de echilibru economic, deci poate servi într-o măsură suficient de coerentă în procesul de determinare).

10 ani	$20\% / \sqrt{10} = 6.32\%$
--------	-----------------------------

Conform unei alte surse, Aswath Damodaran, *Country Default Spreads and Risk Premiums*, total Equity Risk Premium (ian. 2023) este 3.79%.

Country	Africa	Moody's rating	Rating-based Default Spread	Total Equity Risk Premium	Country Risk Premium	Sovereign CDS, net of US	Total Equity Risk Premium2	Country Risk Premium3
Philippines	Asia	Baa2	2.33%	9.23%	3.29%	1.32%	7.80%	1.86%
Poland	Eastern Europe & Russia	A2	1.04%	7.40%	1.46%	1.13%	7.53%	1.59%
Portugal	Western Europe	Baa2	2.33%	9.23%	3.29%	0.49%	6.63%	0.69%
Qatar	Middle East	Aa3	0.73%	6.97%	1.03%	0.47%	6.00%	0.66%
Ras Al Khaimah (Emirate of)	Middle East	A3	1.47%	8.01%	3.02%	N/A	N/A	N/A
Romania	Eastern Europe & Russia	Baa3	2.69%	9.73%	3.79%	2.85%	9.96%	4.02%

ERP adoptat = 3.8%

Risc Specific - Acest risc afectează un număr foarte mic de active. Acesta este denumit uneori risc nesistematic. Riscul specific de firmă se referă la profilul de risc al societăților din cadrul unui sector. Pentru o companie care operează în transporturi într-o zonă îndepărtată riscul specific legat de instabilitate politică de exemplu este mult mai mare, față de o societate care funcționează în zone de extracție sigură. Companiile care extrag din nisipuri petroliere au un cost de producție mai mare decât un producător convențional și acesta este cauza care determină un risc specific. Riscul specific depinde în principal de următoarele elemente:

de mărimea firmei, de macroclimat, domeniul industrial (sau grupul strategic), s.a. In cazul de fata, riscurile existente in variabilitatea necesitatii produsului, a reorientarii pietei spre alte produse alternative este foarte ridicat. Trugman (Trugman Valuation Associates, Inc.), prezintă o categorie de considerente pentru determinarea CSRP cu privire la următorii factori:

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. condițiile economice | 7. Calitatea Managementului |
| 2. Locul de amplasare a afacerii | 8. Alte conditii identificate |
| 3. Profunzimea managementului | |
| 4. Bariere identificabile la intrarea pe piață | |
| 5. Condițiile legate de Industrie (sector industrial) | |
| 6. Concurență | |

Determinarea riscului specific conform Timothy J. Meinhart /Willamette Management Associates/, in lucrarea *Estimating a Company-Specific Risk Premium in the cost of capital (...)*

	Factori de risc negativi	Procedura Numerica
1	Istorie de operare, volatilitatea veniturilor și câștigurilor	0.1
2	Lipsa de diversificare a produselor	0
3	Uzura morala a Sistemelor informatice	0
4	Dependență fata de tehnologie	0.5
5	Incapacitatea de a concura prețurile produselor competitive	0.2
6	Lipsa de diversitate a clientilor	0.5
7	Lipsa resurselor de marketing competitive	0.2
8	Lipsa puterii de cumpărare și a altor economii de scară	0.2
9	Lipsa posibilitatii de dezvoltare a produselor și capacitatea de Cercetare / Dezvoltare de resurse	0.2
10	Dependență de furnizor cheie	0.5
11	Invechirea Sistemului de distribuție	0
12	Uzura morala a sistemelor de Raportare financiară și a controlului intern	0
		2.4
	Factori de risc pozitivi, %	

1	Contractele de vânzare produse bine stabilite pe termen lung cu clienții	1.5
2	Dreptul de proprietate / de licență de brevete de proprietate, drepturi de autor, mărci comerciale	1.5
Procentul total SR obtinut, %		0.6

Concluzie: Valoarea adoptata a riscului specific $Sr = 0.6\%$

Coeficientul Beta al societatii

Coeficientul Beta este o măsură de piață a riscului. Valoarea coeficientului beta poate fi obținut din rapoartele financiare ale companiilor cotate sau din alte analize de piața. In cazul nostru compania nu este cotata si rapoartele financiare - reflecta elemente inca neconsolidate total pe o piața ușor fluctuantă.

Coeficientul cuantifică tendința societatii de a varia împreună cu piața și este o măsură a volatilității titlului în raport cu un titlu cu volatilitate medie. Ținând cont de situația în care se afla activitatea societatii ar fi rezonabil ca interpretarea poziției volatilității să inducă interpretarea ca se afla în zona unei situații de risc sistematic ușor volatil în activitatea Evenimente și în zona de risc sistematic normal - în sectorul Rental. $\beta = 0.78 - 1.16$ (Aswan Damodaran, 5.01.2023).

Industry Name	Number of firms	Average Unlevered Beta	Average Levered Beta	Average correlation with the market	Total Unlevered Beta	Total Levered Beta
1 R.E.I.T.	172	0.43	0.72	25.58%	1.66	2.82
2 Real Estate (Development)	63	0.59	0.80	22.33%	2.64	3.57
3 Real Estate (General/Diversified)	51	0.41	0.89	22.32%	1.83	3.98
4 Real Estate (Operations & Services)	241	0.40	0.78	24.62%	1.61	3.17
5 Recreation	62	0.89	1.02	26.27%	3.38	3.90
6 Reinsurance	4	1.04	1.09	40.44%	2.58	2.70
7 Restaurant/Dining	42	0.96	1.16	23.55%	4.06	4.91

În aceste condiții, **Coeficientul Unlevered Beta mediu considerat în aprecierea Riscului de capital K adoptat este 0.8**. Activitatea de Events este varful de săgeată al companiei și are componente care savansează sigur, acompaniind trendul pieței.

În concluzie, determinarea riscului de capital K este, conform formulei de mai sus (pag. 16):

Riscul de Capital K	Rf Risk-free rate	β Coeficientul companiei	ERP Equity risk premium	SR Risc Specific
11.04	7.4	0.8	3.8	0.6

Determinarea valorii de piata DCF

1. Varianta pesimista

Bugetul de venituri și cheltuieli previzionat este urmatorul:

	Anul0	Anul1	Anul2	Anul3	Anul4
Buget de venituri si cheltuieli					
Cifra de afaceri	2,882,293	3,746,981	4,683,726	5,620,471	6,182,518
Procent crestere	30%	25%	20%	10%	5%
Profit operational	1,791,482	1,869,639	2,524,783	3,137,687	3,327,317
Cheltuieli personal	249,615	274,577	302,034	332,238	365,461
Cheltueili aferente serviciilor prestate de terți	158,429	174,272	191,699	210,869	231,956
Alte cheltuieli	209,957	300,000	300,000	300,000	300,000
Total cheltuieli operaționale	1,632,471	1,877,342	2,158,943	2,482,784	2,855,202
EBITDA	1,583,571	1,869,639	2,524,783	3,137,687	3,327,317
Rată EBITDA	1	50%	54%	56%	54%
Cheltuieli cu amortizarea mijloacelor fixe	207,911	311,867	358,646	412,443	474,310
Cheltuieli cu provizioane si ajustari	0	0	0	0	0
EBIT	1,791,482	1,869,639	2,524,783	3,137,687	3,327,317
Fluxuri financiare Cash Flow din exploatare					
	1,574,619	1,308,529	1,819,555	2,289,205	2,396,525
Profit brut din exploatare la dispozitia capitalului investit	1,600,436	1,557,773	2,166,137	2,725,244	2,853,007
Impozit pe profit	25,817	249,244	346,582	436,039	456,481
Cash Flow din activitatea de investitii	207,911	11,867	58,646	212,443	274,310
Amortizarea anuala	207,911	311,867	358,646	412,443	474,310
Investitii in mijloacele fixe	0	300,000	300,000	200,000	200,000
Cash Flow la dispozitia investitorilor	1,782,530	1,320,396	1,878,201	2,501,648	2,670,835
Rata de actualizare	11.40%	0.898	0.806	0.723	0.649
Cash Flow actualizat		1,185,274	1,513,463	1,809,550	1,734,229
Rata de capitalizare	10.40%				
Valoare reziduala	27,097,323				
Valoare reziduala actualizata	17,594,853				
Valoare DCF	21,187,314				

Valoarea Intreprinderii, lei	21,187,314
Cursul de schimb leu/euro	4.94
Valoarea Intreprinderii, euro	4,288,930
Numar actiuni	1,878
Valoarea / actiune	11,281.85 lei
	2283.78 euro

2. Varianta optimista

Bugetul de venituri și cheltuieli previzionat este urmatorul:

	Anul0	Anul1	Anul2	Anul3	Anul4
Buget de venituri si cheltuieli					
Cifra de afaceri	2,882,293	3,891,096	5,058,424	6,323,030	6,955,333
Procent crestere	35%	30%	25%	10%	5%
Profit operational	1,791,482	1,850,507	2,609,718	3,507,018	3,998,520
Cheltuieli personal	249,615	274,577	302,034	332,238	365,461
Cheltuieli aferente serviciilor prestate de terți	158,429	174,272	191,699	210,869	231,956
Alte cheltuieli	209,957	300,000	300,000	300,000	300,000
Total cheltuieli operaționale	1,632,471	2,040,589	2,448,707	2,816,012	2,956,813
EBITDA	1,583,571	1,850,507	2,609,718	3,507,018	3,998,520
Rată EBITDA	54.9%	48%	52%	55%	57%
Cheltuieli cu amortizarea mijloacelor fixe	207,911	311,867	358,646	412,443	474,310
Cheltuieli cu provizioane si ajustari	0	0	0	0	0
EBIT	1,791,482	1,850,507	2,609,718	3,507,018	3,998,520
Fluxuri financiare Cash Flow din exploatare	1,574,619	1,292,458	1,890,900	2,599,442	2,960,337
Profit brut din exploatare la dispozitia capitalului investit	1,600,436	1,538,640	2,251,071	3,094,574	3,524,210
Impozit pe profit	25,817	246,182	360,171	495,132	563,874
Cash Flow din activitatea de investitii	207,911	11,867	58,646	212,443	274,310
Amortizarea anuala	207,911	311,867	358,646	412,443	474,310
Investitii in mijloacele fixe	0	300,000	300,000	200,000	200,000
Cash Flow la dispozitia investitorilor	1,782,530	1,304,324	1,949,546	2,811,886	3,234,647
Rata de actualizare	11.40%	0.898	0.806	0.723	0.649
Cash Flow actualizat		1,170,848	1,570,953	2,033,959	2,100,323
Rata de capitalizare	10.40%				
Valoare reziduala	32,817,546				
Valoare reziduala actualizata	21,309,111				
Valoare DCF	25,097,272				
	0				
	0				
Valoarea Intreprinderii, lei	25,097,272				
Cursul de schimb leu/euro	4.94				

Valoarea Intreprinderii, euro	5,080,419
Numar actiuni	1,878
Valoarea / actiune	13,363.83 lei
	2705.23 euro

4.2. Evaluarea societatii utilizand abordarea bazata pe active (Activul Net Contabil Corectat)

Determinarea valorii intreprinderii pe baza activului net contabil corectat are la baza datele de bilant ale societatii la 31.12.2022, luate in considerare la valoarea de utilizare in continuare a elementelor componente. Cu privire la situatia activelor, tinand cont de reevaluarea bunurilor imobile si mobile efectuata in Sectiunea 1 a prezentului raport, a necesitat corectii. Ca urmare, activul net contabil corectat este prezentat mai jos:

Posturi de bilant	Bilant contabil 2022	Corectii	Bilant corectat
ACTIV			
ACTIVE IMOBILIZATE			
Imobilizari necorporale	0.00	0.00	0.00
Imobilizari corporale din care:	1,430,351.00	21,967,639	23,397,990
Avansuri si imob. corp. in curs	0.00	0.00	0.00
Imobilizari financiare	606.00	0.00	606.00
TOTAL ACTIVE IMOBILIZATE	1,430,957.00	0.00	23,398,596.00
ACTIVE CIRCULANTE			
Stocuri	52,300.00	0.00	52,300.00
Creante si decontari	69,271.00	0.00	69,271.00
Investitii pe termen scurt	0.00	0.00	0.00
Disponibilitati banesti	2,045,549.00	0.00	2,045,549.00
TOTAL ACTIVE CIRCULANTE	2,167,120.00	0.00	2,167,120.00
Cheltuieli in avans	0.00	0.00	0.00
TOTAL ACTIV	3,598,077.00	21,967,639.00	25,565,716.00
DATORII			
Datorii sub 1 an	451,829.00	0.00	451,829.00
Datorii peste 1 an	458,432.00	0.00	458,432.00
TOTAL DATORII	910,261.00	0.00	910,261.00
Proviz. pentru riscuri si chelt.	0.00	0.00	0.00
Venituri in avans	43,478.00	0.00	43,478.00

ACTIV NET	2,644,338.00	21,967,639.00	24,611,977 lei
			4,982,182 €
Numar actiuni (parti sociale)	1,878.00		
Valoare actiune (parte sociala), lei	1,408.06		13,105.42
Valoare actiune (parte sociala), euro	285		2,924

5

5. Analiza rezultatelor, opinia evaluatorului și estimarea finală a valorii

Evaluarea întreprinderii s-a realizat utilizându-se abordarea prin venit în ipoteza continuării activității (Metoda fluxurilor financiare actualizate - DCF discounted cash-flow) și abordarea Activ net corectat (ANC). Ca rezultat al analizei efectuate mai sus, în opinia noastră, valorile la data evaluării sunt următoarele:

Bancar Oradea SA

Tipul de abordare	Valoarea afacerii, lei	Valoarea afacerii, euro
Abordarea pe baza de venit DCF Varianta pesimista: . @11.4%	21.187.300 lei	4.288.930 €
Abordarea pe baza de venit DCF Varianta optimista: . @11.4%	25.097.300 lei	5.080.420 €
Abordarea pe baza active ANC	24.612.000 lei	4.982.180 €

Reanalizând întregul proces de evaluare, cu datele și informațiile utilizate, veridicitatea și consistența lor, cu tehnicile de analiză aplicate, se poate considera că raționamentele și logica întregului demers au condus la rezultate considerate de evaluator ca fiind realiste. Datorită unei evoluții istorice pozitive a managementului actual, un management cu experiență suficientă acumulată în timp, evaluatorii consideră că aceste argumente sunt suficiente pentru a valida rezultatele obținute în varianta ANC ca valoare de piață realiste.

Valoarea de piață recomandată de evaluatori prin prezentul raport în ipotezele formulate mai sus, este varianta ANC:

Tipul de abordare	Valoarea afacerii, lei	Valoarea afacerii, euro
Abordarea pe baza active ANC	24.612.000 lei	4.982.180 €

6**6. Anexe consultate**

1. Documente juridice si situatii financiare 2020 - 2022

7**7. Bibliografie**

1. *** "Evaluarea proprietății imobiliare", curs IROVAL, ediția 2019, Colecția Biblioteca ANEVAR
2. *** "Standarde de evaluare bunuri", ANEVAR - Ediția 2022
3. Indici de actualizare costuri pentru cataloagele editate de IROVAL, valabile pentru perioada 01.08.2022 la 31.07.2023
4. Shannon P. Pratt « Abordarea prin piața a evaluării întreprinderilor », Editia a doua, Anevar - 2009, Business Valuation Discounts and Premiums, Valuing A Business, 4th edition
5. Evaluarea întreprinderii - Ion Anghel, Mihaela Oancea Negescu, Editura Economica, 2011
6. Diagnosticul și evaluarea întreprinderii, Editura Economica, 2019
7. Bugete, cash flow, rentabilitate, risc - ghid practic Editura: Rentrop & Straton, s.a..
8. Adrian Vascu, Senior Manager Veridio: Justa evaluare a despăgubirilor în cazul exproprierilor
9. Legea Nr. 255 / 2010, Parlamentul Romaniei

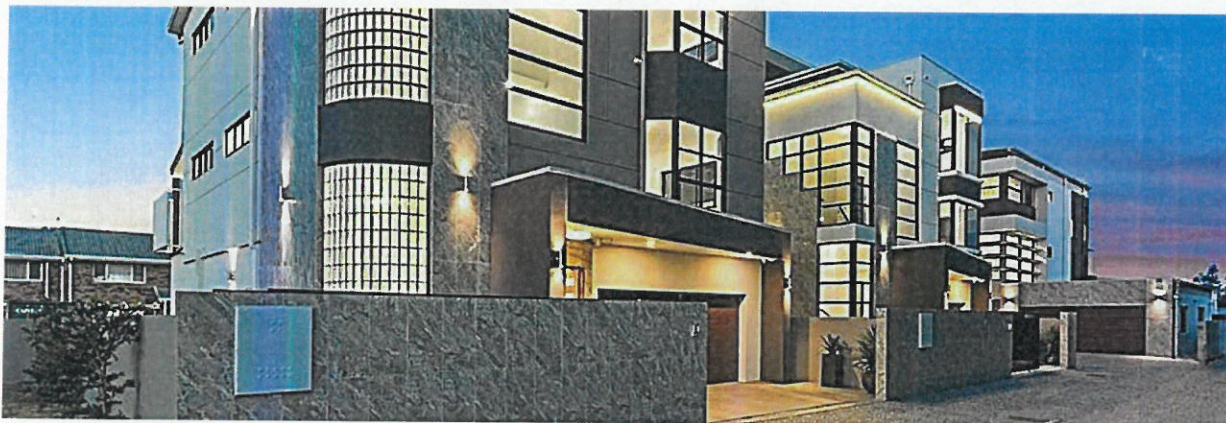
Membru titular ANEVAR, Gh. Licurici, 13666
Expert contabil, Membru titular ANEVAR, Irina Licurici, 13667

Anexa (Sectiunea 3)

Evaluare ipotetica Hotel

Abordarea prin venit

Valoarea de piata a proprietatilor imobiliare este determinata pe baza capacitatii proprietatii de a genera venit. Abordarea prin capitalizarea venitului se bazeaza pe principiul anticiparii, conform caruia valoarea este creata de beneficiile viitoare anticipate (fluxurile de venit). **Capitalizarea venitului** ia in considerare informatiile asupra veniturilor si cheltuielilor comparabile pentru a stabili venitul net (din exploatare) al proprietatii de evaluat. Capitalizarea se face prin aplicarea unei rate (rata de capitalizare totala, rata pentru toate riscurile) asupra venitului dintr-un singur an. Deoarece investitorii urmaresc nivelul ratei rentabilitatii, ipotezele sau datele de intrare pentru estimarile valorii prin capitalizarea venitului pot fi comparate cu performanta unei proprietati alternative si a investitiilor financiare.



Imagine generica al unui hotel avand capacitatea si anvergura similara celui din ipoteza de evaluare prezenta

3.4.2 Determinarea ratei de capitalizare:

Rata de capitalizare este estimată ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (după deducerea din Venitul Brut Potențial a cheltuielilor de exploatare și a pierderilor cauzate de gradul de neocupare)

Din tabele cu date la Q1 2023 ²⁶

Jones Lang LaSalle			
Segment de piață	București	Orășe Primare (Iasi, Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța)	Orășe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuată clădire de clasa A (eur/mp/ani)	Central: 17 - 20 Semicentral: 14,5-16,5 Periferic: 9 - 12	Cluj: Central: 12,5-17 Periferic: 8-12,5 Iasi: Central: 12,5-16,5 Periferic: 11-12 Brașov: Central: 13,5-14 Periferic: 11-13,5 Timișoara: Central: 10-15 Periferic: 7,5-12,5	10 - 13
Rata medie de neocupare (%)	12,5%	Cluj: 6,1% Iasi: 5,8% Brașov: 13,4% Timișoara: 14,8%	n/a
Rata de capitalizare	7,00%	8,50%	8,75 - 10,25%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/ani)	64-73,5	29-34	18-23
Rata de capitalizare	7,25%	8,00 - 8,50%	8,50 - 9,50%

Darian DRS			
Segment de piață	București	Orășe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orășe secundare (Galați, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuată clădire de clasa A (eur/mp/ani)	ultracentral: 15 - 19 central: 13 - 17 semi-central: 11 - 15	Iasi: 10 - 15 Cluj Napoca: 12 - 16 Brașov: 10 - 15 Timișoara: 12 - 16 Constanța: 7 - 13	Sibiu: 8 - 13 Craiova: 10 - 14 Târgu Mureș: 7 - 10 Ploiești: 8 - 12 Pitești: 8 - 11 Arad: 7 - 9,5
Rata medie de neocupare (%)	15%	Iasi: 5% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 15% Timișoara: 5% - 15% Constanța: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Târgu Mureș: 15% Ploiești: 15% Pitești: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7 - 8%	clasa A: 7,50 - 8,50%	clasa A: 8,50 - 9,50%
	clasa B: 8 - 9%	clasa B: 8,50 - 9,50%	clasa B: 9 - 10%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, mediu (eur/mp/ani)	ultracentral: 20 - 60 central: 20 - 40 median si periferic: 15 - 30	Iasi: 12 - 25 Cluj Napoca: 15 - 40 Brașov: 15 - 35 Timișoara: 15 - 30 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Târgu Mureș: 7 - 14 Ploiești: 10 - 25 Pitești: 10 - 20 Arad: 12 - 18
Rata de capitalizare (%)	Artare comerciale principale: 7 - 8%	Artare comerciale principale: 7,5 - 9%	Artare comerciale principale: 8,50 - 9,5%
	Artare comerciale secundare: 8 - 9%	Artare comerciale secundare: 8,5 - 10%	Artare comerciale secundare: 9 - 10%

²⁶ Revista Valoarea, oriunde este ea / 38^o publicație editată de ANEVAR: 03. 2023, pag. 66 si urm.

Rezulta ca rata de capitalizare in orase secundare (Oradea se afla la limita de sus a valorilor medii), se afla in cazul spatiilor inchirieri birouri (asimilat)/ comercial, orase secundare mari intre 8.5%-9.5%.

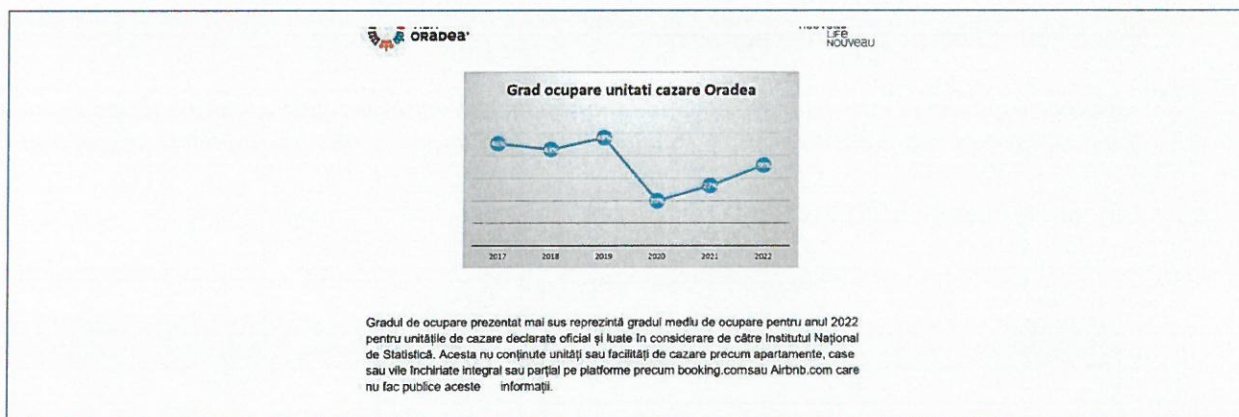
Gradul de utilizare apreciat este urmatorul:

cca. 40% - din densitatea ofertelor din acest moment din informatiile obtinute, exista un grad de neutilizare frecvent de 55-60%, In cazul hotelurilor de 4*+, rata de utilizare este mai buna, peste 40%.

"Un semnal puternic de revenire a călătorilor de afaceri locale, fără a lua în considerare turiștii străini care sosesc în scop de agrement în număr încă probabil mai mic comparativ cu potențialul de dinainte de pandemie, a fost dinamica înregistrată de hoteluri, mai ales spre sfârșitul anului, impulsivă de activitatea intensă din zona evenimentelor publice", a afirmat Raluca Buciuc, director și partner of Valuation and Advisory Services la Colliers.

Privind în detaliu industria ospitalității bucureștene, hotelurile de 4 stele au rămas cel mai activ segment în 2022, cu un grad de ocupare de 68% spre finalul anului, față de aproximativ 72% în 2019, și un tarif mediu de 80 euro/noapte, față de 87 euro/noapte cu puțin timp înainte de pandemie. Locațiile centrale din Capitală au avut performanțe și mai bune, cu un grad de ocupare de 72% și un tarif mediu care a depășit 100 de euro/noapte, în ultimele luni ale anului 2022²⁷, scrie agerpres.ro.

"Un indicator important pentru performanța unei destinații, dar și pentru rezultatele financiare ale unităților de cazare, este gradul de ocupare. Anul 2022 a cunoscut un grad mediu de ocupare în creștere față de anul 2021, de 36%, însă în continuare sub nivelul maxim atins în anul 2019 de 48%. În inițiativa "Destinația Anului 2022 în România", Oradea s-a clasat ca finalistă a anului 2022, la secțiunea regiuni istorice. Datorită nominalizării, Oradea a fost prezentă în broșura de prezentare a Destinației Anului la World Travel Market 2022 în Londra în 7-9 noiembrie, unul dintre cele mai importante târguri de turism din lume. Pentru a veni în întâmpinarea industriei de turism, APTOR a derulat și anul trecut campania de beneficii pentru turiștii care vizitează Oradea, cu gratuități în muzee și obiective turistice, pe transportul în comun și discounturi la anumite cafenele și restaurante din oraș, parteneri în campanie²⁸."



Evoluția gradului de ocupare unitati cazare Oradea 2017-2022

²⁷ <https://psnews.ro/piata-hoteliara-a-ajuns-anul-trecut-la-84-din-gradul-de-ocupare-de-dinainte-de-pandemie-755388/>

²⁸ <https://psnews.ro/piata-hoteliara-a-ajuns-anul-trecut-la-84-din-gradul-de-ocupare-de-dinainte-de-pandemie-755388/> www.visitoradea.com

Aplicarea abordarii prin venit in ipoteza inchirierii cu grad de ocupare 40%

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI			euro
Valoarea investitiei in cladiri (finantare 90%)	aprox.		4,000,000
camere duble	36		60
camere simple	4		50
apartamente	4		80
mic dejun/ persoana	92		8
Chiria lunara (euro/luna)			92,880
Venituri brute potentiale VBP (euro/an)			1,114,560
Total VBP (euro/an)			1,114,560
Grad de ocupare			40%
Venituri brute efective VBE(euro/an)			445,824
Total VBE (euro/an)			445,824
Cheltuieli exploatare	7.0%		31,208
Costuri reamenajare (reparatii curente)	0.2%		8,000
Impozit cladiri % din v. investitiei	1.0%		40,000
Asigurari % valoarea cladirii	0.5%		20,000
Venit net efectiv (euro/an)			346,616
Total VNE (euro/an)			346,616
Rata de capitalizare conform Anexei			9.0%
Multiplcator			11.11
Valoare randament, rotunjit (euro)			3,851,290
Valoare randament, rotunjit (LEI)			19,025,370

Aplicarea abordarii prin venit in ipoteza inchirierii cu grad de ocupare 43%

Scenariu optimist: „La începutul anului 2022, prognozăm o rată de creștere a PIB-ului de 3,4% pentru România, avertizând totodată asupra riscurilor unei aterizări forțate; din fericire, am fost puțin prea pesimiști, iar România a reușit probabil să obțină o creștere de aproximativ 5% pentru întregul an, similar cu 2021. Modelul de creștere determinat de consum și investiții pe care l-am văzut în anul precedent a continuat, cu o forță de muncă robustă. Piața se afla în centrul unei povești de succes”. (<https://www.colliers.com/en-ro/research/colliers-market-report-2023>) (nota evaluatorului: se spune la recalculare ca doar 4.7%, dar tot o creștere semnificativa)

ABORDAREA PRIN METODA CAPITALIZARII VENITULUI		euro
Valoarea investitiei în cladiri (finantare 90%)	aprox.	4,000,000
camere duble	36	60
camere simple	4	50
apartamente	4	80
mic dejun/ persoana	92	8
Chiria lunara (euro/luna)		92,880
Venituri brute potentiale VBP (euro/an)		1,114,560
Total VBP (euro/an)		1,114,560
Grad de ocupare		43%
Venituri brute efective VBE(euro/an)		479,261
Total VBE (euro/an)		479,261
Cheltuieli exploatare	7.0%	33,548
Costuri reamenajare (reparatii curente)	0.2%	8,000
Impozit cladiri % din v. investitiei	1.0%	40,000
Asigurari % valoarea cladirii	0.5%	20,000
Venit net efectiv (euro/an)		377,713
Total VNE (euro/an)		377,713
Rata de capitalizare conform Anexei		9.0%
Multiplator		11.11
Valoare randament, rotunjit (euro)		4,196,810
Valoare randament, rotunjit (LEI)		20,732,240

In concluzie, de mentionat ca in acest moment nu intereseaza valoarea afacerii in cazul ipotetic al edificarii Hotelului, ci doar Venitul net efectiv (VNE- am evidenciat in tabele) pe care acesta il poate aduce pe an in conditiile exploatarei, adica 350.000€ - 360.000 €, **adica cca. 1000 €/ zi.**

Anexa II (Sectiunea 4)

Determinarea valorii conform L 255/2010

Abstract

Procedura de expropriere și metoda de calcul a despăgubirilor trebuie clarificate pentru a oferi un proces corect ambelor părți – statul și proprietarii. Mai ales pentru că exproprierea este inițiată unilateral de către Stat, Legea trebuie să ofere proprietarilor o despăgubire justă, fără a-i obliga la acționarea în instanță pentru obținerea unui drept evident și consemnat deja în raportul de evaluare.

Principalele Informații de Reținut

1). Drepturile Proprietarilor (expropriaților)

- Expropriatul (proprietarul) stabilește, de comun acord cu expropriatorul (autoritățile), cuantumul despăgubirilor ce îi revin în urma exproprierii; dacă un acord nu este posibil, instanța decide această sumă;
- Expropriatul poate consulta documentele ce conțin oferta de despăgubire și planurile terenurilor și construcțiilor propuse spre expropriere (documente ce se publică la consiliul local al comunei, orașului sau municipiului pe teritoriul cărora sunt situate imobilele în cauză);
- Expropriatul poate face întâmpinare în termen de 45 de zile de la înștiințarea cu privire la propunerea de expropriere, întâmpinare ce va trebui soluționată în cel mult 30 de zile;
- În cazul în care imobilele expropriate nu au fost folosite în scopul pentru care s-a dispus exproprierea lor, în termen de 1 an de la această hotărâre, expropriații/foștii proprietari au dreptul să ceară retrocedarea lor, dacă pentru imobilele în cauză nu s-a stabilit o altă utilitate publică.

2). Decizia de expropriere constituie titlu executoriu pentru predarea bunului imobil.

- Faptul că proprietarii imobilelor nu s-au prezentat la sediul expropriatorului (autoritățile locale) pentru stabilirea despăgubirilor sau nu s-au înțeles în ceea ce privește justa despăgubire, sau nu sunt cunoscuți proprietarii/succesorii lor ori există succesiuni nedeschise, nu împiedică producerea efectelor deciziei de expropriere;
- Transferul dreptului de proprietate în domeniul public al statului se face în toate cazurile de mai sus, dar numai după plata despăgubirii de către stat (la nivelul stabilit inițial de către autorități);
- Proprietatea se transferă de drept odată cu emiterea actului administrativ de expropriere, însă numai după consemnarea sumelor reprezentând despăgubirea aferentă. Lipsa consemnării sumelor în cauză la dispoziția celui expropiat împiedică transferul proprietății în domeniul public.

3). Contestația asupra deciziei de expropriere nu suspendă transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile în cauză.

- Odată emisă decizia de expropriere, în termen de 5 zile de la emiterea deciziei de expropriere, expropriatorul (autoritățile locale) numește comisia de verificare a dreptului de proprietate și constată acceptarea / neacceptarea cuantumului despăgubirii de către proprietar sau titularii drepturilor asupra imobilului supus exproprierii;

- Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție (3 ani), dar numai după emiterea hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii pentru terenul expropriat;
- Toate cheltuielile necesare procedurii de expropriere sunt suportate de expropriator.

4). Modul de evaluare a despăgubirilor:

- Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilului și din prejudiciul cauzat proprietarului;
- La calcularea cuantumului despăgubirilor se va ține seama de prețul de piață, precum și de daunele aduse proprietarului (daune dovedite);
- În procedura exproprierii despăgubirea acordată de către instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat.

5). Două tipuri de contestație, legi diferite:

a). Contestarea Deciziei de Expropriere in sine (document ce precedă decizia de despăgubire)

Aceasta presupune o Plângere Prealabilă adresată emitentului deciziei de expropriere și conține criticile asupra deciziei și temeiurile de fapt și de drept ale acestora. Dacă Plângerea Prealabilă nu este soluționată favorabil sau nu primește răspuns, persoana nemulțumită va ataca decizia la instanța de contencios administrativ (tribunal). Procedura este cea standard de contestare a oricărui act administrativ, nu este prevăzută de legea exproprierii.

b). Contestarea Hotărârii de Despăgubire (document ulterior și diferit de Decizia de Expropriere)

În cazul în care expropriații (proprietarii) nu au obținut o despăgubire justă în fața Comisiei de Verificare (stabilită de autoritățile locale), Hotărârea de Despăgubire se contestă direct la instanța competentă (tribunal) în baza legii exproprierii²⁹.

Sursa de informatii: STUDIU DE PIAȚĂ PRIVIND FONDUL IMOBILIAR DIN JUDEȚUL BIHOR", valabil din 01 Ianuarie 2023, privind stabilirea unor valori orientative pentru proprietăți imobiliare de tip rezidențial, comercial și industrial. **Prezenta lucrare este destinată strict pentru uzul Biroului Notarilor Publici Bihor.**

Au fost utilizate grilele următoare³⁰:

1

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI ORADEA ⁽¹⁾ (în Lei/mp)

Tabelul nr.10

AMPLASAMENT	ZONA	Valoare teren intravilan			
		Suprafețe până la 500 mp	Suprafețe cuprinse între 501-1.500 mp	Suprafață care excede 1.500 mp	Fără utilități pe stradă în dreptul parcelei
	Zona I	900	780	450	-

²⁹ Adrian Vasca, Senior Partner Veridio: Justa evaluare a despăgubirilor în cazul exproprierilor, 2019

³⁰ http://www.unnpr.ro/files/expertize2023/CNPOradea/Bihor_2023.pdf

2

CONSTRUCȚII - SPAȚII ADMINISTRATIVE / COMERCIALE / INDUSTRIALE

(în Lei/mp Scd) ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾

Tabelul nr.4

LOCALITATEA	ZONA	Spații de birou/ administrative/ cabinete medicale	Spații comerciale	Spații industriale - structură metalică (inclusiv garaje) ⁽⁵⁾	Spații industriale - structură beton, cărămidă, BCA (inclusiv garaje)	Spații industriale - panouri sandwich	Alte constr. ⁽⁶⁾
ORADEA	Zona 1	4.300	5.500	1.100	1.300	1.200	1.000
	Zona 2	3.700	4.800	1.000	1.200	1.100	1.000
	Zona 3	3.100	4.000	900	1.100	1.000	900
	Zona 4	2.600	3.200	850	950	900	600
	Parc industrial I	3.200	3.800	900	1.000	950	650
	Parc industrial III și altele	2.600	2.800	850	950	900	600
SĂNMARTIN, BAILE FELIX, BĂILE 1 MAI		2.800	3.400	950	1.000	970	500
SĂNTANDREI, BORȘ, OȘORIEI, BIIHARIA,		2.200	2.750	900	950	970	450
ALTE LOCALITĂȚI		1.500	1.650	650	850	750	400

⁽¹⁾ - La calculul valorii orientative, suprafețele utile aferente încăperilor neamenajate amplasate la demisol se reduc cu 30%, la subsol se reduc cu 50%, iar cele de la pod cu 60%, doar pentru spații nelocuibile având funcțiunea de pod

⁽²⁾ - La spațiile la care grupurile sanitare sunt în folosință comună cu alte spații, valoarea orientativă se va reduce cu 20%.

⁽³⁾ - Se aplică o reducere de 25% pentru clădirile edificate înainte de 1990, cu excepția celor aflate în zona A, clădiri de patrimoniu.

- valorile orientative ale platformelor betonate notate în CF sunt de 150 lei/mp (în cazul fundațiilor se recomandă efectuarea unui raport de evaluare).

⁽⁴⁾ - Pentru construcțiile comerciale sau halele edificate din cărămidă și structură metalică, valoarea se calculează ca medie între cele 2 structuri (la structurile mixte valoarea se calculează ca medie aritmetică între cele 2 structuri).

⁽⁵⁾ - Pentru șoproanele metalice fără zidării exterioare din valoarea orientativă din tabel se scade 35%.

⁽⁶⁾ - Căntare, puncte trafo, cabine poartă, construcții speciale (rezervoare apă, case pompe etc).

*Notă: pentru stabilirea valorii spațiilor industriale destinate producției (fabrici) se recomandă întocmirea unui raport de evaluare.

Calculul valorii prin prisma Studiului de piață utilizat în cadrul Biroului Notarilor Publici Bihor

A. Calculul în ipoteza necomasarii parcelelor (valoare sensibil mai mare)

#	Imobile evaluate	Caracteristici	um	Anul PIF	valoare Imobile lei/mp	Valoare, lei	Valoare, euro
	Total terenuri	7660	mp			4,226,880	855,644
6	Sediu portar (P)	51	mp	1984	1,300	66,300	13,421
7	Hala productie (P)	1476	mp	1975	975	1,439,100	291,316
8	Restaurant (P)	971	mp	2007	5,500	5,340,500	1,081,073
9	Atelier de productie(P)	295	mp	1981	975	287,625	58,224
10	Terasa	104	mp	2017	1,300	135,200	27,368
11	Rezervor apa stare montata	39	mc	2017	1,000	39,000	7,895
12	Platforma Rezervor apa	39	mp	2017	150	5,850	1,184
13	Imprejmuire beton h = 2.5 m	7.8	ml	2015	150	1,170	237
14	Imprejmuire beton h = 2.0 m	130.5	ml	2004	250	32,625	6,604
15	Imprejmuire beton h = 3.5 m	33.6	ml	2015	250	8,400	1,700
16	Imprejmuire zidarie h=2.5 m	21	ml	2004	250	5,250	1,063
17	Imprejmuire zidarie h=2.5 m fier fj.	43.5	ml	2015	400	17,400	3,522
18	Imprejmuire zidarie h= 1.85 m	31	ml	2004	250	7,750	1,569

19	Platforma betonata	525	mp	2017	150	78,750	15,941
20	Platforma betonata placata travertin	288	mp	2015	200	57,600	11,660
21	Platforma asfaltata	528	mp	2004	150	79,200	16,032
22	Sediu administrativ (P+1)	220	mp	1984	3,800	836,000	169,231
23	Platforma betonata	400	mp	1984	112.5	45,000	9,109
Total (cu terenuri pe parcele)						12,709,600	2,572,794

B. Calculul in ipoteza comasarii parcelelor (valoare sensibil mai mica)

#	Imobile evaluate	Caracteristici	um	Anul PIF	Modernizari	valoare Imobile lei/mp	Valoare, lei	Valoare, euro
	Total terenuri	7660	mp			450	3,447,000	697,773
6	Sediu portar (P)	51	mp	1984	2003	1,300	66,300	13,421
7	Hala productie (P)	1476	mp	1975	1998 (23%)	975	1,439,100	291,316
8	Restaurant (P)	971	mp	2007	2017(23%)	5,500	5,340,500	1,081,073
9	Atelier de productie(P)	295	mp	1981	2003 (20%)	975	287,625	58,224
10	Terasa	104	mp	2017	nu	1,300	135,200	27,368
11	Rezervor apa stare montata	39	mc	2017	nu	1,000	39,000	7,895
12	Platforma Rezervor apa	39	mp	2017	nu	150	5,850	1,184
13	Imprejmuire beton h = 2.5 m	7.8	ml	2015	nu	150	1,170	237
14	Imprejmuire beton h = 2.0 m	130.5	ml	2004	nu	250	32,625	6,604
15	Imprejmuire beton h = 3.5 m	33.6	ml	2015	nu	250	8,400	1,700
16	Imprejmuire zidarie h=2.5 m	21	ml	2004	nu	250	5,250	1,063
17	Imprejmuire zidarie h=2.5 m fier fj.	43.5	ml	2015	nu	400	17,400	3,522
18	Imprejmuire zidarie h= 1.85 m	31	ml	2004	nu	250	7,750	1,569
19	Platforma betonata	525	mp	2017	nu	150	78,750	15,941
20	Platforma betonata placata travertin	288	mp	2015	nu	200	57,600	11,660
21	Platforma asfaltata	528	mp	2004	nu	150	79,200	16,032
22	Sediu administrativ (P+1)	220	mp	1984	2004(50%)	3,800	836,000	169,231
23	Platforma betonata	400	mp	1984	2002	113	45,000	9,109
Total (teren calculat comasat)							11,929,720	2,414,923

Puncte de vedere ANEVAR (poate utile in vederea documentarii pentru aparare)

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Str. Scăriștescu Nr. 7, sector 1 București, 011158, România
tel: +40 21 315 65 64, 05, fax: +40 21 311 13 40
anevar@anevar.ro, www.anevar.ro



**PUNCT DE VEDERE AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR
AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA PRIVIND
STUDIILE DE PIAȚĂ REALIZATE DE CĂTRE CAMERELE NOTARILOR
PUBLICI**

În noul Cod fiscal aprobat prin Legea nr. 227/2015, apare noțiunea de Studiu de piață realizat de către camerele notarilor publici.

Astfel, Codul fiscal dispune ca, în cazul în care valoarea tranzacțiilor se situează sub valoarea minimă din studiu de piață, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție.

Această utilizare a studiului de piață este unică în prevederile Codului fiscal și nu se poate extinde la nicio altă necesitate.

Studiul de piață utilizat de către camerele notarilor publici nu estimează valoarea individuală a proprietății, ci o valoare pe diverse zone arbitrar stabilite. Aceste studii nu pot fi reper pentru comparații în cazul proprietăților individuale în vederea stabilirii valorii de piață.

Valoarea de piață se poate stabili numai printr-o activitate de evaluare, realizată conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri privind evaluarea bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013.

Potrivit dispozițiilor art. 2 alin. (2) din acest act normativ, prin evaluare se înțelege activitatea de estimare a valorii, materializată într-un înscris, denumit raport de evaluare, realizată în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu respectarea deontologiei profesionale de către un evaluator autorizat. Aceasta activitate atrage după sine și răspunderea prevăzută de legea citată anterior.

Potrivit dispozițiilor art. 5 alin. (1) litera c) din același act normativ în atribuțiile Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România a fost stabilită prerogativa adoptării standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare în țara noastră.

În cadrul Standardelor de evaluare sunt prezentate instrumentele necesare și suficiente pentru realizarea unei evaluări corecte care să stea la baza determinării valorii de piață pentru diverse scopuri, de exemplu pentru constituirea de garanții pentru acordarea de credite, sau instrumente pentru stabilirea valorii de impozitare pentru bunul respectiv etc., pentru a reflecta unicitatea fiecărui bun.

Valorile orientative ale proprietăților imobiliare din studiile de piață realizate la solicitarea camerelor notarilor publici constituie un instrument util pentru impozitarea tranzacțiilor. Acestea nu reprezintă rezultatul unei evaluări, astfel cum este această activitate reglementată prin OG nr. 24/2011 și utilizarea lor nu poate fi extinsă la alte scopuri. Fiecare proprietate este unică, are caracteristici unice reflectate în valoarea

estimată conform Standardelor de evaluare. Un exemplu în acest sens este cazul a două terenuri învecinate, care au aproximativ aceeași suprafață, dar unul are un front stradal mic și altul un front stradal mare. Această diferențiere determină un regim total diferit de construire, care influențează radical valoarea de piață a terenului.

În concluzie, studiile de piață utilizate de către camerele notarilor publici nu pot fi avute în vedere pentru compararea și/sau critica rezultatelor consemnate în rapoartele de evaluare realizate în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare.

ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Str. Scărlătescu Nr. 7, sector 3 București, 011358, România
tel: +40 21 315 65 64, 05, fax: +40 21 311 13 40
anevar@anevar.ro, www.anevar.ro



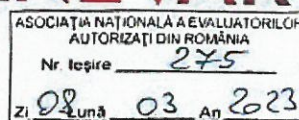
ANEVAR®

DOMNULUI
IULIAN ARDELEANU

DIRECTOR GENERAL

DIRECȚIA GENERALĂ DE LEGISLAȚIE FISCALĂ
ȘI REGLEMENTĂRI VAMALE ȘI CONTABILE

MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE



Referitor la actul dumneavoastră nr. 738628/27.02.2022, înregistrat la ANEVAR cu nr. 107/02.03.2023 cu privire la actualizarea Studiilor de Piață, vă comunicăm următoarele:

1. Modificarea art. 111 alin. (4) și (5) din Codul Fiscal în decembrie 2021 (prin Legea nr. 301/2021 de aprobare a OG nr. 8/2021) prin care Studiile de piață au fost expres prevăzute în competența evaluatorilor autorizați a fost propusă și adoptată **fără consultarea Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR - autoritatea competentă care organizează, coordonează și autorizează desfășurarea activității de evaluator autorizat în România, potrivit art. 3 alin. (2) din OG nr. 24/2011.**
2. Dacă ANEVAR ar fi fost consultată anterior, punctul de vedere ar fi conținut toate informațiile necesare pentru a se înțelege ce înseamnă un "raport de evaluare" și ce înseamnă, pe de altă parte, un "studiu de piață", precum și faptul că nu se poate realiza un singur raport de evaluare în conformitate cu standardele de evaluare care să aibă ca obiect **toate proprietățile imobiliare dintr-o localitate/județ și care să conducă la valoarea de piață individuală a acestora.**
3. După adoptarea modificării Codului fiscal, ANEVAR, pusă în fața faptului împlinit, după consultarea cu UNNPR (act ANEVAR nr. 834/25.08.2022, act UNNPR nr. 6121/26.09.2022), a emis operativ și transparent o serie de Recomandări conținând principii generale pentru elaborarea Studiilor de piață, fără ca acestea să fie obligatorii pentru evaluatorii autorizați.
4. Actul nr. 834/25.08.2022 a fost transmis și Ministerului Finanțelor.
5. **Recomandările nu reprezintă Standarde de evaluare**, din acest motiv nu sunt obligatorii, iar **nerespectarea acestora nu atrage răspunderea disciplinară**, conform OG nr. 24/2011.
6. Subliniem faptul că realizarea Studiilor de piață nu intră în obiectul de reglementare a OG nr. 24/2011 și nu pot constitui subiectul unui standard profesional de evaluare. De altfel, nu există niciun standard de evaluare la nivel internațional care să trateze realizarea unor astfel de "Studii de piață".
7. Astfel, autorii lor, evaluatorii autorizați, își asumă integral responsabilitatea realizării acestor documente.

-----sfârșitul documentului-----



Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 405 PMO2/23.04.2024

OPINIE PRIVIND VALOAREA

**TEREN SI CONSTRUCTII SITUATE IN ORADEA,
STR. TRAIAN BLAJOVICI NR. 10 , JUD. BIHOR,
INSCRISE IN CF 205572, 205571, 175920, 175912, 175917**



PROPRIETAR S.C. BANCAR S.A.

SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA

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

APRILIE 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Ref: intocmire Opinie privind valoarea pentru proprietatea imobiliara constand in teren si constructii situate in Oradea, str.Traian Blajovici nr. 10, Jud. Bihor, in vederea achizitiei pentru realizarea obiectivului „ Lucrari de interes public local pentru constructii cu caracter educativ si sportiv si infrastructura aferenta acestora – Constructie complex sportiv, str. Fagarasului nr. 2”, proprietar S.C. BANCAR S.A., va transmitem

SINTEZA OPINIEI

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

- CF 205572 Oradea, nr. cad. 205572, constand in teren intravilan, in suprafata de 5752 mp si constructii: C1 = 51 mp (sediu portar),
C2 = 1.476 mp (hala productie),
C3 = 971 mp (restaurant),
C4 = 295 mp (atelier productie),
C5 = 104 mp (terasa)
C6 = 110 mp (rezervor apa);
 - CF 205571 Oradea, nr. cad. 205571, constand in teren intravilan in suprafata de 89 mp,
 - CF 175920 Oradea, nr. cad. 175920, constand in teren intravilan in suprafata de 656 mp si constructie C1 = 110 mp (sediu administrativ),
 - CF 175912 Oradea, nr. cad. 175912, constand in teren intravilan in suprafata de 449 mp,
 - CF 175917 Oradea, nr. cad. 175917, constand in teren intravilan in suprafata de 714 mp,
- situate in Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10, proprietar S.C. BANCAR S.A.

Scopul evaluarii, specificat de beneficiarul lucrarii, este de a prezenta valoarea de piata pentru a propune valoarea de despagubire/ achizitie a proprietății conform Legii 255/2010, in vederea utilizării acesteia pentru achiziționarea de către Municipiul Oradea a imobilelor asa cum au fost identificate mai sus, situate in Oradea, str.Traian Blajovici nr. 10, jud. Bihor, proprietar S.C. BANCAR S.A.

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 2022.

Având în vedere scopul si utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările **Legii 255/2010, respectiv Standardele de evaluare ANEVAR 2022.**

Oferta ferma de vanzare, intocmita de catre proprietarul imobilelor S.C. BANCAR S.A., prin care acesta propune Municipiului Oradea spre vanzare imobilele descrise mai sus la prețul de 3.380.000 Euro.

OPINIA evaluatorului este ca, tinand cont de preturile terenurilor si constructiilor din zona, valoarea de 3.380.000 eur ofertata de proprietar o consideram un pret corect raportat la suprafata, amplasare, acces si posibilitati de mobilare urbanistica.

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL





ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal - Reconversie funcțională a ariei cuprinse între strada Făgărașului, strada Traian Blajovici, Liceul cu Program Sportiv „Bihorul” și Grădina Zoologică, în UTR Is; Construire Complex Sportiv, Stadion

Analizând Referatul de aprobare, inițiat de către primarul municipiului Oradea, înregistrat sub numărul 254983/1 din data de 12.07.2022 și Raportul de Specialitate înregistrat sub numărul 254983/2 din data de 12.07.2022, întocmit de către Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea Planului Urbanistic Zonal – „Reconversie funcțională a ariei cuprinse între strada Făgărașului, strada Traian Blajovici, Liceul cu Program Sportiv „Bihorul” și Grădina Zoologică, în UTR Is; Construire Complex Sportiv, Stadion”, elaborat în baza certificatului de urbanism nr. 335/27.01.2021 prelungit, la inițiativa Primăriei Municipiului Oradea, proiect elaborat de către S.C. Dico & Tiganas S.R.L., arhitect Suzana Dumitrescu, specialist cu drept de semnătură RUR. Documentația are ca scop stabilirea reglementărilor urbanistice pentru o suprafață de teren din Municipiul Oradea ce va fi supusă unui proces de regenerare în sensul dezvoltării unei zone de instituții și servicii având ca element central construirea noului stadion municipal, stabilirea condițiilor de organizare a rețelei stradale, modernizarea circulației carosabile și pietonale și circulația juridică a terenurilor;

Conform PUG-ului municipiului Oradea, aprobat prin H.C.L. nr. 501/2016, terenul studiat se întinde pe mai multe UTR-uri: UTR RIM - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - zonă mixtă, UTR I_Sp – zonă de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente și UTR ZCP01 – zonă construită protejată (subzona Parcul Bălcescu - Grădina Zoologică și parțial subzona fostei Școli Regale de Cadeti – Noul Muzeu al Țării Crișurilor);

Aria studiată prin prezenta documentație de urbanism se suprapune parțial peste aria studiată prin PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 651/2006 (care pe această zonă, nu a fost implementat);

Legătura zonei cu rețeaua stradală a municipiului se realizează pe strada Făgărașului, strada Traian Blajovici și Bulevardul Decebal;

Terenul studiat, în suprafață de peste 21 de ha, este identificat cu mai multe nr. cadastrale, (conform certificatului de urbanism nr. 335/27.01.2021 prelungit), aflate în proprietatea municipiului Oradea, a județului Bihor și a unor persoane fizice și juridice;

În prezent pe aria studiată există mai multe funcțiuni: Grădina Zoologică care va fi relocată pe un teren cu suprafață mai mare, în afara orașului, zone de industrie mică inadecvate noilor propuneri, zonă de învățământ (Liceul Sportiv cu terenurile de sport aferente care se vor păstra și se vor moderniza);

Rețele tehnico-edilitare

Zona este deservită de rețele de apă, canalizare, energie electrică, energie termică, gaz natural și telefonie;

Ținând seama de prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, modificată și completată prin Legea nr. 453/2001;

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată;

Văzând proiectul de hotărâre și avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local;

În baza art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (3) lit. e) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1. Aprobarea Planului Urbanistic Zonal - „Reconversie funcțională a ariei cuprinse între strada Făgărașului, strada Traian Blajovici, Liceul cu Program Sportiv „Bihorul” și Grădina Zoologică, în UTR Is; Construire Complex Sportiv, Stadion”, cu propunerile de organizare urbanistică a amplasamentului studiat și reglementările specifice, conform documentației tehnice anexate;

Zona studiată prin PUZ este reprezentată de aria cuprinsă între strada Făgăraşului, strada Traian Blajovici, strada Octavian Goga, bulevardul Decebal, strada Matei Basarab, Colegiul Național Partenie Cosma și limita zonei studiate prin Masterplan aprobat prin H.C.L. nr. 494/2022 – „Dezvoltare zonă de instituții și servicii; Centru Cultural Multifuncțional, în zona străzii Armatei Române, strada Făgăraşului, Oradea”;

Prevederi P.U.Z. - R.L.U. propuse:

- UTR de tip Is_p, ZCP01/6*, ZCP01/7*;
- regim de construire: deschis;

a) reglementări pentru subzona Is_P:

- funcțiuni predominante: pentru UTR Is_P: activități sportive și de agrement, de învățământ, turism, funcțiuni administrative, culturale; Funcțiuni admise și funcțiuni admise cu condiționări: conform RLU aferent PUG;
- H max.: - pentru UTR Is_P: H max = 18 m și respectiv P+4+R(M);
- POT max. = 60,0% (parcele comune), POT max. = 75% (parcele de colț);
- CUT max. = 2,8 (parcele comune), CUT max. = 3,3 (parcele de colț);
- retragerea față de aliniament: minim 5,0 m;
- retrageri minime față de limitele laterale: h/2 dar nu mai puțin de 4,50 m;
- retrageri minime față de limitele posterioare: h/2 dar nu mai puțin de 6,0 m;

b) pentru UTR ZCP 01 (SUTRZCP01/6*, SUTR ZCP01/07*) reglementările urbanistice nu se modifică față de cele stabilite prin RLU aferent PUG;

Se propune restructurarea UTR RiM în vederea creerii unui pol sportiv și de agrement multifuncțional care să permită desfășurarea unor competiții și evenimente sportive, concerte, festivaluri și alte tipuri de manifestări cu un număr mare de persoane, pol ce va putea deveni un catalizator pentru dezvoltarea municipiului; O parte din construcțiile existente se vor desființa iar clădirile cu valoare și cele aferente liceului sportiv se vor păstra și vor fi supuse unui proces de reabilitare și modernizare;

Complexul sportiv este prevăzut pe un teren în suprafață de 211.664 mp, teren pe care se propun cinci obiective de investiție, care se vor realiza etapizat:

- **Obiectiv 1 – Stadion** în regim de înălțime S+P+3R+terasă cu hotel în regim de înălțime S+P+M+2E;
- **Obiectiv 2 – Protejarea și punerea în valoare a clădirilor vechi propuse pentru clasare sau protecție locală:** Capela Rhedey – propusă pentru clasare va fi protejată și pusă în valoare prin amenajările din jurul acesteia; Clădirea în regim de înălțime P (cu funcțiuni sportive) situată în partea nordică a liceului sportiv și clădirea P+E – clădire cu valoare arhitecturală situată în partea nordică a stadionului de atletism, propusă pentru reabilitare și refuncționalizare (alimentație publică, activități culturale) într-o etapă viitoare;
- **Obiectiv 3 - Parc și terenuri de sport;** Pe amplasamentul actual al grădinii zoologice se va amenaja un parc iar în continuare, până la strada Făgăraşului se vor amenaja terenuri de sport (baschet, handbal, fotbal);
- **Obiectiv 4 – Liceul cu program sportiv** (clădire existentă în regim de înălțime P+3E), cu săli de sport în regim de înălțime P+3E, bazin de înot didactic;
- **Obiectiv 5 – Stadion atletism** - cu pistă de încălzire și tribună în regim de înălțime S+P+E;

Propunerea privind organizarea incintei complexului sportiv este figurată în planșa 003a aferentă proiectului nr. 347 întocmit de către Dico și Țigănaș - birou de proiectare SRL;

Se vor amenaja locuri de parcare destinate fiecărui obiectiv în parte astfel:

- pentru stadion: 10 locuri pentru oficiali, 2 autocare sportive, 150 autoturisme din care 6 pentru persoane cu dizabilități – parcaj subteran VIP, Parcări Care TV 1000 mp, 580 poziții de parcare biciclete;
- pentru hotel: 74 autoturisme (3 pentru persoane cu dizabilități), 3 autocare, 30 poziții de parcare biciclete;
- pentru terenuri sport fără public: 91 parcări autoturisme; 125 poziții de parcare biciclete;
- pentru liceu și clădiri sportive: 23 parcări autoturisme la sol, 70 parcări autoturisme în subsolul sălilor de sport și 32 parcări în subsolul bazinului de înot didactic, 20 poziții de parcare biciclete;
- pentru stadion atletism: aprox 130 parcări autoturisme în subsolul stadionului de atletism, 225 poziții de parcare biciclete;
- pentru clădirea restaurant (clădire cu valoare arhitecturală): 39 parcări autoturisme;
- pentru parc public: 180 parcări autoturisme;

Asigurarea necesarului de parcări pentru public este posibilă și la o distanță maximă de 1500 m. În vecinătatea stadionului se găsesc platforme cu capacități mari de parcare, peste 4000 locuri, cu distanță de sub 1500 m față de stadion (Strada Făgăraşului, Sala Polivalentă, Platformă de parcare Auchan și Jumbo, Platformă parcare Era Shopping Park, Platformă parcare OSC, Platformă parcare Leroy Merlin);

Circulații și accese:

Accesul principal în incintă se va realiza din zona intersecției Bulevardul Decebal cu strada Matei Basarab;

Se propune dezvoltarea rețelei stradale existente prin:

- crearea de noi trasee, realizarea unei străzi pe direcția Nord-Sud (str. A), cu profil preluat din PUG (18m), care face legătura între Bulevardul Decebal și strada Făgăsașului, traversând Pârâul Peța, ajungând până în zona campusului Universitar;
- crearea unui sens giratoriu;

Propunerile privind dezvoltarea și modernizarea rețelei stradale vor face parte dintr-o documentație distinctă care se va dezvolta ulterior;

Echipare tehnico-edilitară: Se va realiza prin racord la rețelele existente în zonă;

Art. 2. Reglementările cu privire la organizarea urbanistică stabilite prin Planul Urbanistic Zonal, au un termen de valabilitate de 10 ani de la data aprobării lor;

Art. 3. La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, încetează aplicabilitatea Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 651/2006 pe aria studiată, prin prezentul PUZ;

Art. 4. Ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului județului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Arhitectului Șef, Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Juridică, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Direcția Tehnică, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Beneficiarul Planului Urbanistic Zonal, Primăria Municipiului Oradea, prin grija Direcției Arhitectului Șef - Compartimentul Urbanism și Avize;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Filimon Teofil Laviniu

Oradea, 28 iulie 2022

Nr. 581

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

Notă: Documentația care stă la baza acestei hotărâri, se poate consulta pe www.oradea.ro la secțiunea „Monitorul Oficial” – „Registrul pentru evidența proiectelor de hotărâri ale autorității deliberative” și pe www.oradea.ro la secțiunea „Informații de Interes Public” – „Planuri Urbanistice”



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

CARTE FUNCİARĂ NR. 205572
COPIE

Carte Funciară Nr. 205572 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str Traian Blajovici, Nr. 10, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	205572	5.752	Teren imprejmuit; Teren intravilan parțial imprejmuit cu gard

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	205572-C1	Loc. Oradea, Str Traian Blajovici, Nr. 10, Jud. Bihor	S. construita la sol:51 mp; Sediul portar cu sc de 51 mp
A1.2	205572-C2	Loc. Oradea, Str Traian Blajovici, Nr. 10, Jud. Bihor	S. construita la sol:1476 mp; Hala productie cu sc de 1476 mp
A1.3	205572-C3	Loc. Oradea, Str Traian Blajovici, Nr. 10, Jud. Bihor	S. construita la sol:971 mp; S. construita desfasurata:971 mp; Restaurant cu Suprafata = 971 mp
A1.4	205572-C4	Loc. Oradea, Str Traian Blajovici, Nr. 10, Jud. Bihor	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:295 mp; Atelier de productie cu sc =295 mp
A1.5	205572-C5	Loc. Oradea, Str Traian Blajovici, Nr. 10, Jud. Bihor	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:104 mp; S. construita desfasurata:104 mp; Terasa P, din 2017
A1.6	205572-C6	Loc. Oradea, Str Traian Blajovici, Nr. 10, Jud. Bihor	S. construita la sol:39 mp; S. construita desfasurata:39 mp; Suprafata construita la sol 39 mp, rezervor apa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
109303 / 27/09/2019		
Act Notarial nr. DEZMEMBRARE 3777, din 27/09/2019 emis de Pana Florin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 205572 a imobilului cu numarul cadastral 205572/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 160253 inscris in cartea funciara 160253;	A1
Declaratie Autentica nr. 2176/2003;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, L15/1990 si HG-834/1991, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SC BANCAR SA ORADEA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 160253/Oradea, inserisa prin incheierea nr. 12838 din 30/06/2003; (provenita din conversia CF 2583-NDF)	A1, A1.1, A1.2
Adeverinta nr. 673/2007;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SC BANCAR SA ORADEA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 160253/Oradea, inserisa prin incheierea nr. 21712 din 31/03/2008;	A1.3
Act Administrativ nr. Adresa 142361, din 22/08/2012 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA;		
B4	Se noteaza ca pe imobilul inscris sub A1.4, exista o constructie cu destinatia atelier productie cu (sc=313,08 mp) si restaurant cu (sc=751,18 mp) provenit din extinderea cu 245,26 mp, modificarea si schimbarea de destinatie a unei suprafete de 505,92 mp din atelierul existent. OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 160253/Oradea, inserisa prin incheierea nr. 58323 din 10/09/2012;	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
Act Administrativ nr. Adresa 142361, din 22/08/2012 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA (act administrativ nr. 1516/10-08-2006 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA; act administrativ nr. 151590/08-10-2007 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA; act administrativ nr. 160253/15-05-2012 emis de BCPI ORADEA; documentatie cadastrala avizata cu nr 58323/13.09.2012 de BCPI ORADEA);		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de construire, dobandit prin Construire, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SC BANCAR SA ORADEA , CIF:3392901 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 160253/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 58323 din 10/09/2012;</i> Act Administrativ nr. Certificat de atestare nr.156049, din 11/05/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Nomenclatura stradala nr.176144, din 29/05/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Autorizatie nr.541, din 17/04/2015 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. CF nr.160253, din 29/05/2017 emis de BCPI Oradea;	A1.4
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SC BANCAR SA ORADEA , CIF:3392901 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 160253/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 51640 din 30/05/2017;</i> Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii/extinderii constructiei nr.357674, din 06/11/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii/extinderii constructiei nr.357673, din 13/11/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Nota de constatare la terminarea lucrarilor de desfiintare nr.327501, din 25/10/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.164, din 27/07/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. CF nr.160253, din 13/10/2017 emis de BCPI Oradea; Act Administrativ nr. Autorizatie de luare in folosinta nr.613, din 13/11/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Autorizatie de construire nr.2282, din 21/11/2014 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Certificat de atestare nr.327501, din 25/10/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Autorizatie de construire nr. 1122, din 20/06/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Certificat energetic nr.C124, din 15/06/2017 emis de ING. Prada Marcela Florina; Act Administrativ nr. Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.205, din 25/10/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Autorizatie de desfiintare nr.2322, din 20/10/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Autorizatie de luare in folosinta nr.399, din 03/08/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea;	A1.5
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SC BANCAR SA ORADEA , CIF:3392901 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 160253/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 133827 din 13/12/2017;</i> Act Notarial nr. DEZMEMBRARE.3777, din 27/09/2019 emis de Pana Florin; Act Notarial nr. DECLARATIE. 3016, din 09/08/2019 emis de Pana Florin;	A1.6
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare în baza L15/1990 și HG 834/1991 în seria rangului înch.12838/2003, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BANCAR SA , CIF:3392901	A1
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare în baza L15/1990 și HG 834/1991 în seria rangului înch.12838/2003, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BANCAR SA , CIF:3392901	A1.1, A1.2
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEconstruire în seria rangului înch. 21712/2008, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BANCAR SA , CIF:3392901	A1.3
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEconstruire în seria rangului înch. 58323/2012, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BANCAR SA , CIF:3392901	A1.4
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEconstruire în seria rangului înch. 51640/2017, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BANCAR SA , CIF:3392901	A1.5
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATEconstruire în seria rangului înch. 133827/2017, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BANCAR SA , CIF:3392901	A1.6

C. Partea III. SARCINI .

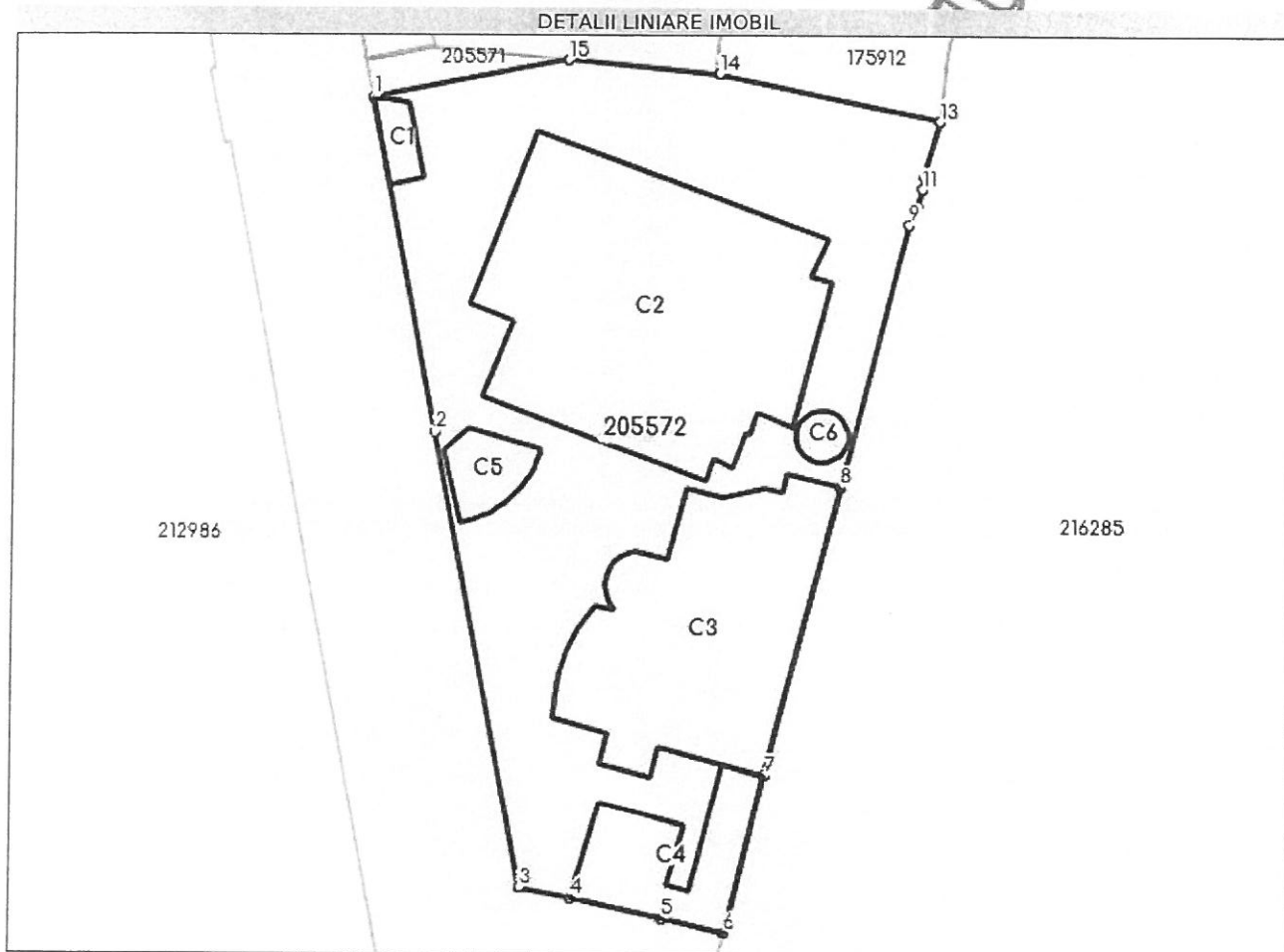
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
205572	5.752	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	5.752	-	4264	-	Teren intravilan curti constructii, partial imprejmuit cu gard

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	205572-C1	construcții anexa	51	Cu acte	S. construita la sol:51 mp; Sediul portar cu sc de 51 mp
A1.2	205572-C2	construcții industriale și edilitare	1.476	Cu acte	S. construita la sol:1476 mp; Hala producție cu sc de 1476 mp
A1.3	205572-C3	construcții administrative și social culturale	971	Cu acte	S. construita la sol:971 mp; S. construita desfasurata:971 mp; Restaurant cu Suprafata = 971 mp
A1.4	205572-C4	construcții industriale și edilitare	295	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:295 mp; Atelier de producție cu sc =295 mp
A1.5	205572-C5	construcții administrative și social culturale	104	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:104 mp; S. construita desfasurata:104 mp; Terasa P, din 2017
A1.6	205572-C6	construcții industriale și edilitare	39	Cu acte	S. construita la sol:39 mp; S. construita desfasurata:39 mp; Suprafata construita la sol 39 mp, rezervor apa

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	45.449
2	3	62.173
3	4	6.963
4	5	12.428
5	6	8.531
6	7	21.915
7	8	39.721
8	9	36.232
9	10	2.468
10	11	2.591
11	12	1.646
12	13	7.69
13	14	30.195
14	15	20.074
15	1	26.352

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

CARTE FUNCİARĂ NR. 205572
COPIE

Carte Funciară Nr. 205572 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str Traian Blajovici, Nr. 10, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	205572	5.752	Teren imprejmuit; Teren intravilan parțial imprejmuit cu gard

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	205572-C1	Loc. Oradea, Str Traian Blajovici, Nr. 10, Jud. Bihor	S. construita la sol:51 mp; Sediul portar cu sc de 51 mp
A1.2	205572-C2	Loc. Oradea, Str Traian Blajovici, Nr. 10, Jud. Bihor	S. construita la sol:1476 mp; Hala productie cu sc de 1476 mp
A1.3	205572-C3	Loc. Oradea, Str Traian Blajovici, Nr. 10, Jud. Bihor	S. construita la sol:971 mp; S. construita desfasurata:971 mp; Restaurant cu Suprafata = 971 mp
A1.4	205572-C4	Loc. Oradea, Str Traian Blajovici, Nr. 10, Jud. Bihor	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:295 mp; Atelier de productie cu sc =295 mp
A1.5	205572-C5	Loc. Oradea, Str Traian Blajovici, Nr. 10, Jud. Bihor	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:104 mp; S. construita desfasurata:104 mp; Terasa P, din 2017
A1.6	205572-C6	Loc. Oradea, Str Traian Blajovici, Nr. 10, Jud. Bihor	S. construita la sol:39 mp; S. construita desfasurata:39 mp; Suprafata construita la sol 39 mp, rezervor apa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
109303 / 27/09/2019		
Act Notarial nr. DEZMEMBRARE 3777, din 27/09/2019 emis de Pana Florin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 205572 a imobilului cu numarul cadastral 205572/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 160253 inscris in cartea funciara 160253;	A1
Declaratie Autentica nr. 2176/2003;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, L15/1990 si HG 834/1991, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SC BANCAR SA ORADEA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 160253/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 12838 din 30/06/2003; (provenita din conversia CF 2583 NDF)	A1, A1.1, A1.2
Adeverinta nr. 673/2007;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SC BANCAR SA ORADEA OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 160253/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 21712 din 31/03/2008;	A1.3
Act Administrativ nr. Adresa 142361, din 22/08/2012 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA;		
B4	Se noteaza ca pe imobilul inscris sub A14, exista o constructie cu destinatia atelier productie cu (sc=313,08 mp) si restaurant cu (sc=751,18 mp) provenit din extinderea cu 245,26 mp, modificarea si schimbarea de destinatie a unei suprafete de 505,92 mp din atelierul existent; OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 160253/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 58323 din 10/09/2012;	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
Act Administrativ nr. Adresa 142361, din 22/08/2012 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA (act administrativ nr. 1516/10-08-2006 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA; act administrativ nr. 151590/08-10-2007 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA; act administrativ nr. 160253/15-05-2012 emis de BCPI ORADEA; documentatie cadastrala avizata cu nr 58323/13.09.2012 de BCPI ORADEA);		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de construire, dobandit prin Construire, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SC BANCAR SA ORADEA , CIF:3392901 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 160253/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 58323 din 10/09/2012;</i> Act Administrativ nr. Certificat de atestare nr.156049, din 11/05/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Nomenclatura stradala nr.176144, din 29/05/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Autorizatie nr.541, din 17/04/2015 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. CF nr.160253, din 29/05/2017 emis de BCPI Oradea;	A1.4
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SC BANCAR SA ORADEA , CIF:3392901 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 160253/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 51640 din 30/05/2017;</i> Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii/extinderii constructiei nr.357674, din 06/11/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii/extinderii constructiei nr.357673, din 13/11/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Nota de constatare la terminarea lucrarilor de desfiintare nr.327501, din 25/10/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.164, din 27/07/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. CF nr.160253, din 13/10/2017 emis de BCPI Oradea; Act Administrativ nr. Autorizatie de luare in folosinta nr.613, din 13/11/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Autorizatie de construire nr.2282, din 21/11/2014 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Certificat de atestare nr.327501, din 25/10/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Autorizatie de construire nr. 1122, din 20/06/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Certificat energetic nr.C124, din 15/06/2017 emis de ING. Prada Marcela Florina; Act Administrativ nr. Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor nr.205, din 25/10/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Autorizatie de desfiintare nr.2322, din 20/10/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. Autorizatie de luare in folosinta nr.399, din 03/08/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea;	A1.5
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SC BANCAR SA ORADEA , CIF:3392901 <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 160253/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 133827 din 13/12/2017;</i> Act Notarial nr. DEZMEMBRARE.3777, din 27/09/2019 emis de Pana Florin; Act Notarial nr. DECLARATIE. 3016, din 09/08/2019 emis de Pana Florin;	A1.6
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare în baza L15/1990 și HG 834/1991 în seria rangului înch.12838/2003, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BANCAR SA , CIF:3392901	A1
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare în baza L15/1990 și HG 834/1991 în seria rangului înch.12838/2003, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BANCAR SA , CIF:3392901	A1.1, A1.2
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE construire în seria rangului înch. 21712/2008, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BANCAR SA , CIF:3392901	A1.3
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE construire în seria rangului înch. 58323/2012, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BANCAR SA , CIF:3392901	A1.4
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE construire în seria rangului înch. 51640/2017, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BANCAR SA , CIF:3392901	A1.5
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE construire în seria rangului înch. 133827/2017, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BANCAR SA , CIF:3392901	A1.6

C. Partea III. SARCINI .

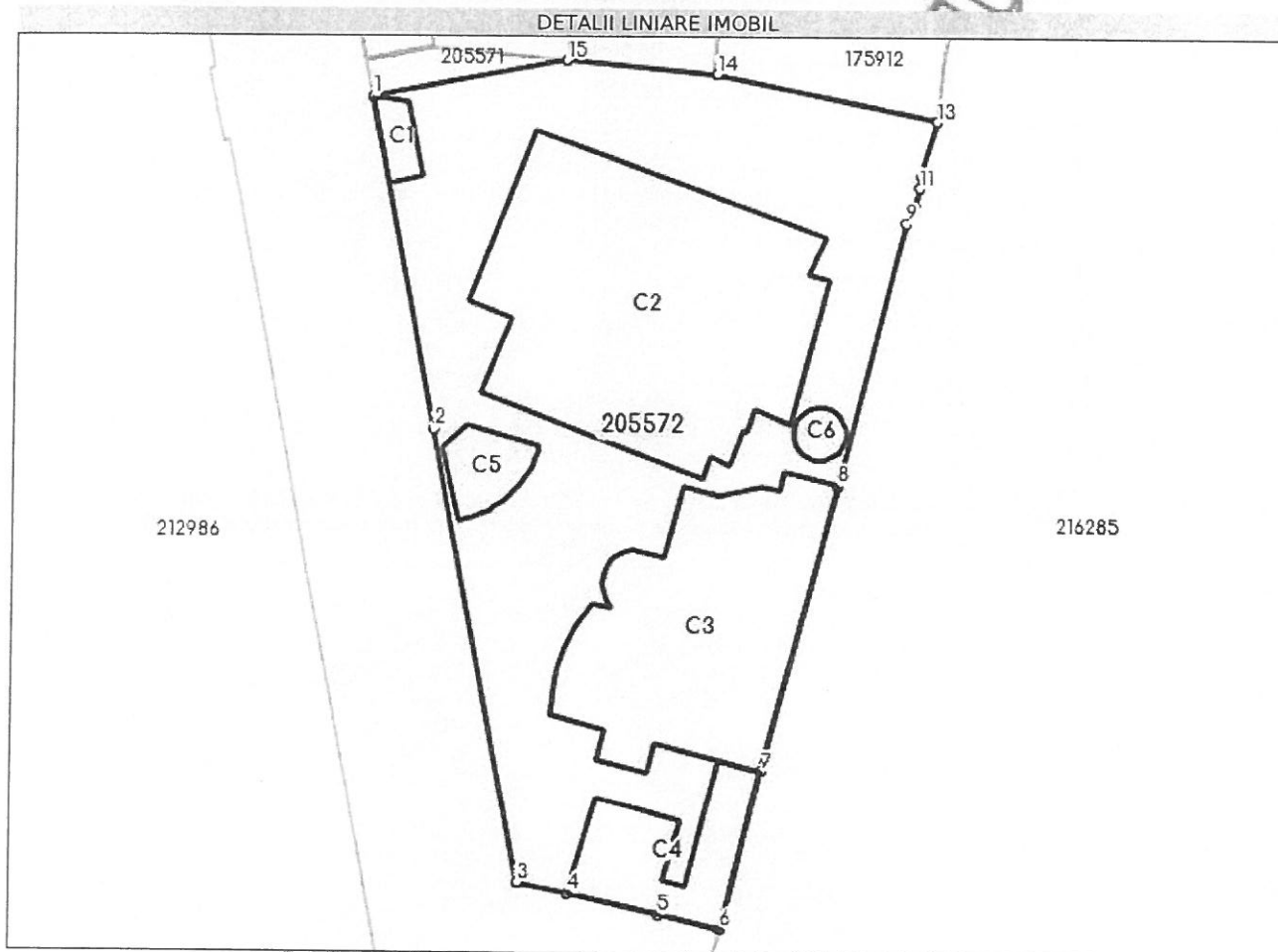
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
205572	5.752	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.752	-	4264	-	Teren intravilan curți construcții, partial imprejmuit cu gard

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	205572-C1	construcții anexa	51	Cu acte	S. construita la sol:51 mp; Sediul portar cu sc de 51 mp
A1.2	205572-C2	construcții industriale si edilitare	1.476	Cu acte	S. construita la sol:1476 mp; Hala productie cu sc de 1476 mp
A1.3	205572-C3	construcții administrative si social culturale	971	Cu acte	S. construita la sol:971 mp; S. construita desfasurata:971 mp; Restaurant cu Suprafata = 971 mp
A1.4	205572-C4	construcții industriale si edilitare	295	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:295 mp; Atelier de productie cu sc =295 mp
A1.5	205572-C5	construcții administrative si social culturale	104	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:104 mp; S. construita desfasurata:104 mp; Terasa P, din 2017
A1.6	205572-C6	construcții industriale si edilitare	39	Cu acte	S. construita la sol:39 mp; S. construita desfasurata:39 mp; Suprafata construita la sol 39 mp, rezervor apa

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	45.449
2	3	62.173
3	4	6.963
4	5	12.428
5	6	8.531
6	7	21.915
7	8	39.721
8	9	36.232
9	10	2.468
10	11	2.591
11	12	1.646
12	13	7.69
13	14	30.195
14	15	20.074
15	1	26.352

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

CARTE FUNCİARĂ NR. 205571
COPIE

Carte Funciară Nr. 205571 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str Traian Blajovici, Nr. 10, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	205571	89	Teren împrejmuit; Teren intravilan parțial împrejmuit cu gard

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
109303 / 27/09/2019		
Act Notarial nr. DEZMEMBRARE.3777, din 27/09/2019 emis de Pana Florin;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 205571 a imobilului cu numarul cadastral 205571/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 160253 inscris in cartea funciara 160253;	A1
Declaratie Autentica nr. 2176/2003;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumparare, L15/1990 si HG 834/1991, dobandit prin Conventie, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) SC BANCAR SA ORADEA <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 160253/Oradea, inserisa prin incheierea nr. 12838 din 30/06/2003; (provenita din conversia CF 2583 NDF)</i>	A1
Act Administrativ nr. Adresa 142361, din 22/08/2012 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI ORADEA;		
B3	Se noteaza ca pe imobilul inscris sub A14, exista o constructie cu destinatia atelier productie cu (sc=313,08 mp) si restaurant cu (sc=751,18 mp)provenit din extinderea cu 245,26 mp,modificarea si schimbarea de destinatie a unei suprafete de 505,92 mp din atelierul existent; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 160253/Oradea, inserisa prin incheierea nr. 58323 din 10/09/2012;</i>	A1
Act Notarial nr. DEZMEMBRARE.3777, din 27/09/2019 emis de Pana Florin; Act Notarial nr. DECLARATIE. 3016, din 09/08/2019 emis de Pana Florin;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumpărare în baza L15/1990 și HG 834/1991 în seria rangului înch.12838/2003, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) BANCAR SA, CIF:3392901	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

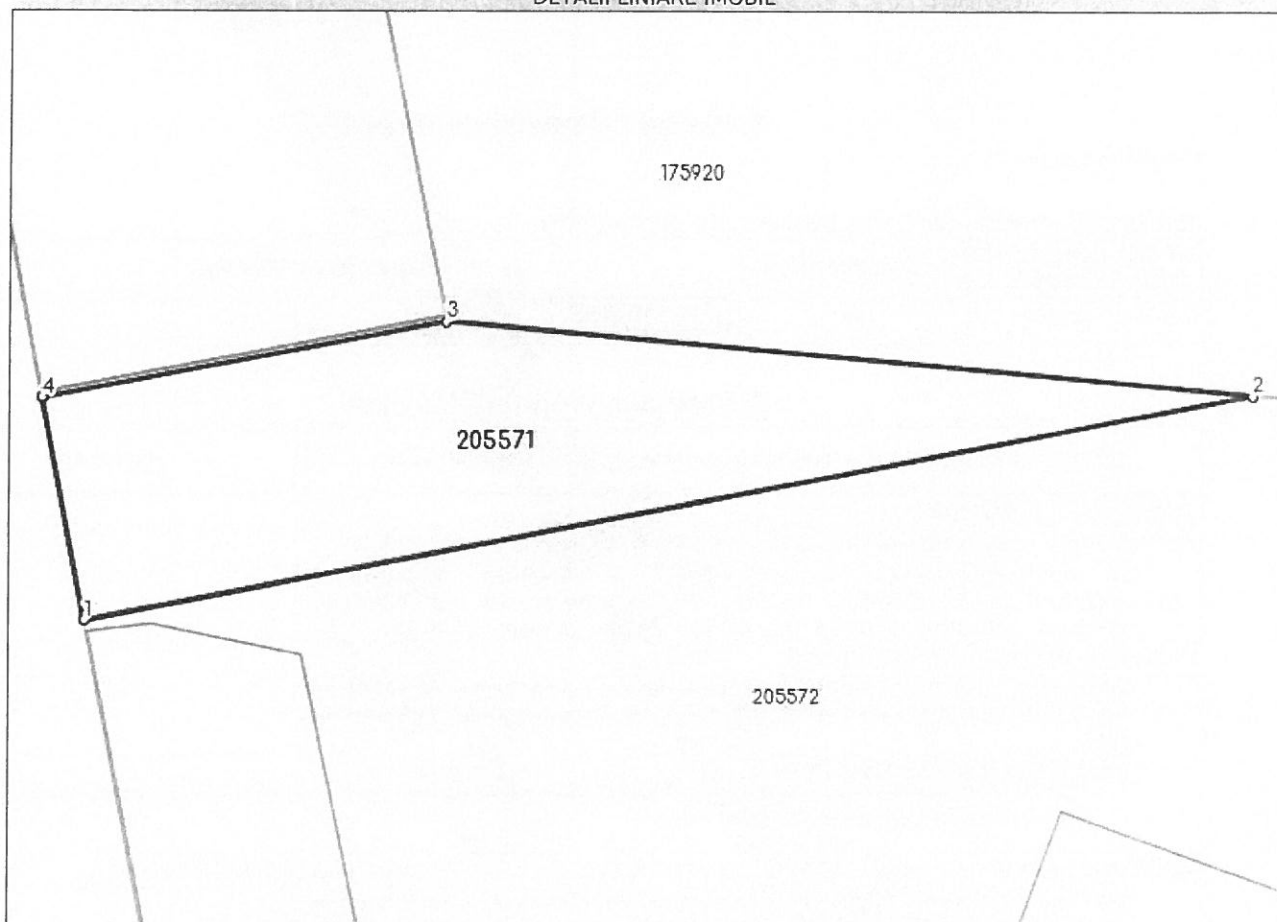
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
205571	89	Teren intravilan partial imprejmuit cu gard

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	89	-	4264	-	Teren intravilan curti constructii, partial imprejmuit cu gard

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	26.352
2	3	18.002
3	4	9.056
4	1	5.044

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul
civil

CARTE FUNCİARĂ NR. 175920
COPIE

Carte Funciară Nr. 175920 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2581 NDF
Nr. cadastral vechi:4262

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	175920	656	adus din CF 78191, 67837, 78154, 66838, 66837, 67882, 64522 Oradea

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	175920-C1	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:110 mp; SEDIU ADMINISTRATIV cu sc=110 mp cu supraetajare

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12538 / 30/06/2003		
Decalaratie Autentificata nr. 2176, din 30/06/2003 emis de BNP DEHELEAN (plan cad. avizat tehnic de ONCGC BIHOR cu nr. 4394/27.06.2003);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, L 18/1999 si HG 834/1991, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC BANCAR SA ORADEA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2581 NDF)	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlul de cumparare, L 18/1999 si HG 834/1991 si construire -supraetajare(inch. 27967/2005), dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC BANCAR SA ORADEA	A1.1
37126 / 05/09/2006		
Act nr. 0;		
B3	Se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, demolare, dezmembrare in favoarea ALPHA BANK SA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2581 NDF) Radiata prin cererea nr.67306/07.10.2013, act nr.Declaratie aut 3322/20.09.2013	A1, A1.1
59785 / 07/12/2006		
Act nr. 0;		
B4	Se noteaza interdictie de instrainare, grevare, inchiriere, demolare, dezmembrare in favoarea ALPHA BANK SA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2581 NDF) Radiata prin cererea nr.67306/07.10.2013, act nr.Declaratie aut 3322/20.09.2013	A1, A1.1
62010 / 26/09/2012		
Act Administrativ nr. 56, din 30/03/2012 emis de PMO;		
B5	Se noteaza respingerea cererii	A1, A1.1
7874 / 03/02/2015		
Act Notarial nr. contract de ipoteca autentificat cu nr. 251, din 02/02/2015 emis de BNP Pana Florin;		
B6	se indreapta eroarea materiala strecurata la solutionarea cererii 7576/2015 in sensul ca deodata cu inscrierea de sub C5 se noteaza si interdictia de instrainare si grevare in favoarea Alpha Bank Romania SA Sucursala Oradea	A1, A1.1
B7	deodata cu inscrierea de sub C5, se noteaza si interdictia de	A1, A1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B7	înstrăinare și grevare în favoarea Alpha Bank Romania SA Sucursala Oradea	A1, A1.1
20132 / 16/03/2015		
Act Notarial nr. c de ipoteca aut. 170, din 13/03/2015 emis de BIN Pana Florin;		
B8	interdicție de înstrăinare și grevare în favoarea creditoarei Alpha Bank Romania SA Sucursala Oradea.	A1, A1.1
90017 / 03/08/2018		
Act Notarial nr. DECLARATIE.AUT.2665, din 02/08/2018 emis de PANA LAURA;		
B9	Se radiaza interdicțiile notate la foaia B7,8	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

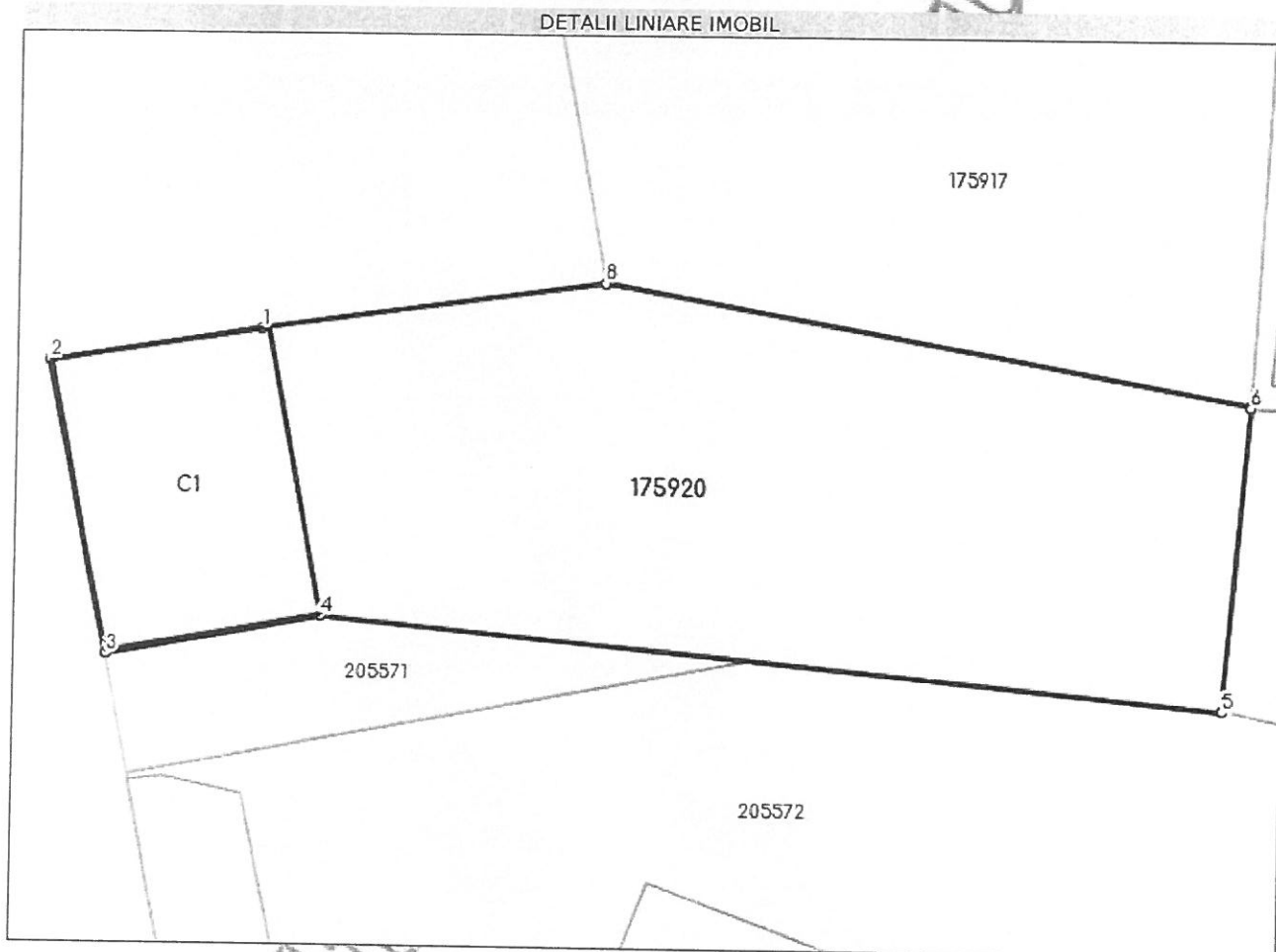
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
30434 / 09/09/2005		
Contract De Garantie Imobiliara nr. 2320/2005 emis de BNP MARINELA BABA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:32000 EUR + dobanzi și interdicție de înstrăinare, grevare 1) ALPHA BANK ROMANIA SA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2581 NDF) Radiata prin cererea nr.67306/07.10.2013, act.nr.Declaratie aut 3322/20.09.2013	A1, A1.1
37126 / 05/09/2006		
Contract De Garantie Imobiliara nr. 1095/2006 emis de BNP MARINELA BABA;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:200000 EUR + dobanzi 1) ALPHA BANK ROMANIA SA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2581 NDF) Radiata prin cererea nr.67306/07.10.2013, act.nr.Declaratie aut 3322/20.09.2013	A1, A1.1
59785 / 07/12/2006		
Contract De Garantie Imobiliara nr. 6370/2006 emis de BNP ILIE DRAGOIU;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:60000 EUR + DOBANZI 1) ALPHA BANK ROMANIA SA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2581 NDF) Radiata prin cererea nr.67306/07.10.2013, act.nr.Declaratie aut 3322/20.09.2013	A1, A1.1
67306 / 07/10/2013		
Act Notarial nr. Declaratie aut 3322, din 20/09/2013 emis de BNP Pana Florin;		
C4	Se radiaza ipotecile înscrise sub C1,2,3 cu inch.cf.nr.30434/2005, 37126/2006,59785/2006	A1, A1.1
7576 / 02/02/2015		
Act Notarial nr. aut. 251, din 02/02/2015 emis de NP Pana Florin;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:442000 LEI+celelalte obligatii de plata aferente contractului de credit 1) ALPHA BANK ROMANIA S.A. , CIF:5062063, prin Sucursala Oradea OBSERVATII: vezi B7	A1, A1.1
20132 / 16/03/2015		
Act Notarial nr. c de ipoteca aut. 170, din 13/03/2015 emis de BIN Pana Florin;		
C6	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:156000 LEI+celelalte obligatii de plata aferente creditului 1) ALPHA BANK ROMANIA SA , CIF:5062063, Sucursala Oradea	A1, A1.1
90017 / 03/08/2018		
Act Notarial nr. DECLARATIE.AUT.2665, din 02/08/2018 emis de PANA LAURA;		
C7	Se radaza dreptul de ipoteca intabulat în favoarea Alpha Bank de la foaia C5,6	A1, A1.1

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
175920	656	adus din CF 78191, 67837, 78154, 66838, 66837, 67882, 64522 Oradea

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	656	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	175920-C1	construcții administrative și social culturale	110	Cu acte	S. construita la sol: 110 mp; SEDIU ADMINISTRATIV cu sc=110 mp cu supraetajare

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.869
2	3	12.508
3	4	9.056

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	37.665
5	6	12.678
6	7	0.094
7	8	27.375
8	1	14.333

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

CARTE FUNCİARĂ NR. 175912
COPIE

Carte Funciară Nr. 175912 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 2582 NDF
Nr. cadastral vechi: 4263

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	175912	449	TEREN INTRAVILAN (adus din cf 78191, 78154, 67882, 67883, 66837, 66838, 64522 ORADEA)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12538 / 30/06/2003		
Decalaratie Autentificata nr. 2176, din 30/06/2003 emis de BNP DEHELEAN (plan cad. avizat tehnic de ONCGC BIHOR CU NR. 4391/27.06.2003);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlul de cumparare, L 15/1991 si H.G. 834/1991, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC BANCAR SA ORADEA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2582 NDF)	A1
1003 / 10/12/2008		
Act nr. 0;		
B2	Se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, demolare, dezmembrare in favoarea BANKPOST SA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2582 NDF) Radiata prin cererea nr. 71183/06.11.2012, act nr. 4068/05.11.2012	A1 / B:3
71183 / 06/11/2012		
Act Notarial nr. 4068, din 05/11/2012 emis de BNP. PANA FLORIN;		
B3	Se radiaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, demolare, dezmembrare in favoarea BANKPOST SA, notat sub B 2	A1
20129 / 16/03/2015		
Act Notarial nr. c de ipoteca aut. 171, din 13/03/2015 emis de BIN Pana Florin;		
B4	interdictie de instrainare si grevare in favoarea creditoarei Alpha-Bank Romania SA Sucursala Oradea.	A1
90018 / 03/08/2018		
Act Notarial nr. DECLARATIE.AUT.2665, din 02/08/2018 emis de PANA LAURA;		
B5	Se radiaza interdictiile notate la foaia B4	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
1003 / 10/01/2008		
Contract De Ipoteca nr. 11/2008 emis de BNP BABA MARINELA;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare: 30000 EUR + dobanzi 1) SC BANKPOST SA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2582 NDF) Radiata prin cererea nr. 71183/06.11.2012, act nr. 4068/05.11.2012	A1
71183 / 06/11/2012		
Act Notarial nr. 4068, din 05/11/2012 emis de BNP. PANA FLORIN;		

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
C2	Se radiaza ipoteca înscrisă în favoarea BANKPOST SA, sub C1	A1
20129 / 16/03/2015		
Act Notarial nr. c de ipoteca aut. 171, din 13/03/2015 emis de BIN Pana Florin;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:598000 LEI+celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1
	1) ALPHA BANK ROMANIA SA , CIF:5062063, Sucursala Oradea	
90018 / 03/08/2018		
Act Notarial nr. DECLARATIE.AUT.2665, din 02/08/2018 emis de PANA LAURA;		
C4	Se radiaza dreptul de ipoteca intabulat în favoarea Alpha Bank Romania SA, de la foaia C3	A1

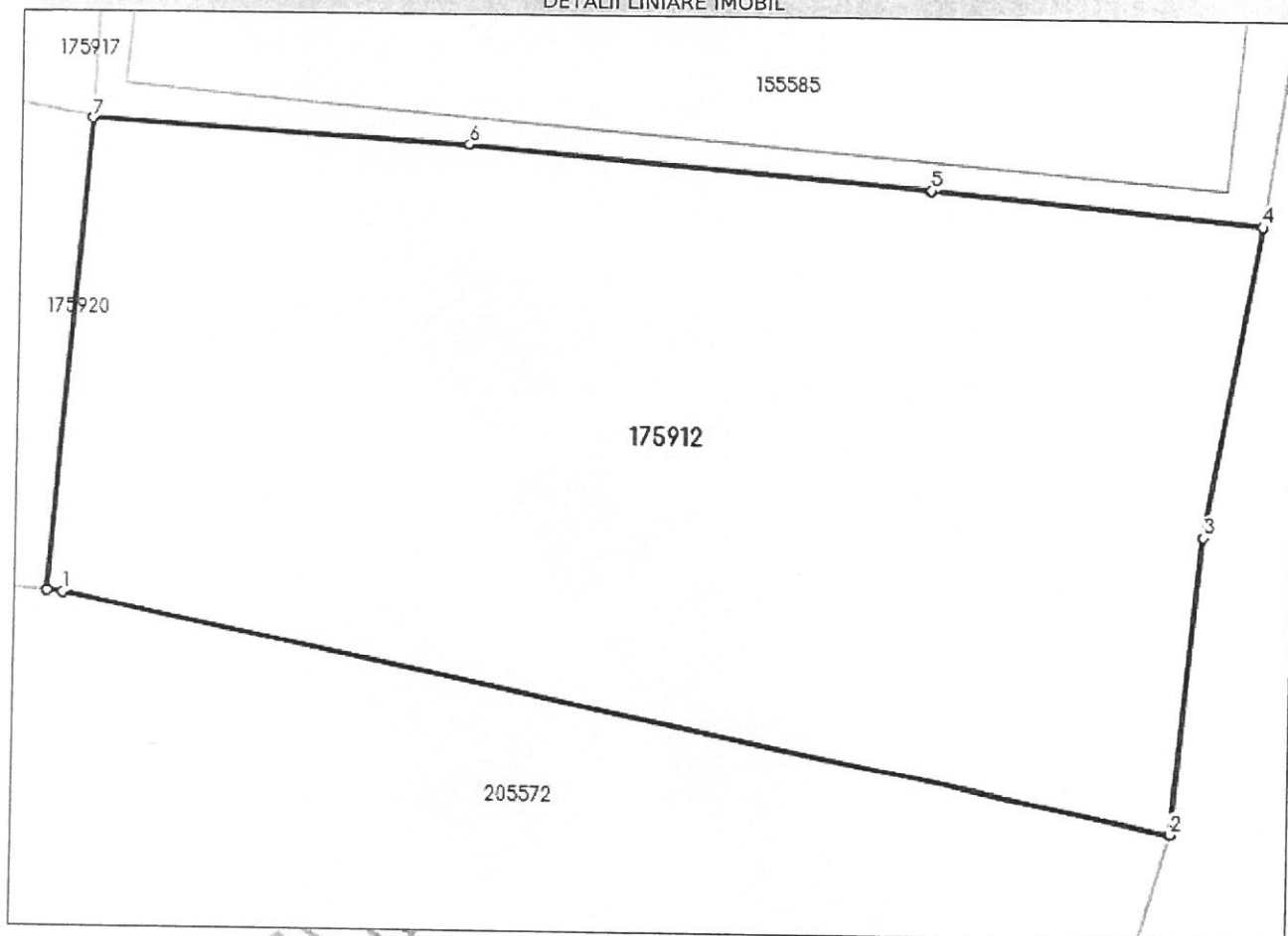
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
175912	449	TEREN INTRAVILAN (adus din cf 78191, 78154, 67882, 67883, 66837, 66838, 64522 ORADEA)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	DA	449	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	30.195
2	3	8.056
3	4	8.362
4	5	8.919
5	6	12.355
6	7	10.011

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	12.678
8	1	0.412

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul
civil

CARTE FUNCİARĂ NR. 175917
COPIE

Carte Funciară Nr. 175917 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 2576 NDF
Nr. cadastral vechi: 4261

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	175917	714	TEREN INTRAVILAN (adus din CF 78191, 78154, 66837, 66838, 67882, 67883, 64522 Oradea)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12538 / 30/06/2003		
Decarație Autentificată nr. 2176, din 30/06/2003 emis de BNP DEHELEAN (plan cad. avizat tehnic de ONCGC BIHOR cu nr. 4394/27.06.2003);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, L 15/1990 și HG 834/1991, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1 1) SC BANCAR SA ORADEA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2576 NDF)	A1
37126 / 05/09/2006		
Act nr. 0;		
B2	Se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, demolare, dezmembrare in favoarea ALPHA BANK SA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2576 NDF) Radiata prin cererea nr. 67308/07.10.2013, act nr. declaratie aut 3322/20.09.2013	A1
59785 / 07/12/2006		
Act nr. 0;		
B3	Se noteaza interdictia de instrainare, grevare, inchiriere, demolare, dezmembrare in favoarea ALPHA BANK SA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2576 NDF) Radiata prin cererea nr. 67308/07.10.2013, act nr. declaratie aut 3322/20.09.2013	A1
7875 / 03/02/2015		
Act Notarial nr. contract de ipoteca autentificat cu nr. 251, din 02/02/2015 emis de BNP Pana Florin;		
B4	se indreapta eroarea materiala strecurata la solutionarea cererii 7574/2015 in sensul ca deodata cu inscrierea de sub C5 se noteaza si interdictia de instrainare si grevare in favoarea Alpha Bank Romania SA Sucursala Oradea	A1
B5	deodata cu inscrierea de sub C5, se noteaza si interdictia de instrainare si grevare in favoarea Alpha Bank Romania SA Sucursala Oradea	A1
20128 / 16/03/2015		
Act Notarial nr. c de ipoteca aut.170, din 13/03/2015 emis de BIN Pana Florin;		
B6	interdictie de instrainare si grevare in favoarea creditoarei Alpha Bank Romania SA Sucursala Oradea	A1
90016 / 03/08/2018		
Act Notarial nr. DECLARATIE.AUT.2665, din 02/08/2018 emis de PANA LAURA;		
B7	Se radiaza interdictiile notate la foaia B5,6	A1

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

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
30434 / 09/09/2005	
Contract De Garantie Imobiliara nr. 2320/2005 emis de BNP MARINELA BABA;	
C1 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:32000 EUR+ dobanzi si interdictie instrainare, grevare	A1
1) ALPHA BANK ROMANIA SA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2576 NDF)	
Radiata prin cererea nr.67308/07.10.2013, act nr.declaratie aut 3322/20.09.2013	
37126 / 05/09/2006	
Contract De Garantie Imobiliara nr. 1095/2006 emis de BNP BABA MARINELA;	
C2 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:200000 EUR+ dobanzi	A1
1) ALPHA BANK ROMANIA SA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2576 NDF)	
Radiata prin cererea nr.67308/07.10.2013, act nr.declaratie aut 3322/20.09.2013	
59785 / 07/12/2006	
Contract De Garantie Imobiliara nr. 6370/2006 emis de BNP ILIE DRAGOIU;	
C3 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:60000 EUR+ dobanzi	A1
1) ALPHA BANK ROMANIA SA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2576 NDF)	
Radiata prin cererea nr.67308/07.10.2013, act nr.declaratie aut 3322/20.09.2013	
67308 / 07/10/2013	
Act Notarial nr. declaratie aut 3322, din 20/09/2013 emis de BNP Pana Florin;	
C4 Se radiaza ipotecile inscrise sub C1,C2,C3 cu inch.cf.nr.30434/2005, 37126/2006,59785/2006	A1
7574 / 02/02/2015	
Act Notarial nr. aut. 251, din 02/02/2015 emis de Pana Florin;	
C5 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:442000 LEI+ celelalte obligatii de plata aferente contractului de credit	A1
1) ALPHA BANK ROMANIA S.A. , CIF:5062063, prin Sucursala Oradea OBSERVATII: vezi B5	
20128 / 16/03/2015	
Act Notarial nr. c de ipoteca aut.170, din 13/03/2015 emis de BIN Pana Florin;	
C6 Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:156000 LEI+celelalte obligatii de plata aferente creditului	A1
1) ALPHA BANK ROMANIA SA , CIF:5062063, Sucursala Oradea	
90016 / 03/08/2018	
Act Notarial nr. DECLARATIE.AUT.2665, din 02/08/2018 emis de PANA LAURA;	
C7 Se radiaza dreptul de ipoteca intabulat in favoarea Alpha Bank Romania SA, de la foaia C5,6	A1

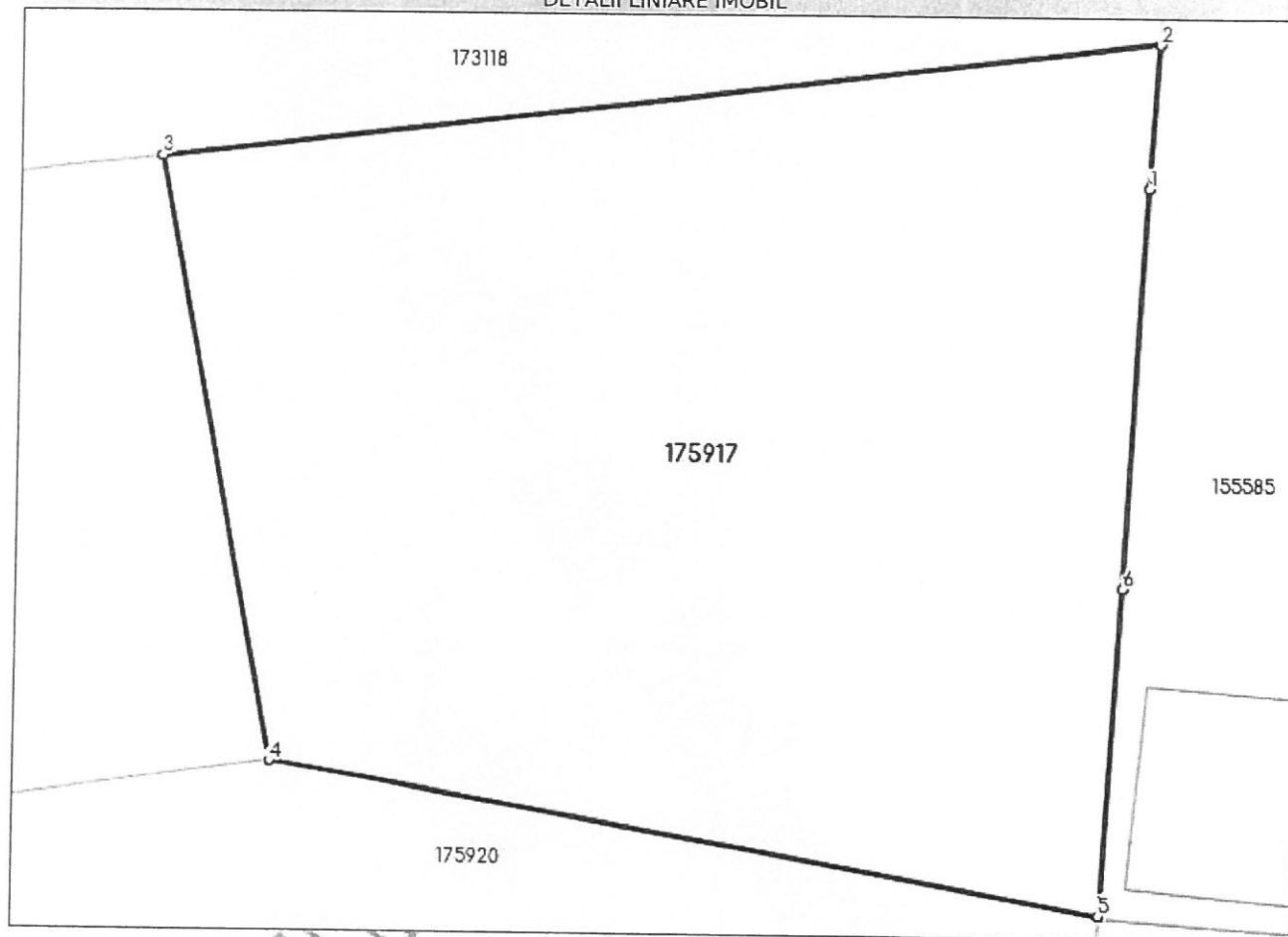
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
175917	714	TEREN INTRAVILAN (adus din CF 78191, 78154, 66837, 66838, 67882, 67883, 64522 Oradea)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	DA	714	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.67
2	3	32.553
3	4	20.126
4	5	27.375
5	6	10.763
6	1	13.012

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul
civil

Întrucât contractul de vânzare - cumpărare este una dintre opțiunile pe care le putem aborda pentru preluarea unui bun imobil în proprietatea UAT - Municipiul Oradea, alternativă la expropriere, tranzacție care se realizează cu acordul ambelor părți.

Potrivit prevederilor art. 1650 și 1652 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată, în temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. c), art. 139 al. (2), și art. 296 al. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNEM **Consiliului Local al Municipiului Oradea**

1. Aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea de la societatea BANCAR S.A. a imobilelor înscrise în:
 - 1.1. CF nr. 205572 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 5.752 mp - și 6 construcții:
 - ✓ C1 - Sediul portar cu sc = 51 mp,
 - ✓ C2 - Hala producție cu sc = 1.476 mp,
 - ✓ C3 - Restaurant cu suprafață = 971 mp,
 - ✓ C4 - Atelier de producție cu sc = 295 mp,
 - ✓ C5 - Terasa P, S. construită desfășurată: 104 mp și
 - ✓ C6 - Rezervor apă, sc = 39 mp;
 - 1.2. CF nr. 205571 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 89 mp;
 - 1.3. CF nr. 175920 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 656 mp, și o construcție:
 - ✓ C1 - Sediul administrativ cu sc = 110 mp cu supraetajare;
 - 1.4. CF nr. 175912 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 449 mp; și
 - 1.5. CF nr. 175917 - Oradea, compus din teren - în suprafață de 714 mp.
2. Însușirea Opiniei cu nr. 405/PMO02/23.04.2024 prin care evaluatorul Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, confirmă că prețul de achiziție la valoarea negociată/ exprimată în Oferta fermă de vânzare depusă de proprietar, referitor la imobilele sale situate în mun. Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10, se încadrează în cele ale pieței imobiliare actuale pe zonă.
3. Aprobarea achitării prețului de 3.380.000 Euro, fără TVA, în echivalent Lei, conform cursului BNR valabil în data plății, pentru imobilele identificate la pct. 1 din prezentul Raport de specialitate, în două tranșe, potrivit înțelegerii dintre părți, după cum urmează:
 - 3.1. suma de 2.700.000 euro, fără TVA,
 - în maxim 7 (șapte) zile lucrătoare de la semnarea contractului de vânzare - cumpărare,
 - 3.2. suma de 680.000 euro, fără TVA,
 - până cel târziu la data de 20.03.2025.
4. Aprobarea înscrierii în proprietatea UAT - Municipiul Oradea, după finalizarea demersurilor de achiziție, astfel:
 - 4.1. terenurile - în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea,
 - 4.2. construcțiile - în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea.
5. Aprobarea condiției solicitată de societatea Bancar S.A. discutate/ negociate de cele 2 părți, respectiv:
 - ✓ că UAT - Municipiul Oradea în calitate de cumpărător este de acord cu faptul că societatea Bancar S.A. să utilizeze în mod continuu și netulburat exploatarea imobilelor în discuție, în vederea desfășurării activității sale economice (în ceea mai mare parte programată - ex. nunți, petreceri etc), fără plata vreunei chirii, despăgubiri sau a oricărei alte sume, pentru o perioadă de 20 luni de la semnarea contractului de vânzare - cumpărare;
6. Aprobarea casării construcțiilor, respectiv darea acordului de demolare efectivă a acestora, în scopul eliberării terenului, după finalizarea demersurilor de achiziție și a expirării celor 20 de luni stipulate la pct. 5.
7. Aprobarea suportării din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea a tuturor cheltuielilor generate de achiziție și intabularea la Cartea Funciară a proprietății ce se va achiziționa de către municipalitate.
8. Aprobarea completării evidențelor contabile de patrimoniu și Inventarul domeniului public al UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.

Lucian Popa

Director executiv

Cristian Popescu

Director ex. adjunct

Steliana Marinescu

Șef - Serviciul Terenuri

Întocmit - Gabor Pirv



Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 405 PMO2/23.04.2024

OPINIE PRIVIND VALOAREA

**TEREN SI CONSTRUCTII SITUATE IN ORADEA,
STR. TRAIAN BLAJOVICI NR. 10 , JUD. BIHOR,
INSCRISE IN CF 205572, 205571, 175920, 175912, 175917**



PROPRIETAR S.C. BANCAR S.A.

SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA

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

APRILIE 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: intocmire Opinie privind valoarea pentru proprietatea imobiliara constand in teren si constructii situate in Oradea, str.Traian Blajovici nr. 10, Jud. Bihor, in vederea achizitiei pentru realizarea obiectivului „ Lucrari de interes public local pentru constructii cu caracter educativ si sportiv si infrastructura aferenta acestora – Constructie complex sportiv, str. Fagarasului nr. 2”, proprietar S.C. BANCAR S.A., va transmitem

SINTEZA OPINIEI

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

- CF 205572 Oradea, nr. cad. 205572, constand in teren intravilan, in suprafata de 5752 mp si constructii: C1 = 51 mp (sediu portar),
C2 = 1.476 mp (hala productie),
C3 = 971 mp (restaurant),
C4 = 295 mp (atelier productie),
C5 = 104 mp (terasa)
C6 = 110 mp (rezervor apa);
- CF 205571 Oradea, nr. cad. 205571, constand in teren intravilan in suprafata de 89 mp,
- CF 175920 Oradea, nr. cad. 175920, constand in teren intravilan in suprafata de 656 mp si constructie C1 = 110 mp (sediu administrativ),
- CF 175912 Oradea, nr. cad. 175912, constand in teren intravilan in suprafata de 449 mp,
- CF 175917 Oradea, nr. cad. 175917, constand in teren intravilan in suprafata de 714 mp, situate in Oradea, str. Traian Blajovici nr. 10, proprietar S.C. BANCAR S.A.

Scopul evaluarii, specificat de beneficiarul lucrarii, este de a prezenta valoarea de piata pentru a propune valoarea de despagubire/ achizitie a proprietății conform Legii 255/2010, in vederea utilizării acesteia pentru achiziționarea de către Municipiul Oradea a imobilelor asa cum au fost identificate mai sus, situate in Oradea, str.Traian Blajovici nr. 10, jud. Bihor, proprietar S.C. BANCAR S.A.

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 2022.

Având în vedere scopul si utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările **Legii 255/2010, respectiv Standardele de evaluare ANEVAR 2022.**

Oferta ferma de vanzare, intocmita de catre proprietarul imobilelor S.C. BANCAR S.A., prin care acesta propune Municipiului Oradea spre vanzare imobilele descrise mai sus la prețul de 3.380.000 Euro.

OPINIA evaluatorului este ca, tinand cont de preturile terenurilor si constructiilor din zona, valoarea de 3.380.000 eur ofertata de proprietar o consideram un pret corect raportat la suprafata, amplasare, acces si posibilitati de mobilare urbanistica.

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

