



Proiect de
HOTĂRÂRE

pentru aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a imobilului, reprezentând suprafața de 239 mp teren și construcția - cu destinația brutărie, înscris în CF nr. 159069 - Oradea, situat pe aleea Peneș Curcanu nr. 24A, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar pentru implementarea proiectului de interes public local "REGENERARE URBANĂ - NUFĂRUL I", din municipiul Oradea, județul Bihor

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 279063/1 din 19.07.2024, prin care se supune spre dezbatere proiectul de hotărâre privind achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea a imobilului, reprezentând suprafața de 239 mp teren și construcția - cu destinația de brutărie, înscris în CF nr. 159069 - Oradea, situat pe aleea Peneș Curcanu nr. 24A, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar pentru implementarea proiectului de interes public local "Regenerare Urbană - Nufărul I", din municipiul Oradea, județul Bihor.

Văzând că imobilul, proprietate a societății GI & KO IMPEX S.R.L., identificat cu nr. cadastral 159069, înscris în CF nr. 159069 - Oradea, se găsește în coridorul de expropriere necesar realizării lucrării de utilitate publică de interes local "Regenerare Urbană - Nufărul I", aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 146 din 29.02.2024.

Luând în considerare:

- ✓ discuțiile și negocierile dintre reprezentanții celor 2 entități, respectiv cei ai societății GI & KO IMPEX S.R.L. și cei ai UAT - Municipiul Oradea, ce au avut drept rezultat, emiterea unui înscris,
- ✓ ofertă fermă de vânzare - exprimată prin petiția, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 278210 din 18.07.2024, formulată de proprietar, prin reprezentant legal, prin care se propune UAT - Municipiul Oradea spre vânzare imobilul, înscris în CF nr. 159069 - Oradea, compus în fapt, din:
 - teren - în suprafață de 239 mp,
 - construcția având 3 niveluri, cu suprafața construită la sol = 229 mp, suprafața construită desfășurată = 548 mp, constând în:
 - la parter - sală modelare, sală ambalare, sală răcire, sală coacere/dospire, depozit făină, depozit ambalaje, hol și casă scării, SC = 217 mp,
 - la etaj - patiserie, camera siloz făină, sală răcire - ambalare, depozit frigorific, 3 vestiare, 2 grupuri sanitare + duș, 2 depozite, hol + casa scării, SC = 217 mp,
 - la mansardă - 2 birouri, camera silozuri, depozit, baie, SC = 97,65 mp.
- ✓ aflat în amplasamentul proiectului de utilitate publică, la prețul de 440.000 Euro, fără TVA;
- ✓ Opinia cu nr. 411-9/PMO02/18.07.2024 prin care expertul evaluator Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, confirmă că prețul solicitat de ofertant pentru tranzacționarea proprietății sale se încadrează în cel al pieței imobiliare pentru acest tip de imobil.
- ✓ calitatea persoanei juridice înscrise în CF 159069 - Oradea, de proprietar asupra terenului și a construcției în discuție.

Întrucât contractul de vânzare - cumpărare este una dintre opțiunile pe care le poate utiliza autoritatea administrației publice locale pentru preluarea în proprietatea UAT - Municipiul Oradea a unui bun imobil / alternativă la expropriere, care se realizează însă cu acordul ambelor părți.

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2) și art. 296 alin. (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 GI & KO IMPEX S.R.L., a imobilului constând în: suprafața de 239 mp teren și o construcție cu 3 niveluri - având suprafața construită la sol de 229 mp și suprafața construită desfășurată de 548 mp: parter + mansarda M1 - cu destinația brutărie și patiserie, mansarda M2 - birouri, înscris în CF nr. 159069 - Oradea, situat în mun. Oradea, alea Peneș Curcanu nr. 24A.
- Art. 2.** Se însușește Opinia cu nr. 411-9/PMO02/18.07.2024 prin care expertul evaluator Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, afirmă că prețul de achiziție la valoarea exprimată în Oferta fermă de vânzare din partea proprietarului, referitor la imobilul identificat la art. 1 din prezenta Hotărâre, situat pe alea Peneș Curcanu nr. 24A, poate fi 440.000 Euro, fără TVA, întrucât se încadrează în prețurile regăsite pe piața liberă pentru această categorie de imobile.
- Art. 3.** Se aprobă achitarea prețului în sumă 440.000 Euro, fără TVA, echivalent în Lei la cursul oficial al BNR de la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare, cu titlu de preț al imobilului identificat la art. 1, din prezenta Hotărâre.
- Art. 4.** Se aprobă înscrierea în proprietatea orașului, după finalizarea demersurilor de achiziție a imobilului, astfel:
- 4.1. terenul - în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea,
 - 4.2. construcția - în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea.
- Art. 5.** Se aprobă scoaterea din funcțiune și casarea construcției achiziționate, respectiv demolarea acesteia, în vederea eliberării de sarcini a terenului aflat în amplasamentul necesar realizării proiectului de utilitate publică de interes local - "REGENERARE URBANĂ - NUFĂRUL I".
- Art. 6.** Se aprobă suportarea din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea a tuturor cheltuielilor generate de prezenta achiziție și de intabularea la Cartea funciară a acestei proprietăți.
- Art. 7.** Se aprobă completarea evidențelor contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.
- Art. 8.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiului Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar, Direcția Economică și societatea GI & KO IMPEX S.R.L.
- Art. 9.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
 - Primarul Municipiului Oradea;
 - PMO - Direcția Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Terenuri;
 - PMO - Direcția Economică;
 - PMO - Direcția Juridică;
 - societatea GI & KO IMPEX S.R.L.

INITIATOR
Primar
Florin Birta



**PROIECT
AVIZAT**
Secretar general
Eugenia Borbei

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Eugenia Borbei, the General Secretary.

REFERAT DE APROBARE
pentru PROIECTUL DE HOTĂRÂRE

**privind achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea a imobilului
reprezentând suprafața de 239 mp teren și construcția - cu destinația brutărie,
înscris în CF nr. 159069 - Oradea, situat pe aleea Peneș Curcanu nr. 24A,
în vederea asigurării unei părți din amplasamentul
necesar implementarea proiectului de interes public local
"REGENERARE URBANĂ - NUFĂRUL I" din municipiul Oradea, județul Bihor**

În scopul sistematizării pe verticală a zonei (străzi, trotuare, parcuri autoturisme, alei carosabile, zone verzi) s-a inițiat proiectul de utilitate publică de interes local "REGENERARE URBANĂ - NUFĂRUL I", ce urmează să fie implementat pe amplasamentul identificat prin Planul de situație avizat de O.C.P.I. Bihor cu nr. 19106 din 13.02.2024, aprobat ca și coridor de expropriere prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 146 din 29.02.2024.

Întrucât prin implementarea acestui proiect de interes public local urmează să fie afectate și anumite imobile care se găsesc în prezent în proprietate privată.

În scopul preluării în proprietatea orașului a acestor proprietăți private ce urmează să fie astfel afectate, se poartă discuții și negocieri cu proprietarii, majoritatea înțelegând să colaboreze astfel încât să existe raporturi amiabile între părți.

În acest context,

Văzând:

- ✓ calitatea persoanei juridice din CF nr. 159069 - Oradea, de proprietar asupra imobilului, reprezentând suprafața de 239 mp teren și brutărie, identificat cu nr. cadastral 159069;
- ✓ oferta fermă de vânzare, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 278210 din 18.07.2024, din partea societății GI & KO IMPEX S.R.L., în calitate de proprietar tabular, prin care aceasta propune UAT - Municipiul Oradea spre vânzare proprietatea, înscrisă în CF nr. 159069 - Oradea, compusă din suprafața de 239 mp teren și o construcție având 3 niveluri - cu suprafața construită la sol de 229 mp și suprafața construită desfășurată de 548 mp:
 - parter + mansarda M1 - cu destinația brutărie și patiserie;
 - mansarda M2 - birouri,aflată în amplasamentul viitoarei lucrări de utilitate publică, la prețul total de 440.000 Euro, fără TVA;
- ✓ Opinia cu nr. 411-9/PMO02/18.07.2024 prin care expertul evaluator Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, confirmă că prețul solicitat de ofertant pentru tranzacționarea proprietății sale se încadrează în cel al pieței imobiliare pentru acest tip de imobil.

Întrucât contractul de vânzare - cumpărare este una dintre opțiunile pe care le putem folosi pentru a prelua un imobil în proprietatea UAT - Municipiul Oradea, alternativă la expropriere, însă aceasta se realizează cu acordul ambelor părți.

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 a imobilului, reprezentând suprafața de 239 mp teren și construcția - cu destinația brutărie, înscris în CF nr. 159069 - Oradea, situat pe aleea Peneș Curcanu nr. 24A, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar pentru implementarea proiectului de interes public local "REGENERARE URBANĂ - NUFĂRUL I", din municipiul Oradea, județul Bihor.

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta





RAPORT DE SPECIALITATE

Nr. 279063/2

Data: 19.07.2024

pentru aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a imobilului, reprezentând suprafața de 239 mp teren și construcția - cu destinația brutărie, înscris în CF nr. 159069 - Oradea, situat pe aleea Peneș Curcanu nr. 24A, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar realizării proiectului de interes public local "REGENERARE URBANĂ - NUFĂRUL I", 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. 279063/1 din 19.07.2024, pentru achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea a imobilului reprezentând suprafața de 239 mp teren și construcția - cu destinația brutărie, înscris în CF nr. 159069 - Oradea, situat pe aleea Peneș Curcanu nr. 24A, în vederea asigurării unei părți din amplasamentul necesar realizării proiectului de interes public local privind "REGENERARE URBANĂ - NUFĂRUL I".

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 146 din 29.02.2024 s-au aprobat indicatorii tehnico - economici rezultați la faza Studiu de fezabilitate, respectiv coridorul de expropriere, aferente lucrării de utilitate publică de interes local „REGENERARE URBANĂ CARTIER NUFĂRUL I” din municipiul Oradea, județul Bihor.

Întrucât prin implementarea acestui proiect de interes public local urmează să fie afectate și imobile care se găsesc în prezent în proprietate privată.

Potrivit coridorului de expropriere aprobat, în Lista imobilelor afectate de proiect se regăsește și imobilul înscris în CF nr. 159069 - Oradea, cu nr. cadastral 159069, ce aparține societății GI & KO IMPEX S.R.L.

În scopul preluării în proprietatea orașului a proprietăților private ce urmează să fie astfel afectate, au fost purtate discuții și negocieri cu proprietarii, majoritatea dintre aceștia înțelegând să colaboreze cu autoritatea administrației publice locale, astfel încât să existe raporturi amiabile între părți.

Văzând acordul proprietarului - societatea GI & KO IMPEX S.R.L., prin administrator, de a vinde imobilul afectat de viitoarea lucrare de utilitate publică, identificat prin nr. cadastral 159069, astfel cum rezultă din înscrisul intitulat - oferta fermă de vânzare, înregistrat la UAT - Municipiul Oradea, respectiv că acest teren urmează să fie parte din amplasamentul proiectului de interes public local "REGENERARE URBANĂ - NUFĂRUL I".

Ținând seama de:

- ✓ oferta fermă de vânzare - exprimată prin petiția, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 278210 din 18.07.2024, formulată de proprietar, prin reprezentant legal, prin care se propune UAT - Municipiul Oradea spre vânzare imobilul, înscris în CF nr. 159069 - Oradea, compus din:
 - ✓ teren - în suprafață de 239 mp,
 - ✓ construcția având 3 niveluri, cu suprafața construită la sol = 229 mp, suprafața construită desfășurată = 548 mp, constând în:
 - parter - sală modelare, sală ambalare, sală răcire, sală coacere/dospire, depozit făină, depozit ambalaje, hol și casă scării, SC = 217 mp,
 - etaj - patiserie, camera siloz făină, sală răcire - ambalare, depozit frigorific, 3 vestiare, 2 grupuri sanitare + duș, 2 depozite, hol + casa scării, SC = 217 mp,
 - mansardă - 2 birouri, camera silozuri, depozit, baie, SC = 97,65 mp.

aflat în amplasamentul viitoarei lucrări de utilitate publică, la prețul de 440.000 Euro, fără TVA;

- ✓ Opinia cu nr. 411-9/PMO02/18.07.2024 prin care expertul evaluator Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, confirmă că prețul solicitat de ofertant pentru tranzacționarea proprietății sale se încadrează în cel al pieței imobiliare pentru acest tip de imobil.
- ✓ calitatea persoanei juridice înscrise în CF 159069 - Oradea, de proprietar asupra terenului și a construcției în discuție.

Întrucât contractul de vânzare - cumpărare este una dintre opțiunile pe care le putem folosi pentru preluarea în proprietatea UAT - Municipiul Oradea a unui bun imobil / alternativă la expropriere, 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 alin. (2) lit. c) , art. 139 alin. (2) și art. 296 alin. (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 proprietarul tabular - societatea GI & KO IMPEX S.R.L., a imobilului constând în: suprafața de 239 mp teren și o construcție cu 3 niveluri - cu suprafața construită la sol de 229 mp și suprafața construită desfășurată de 548 mp: parter + mansarda M1 - cu destinația brutărie și patiserie, mansarda M2 - birouri, înscris în CF nr. 159069 - Oradea, situat în mun. Oradea, alea Peneș Curcanu nr. 24A.
2. Însușirea Opiniei cu nr. 411-9/PMO02/18.07.2024 prin care expertul evaluator Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, afirmă că prețul de achiziție la valoarea exprimată în Oferta fermă de vânzare din partea proprietarului, referitor la imobilul identificat la punctul 1 din prezentul Raport de specialitate, situat pe alea Peneș Curcanu nr. 24A, poate fi 440.000 Euro, fără TVA, întrucât se încadrează în prețurile regăsite pe piața liberă pentru această categorie de imobile.
3. Aprobarea achitării prețului în sumă 440.000 Euro, fără TVA, echivalent în Lei la cursul oficial al BNR de la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare, cu titlu de preț al imobilului identificat la pct. 1, din prezentul Raport de specialitate.
4. Aprobarea înscrierii în proprietatea orașului, după finalizarea demersurilor de achiziție a imobilului, astfel:
 - 4.1. terenul - în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea,
 - 4.2. construcția - în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea.
5. Aprobarea scoaterii din funcțiune și casarea construcției achiziționate, respectiv a demolării acesteia, în vederea eliberării de sarcini a terenului - parte din amplasamentul necesar pentru realizarea proiectului de utilitate publică de interes local - "REGENERARE URBANĂ - NUFĂRUL I".
6. Aprobarea suportării din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea a tuturor cheltuielilor generate de achiziție și intabularea la Cartea Funciară a acestei proprietăți.
7. Aprobarea completării evidențelor contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezentul Raport de specialitate.

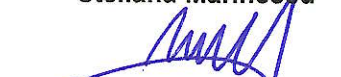
Lucian Popa


Director executiv

Cristian Popescu


Director executiv adj.

Steliana Marinescu


Șef - Serviciul Terenuri

Întocmit - Laura Piț - Ierina

Către
UAT - Municipiul Oradea
d-lui. Florin BIRTA, primar

Stimate Domn, Stimate Doamnă,

Subscrise

GI & KO IMPEX S.R.L. persoană juridică română cu sediul în mun. Oradea, str. Traian Blajovici (fostă Abatorului) nr. 10, județul Bihor, CIF 2719178, înregistrat la ORC sub nr. J05/3532/1992, reprezentat de **KOCSIS EMERIC**, [redacted] cu domiciliul în mun. [redacted] identificat prin cartea de identitate seria [redacted] emisă la data [redacted]

în calitate de proprietar al imobilului
situat în mun. Oradea, în cartierul Nufărul - str. Peneș Curcanu nr. 24A

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Oradea nr. 146 din 29.02.2024 pentru aprobarea indicatorilor tehnico - economici rezultați la faza Studiu de fezabilitate, respectiv a coridorului de expropriere, aferente lucrării de utilitate publică de interes local

"Regenerare urbană cartier Nufărul I"
din municipiul Oradea, județul Bihor,

- că am luat act de proiectul de interes public local al municipalității ce vizează creșterea nivelului de confort al cetățenilor din zona cartierului Nufărul, iar în acest context nu are nici un sens să ne opunem,
- că, în Anexele H.C.L. nr. 146/2024, respectiv în Lotul 3 la poziția 1, subscrise figurează ca fiind afectată în vederea implementării acestui proiect de interes public local, cu proprietatea noastră identificată în nr. cadastral 159069, înscrisă în CF 159069, constând în **BRUTĂRIA GI & KO**, cu următoarele elemente ale proprietății:

- ✓ teren - în suprafață de 239 mp,
- ✓ construcția având 3 niveluri, cu suprafața construită la sol = 229 mp, suprafața construită desfășurată = 548 mp, constând în:
 - parter - sală modelare, sală ambalare, sală răcire, sală coacere/dospire, depozit făină, depozit ambalaje, hol și casă scării, SC = 217 mp,
 - etaj - patiserie, camera siloz făină, sală răcire - ambalare, depozit frigorific, 3 vestiare, 2 grupuri sanitare + duș, 2 depozite, hol + casa scării, SC = 217 mp,
 - mansardă - 2 birouri, camera silozuri, depozit, baie, SC = 97,65 mp.

Urmare a discuțiilor și negocierilor purtate cu reprezentanții dv.,

Ținând seama de prețurile mari de pe piața imobiliară, respectiv de necesitatea noastră de a ne reloca, Vă înaintăm

OFERTA FERMĂ DE VÂNZARE

a proprietății noastre constând în construcția și terenul aferent potrivit descrierii de mai sus

la prețul de 440.000 euro fără TVA

cu rugămintea să primim un răspuns ferm din partea dv. la această propunere, într-un timp rezonabil,

Cu deosebită stimă,

societatea **GI & KO IMPEX S.R.L.**
prin administrator Kocsis Emeric



CARTE FUNCİARĂ NR. 159069
COPIE

Carte Funciară Nr. 159069 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 6699 NDF
Nr. cadastral vechi: 8891

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Al PENES CURCANU, Nr. 24A, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	159069	239	Imobil partial împrejmuit

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	159069-C1	Loc. Oradea, Al PENES CURCANU, Nr. 24A, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 3; S. construita la sol: 229 mp; S. construita desfasurata: 548 mp; Spatiu Comercial „ Parter + Mansarda 1 + Mansarda 2 ” cu destinatia brutarie si patiserie la parter si mansarda M1, birouri la mansarda M2, Construita din beton si caramida in anul 2017, Detine certificat de performanta energetica

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
18720 / 31/05/2005		
Declarație Autentică nr. 736/2005 emis de BNP Daniela Gabor;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumpărare și L 7/1996, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC GI & KO SRL ORADEA <i>OBSERVAȚII: (provenită din conversia CF 6699 NDF)</i>	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu cumpărare și L 7/1996, dobândit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC GI & KO SRL ORADEA	A1.1
22443 / 06/04/2010		
Act Notarial nr. contract de ipoteca aut.174, din 06/04/2010 emis de BNP GABOR DANIELA;		
B3	se noteaza interdictia de instrainare si grevare in favoarea lui BANCA TRANSILVANIA SA-CLUJ-SUC. ORADEA <i>OBSERVAȚII:</i> <i>Radiata prin cererea nr.48975/30.05.2016, act nr.declaratie autentificată sub nr. 303/27.05.2016</i>	A1, A1.1 / B.5
4428 / 24/01/2012		
Act Notarial nr. AUT NR.35, din 24/01/2012 emis de BNP GABOR DANIELA;		
B4	Se noteaza interdictia de instrainaresi grevare in fav; Banca Transilvania SA-Cluj-Napoca -Suc.Oradea.	A1, A1.1
48975 / 30/05/2016		
Act Notarial nr. declarație autentificată sub nr. 303, din 27/05/2016 emis de BNP Gabor Melinda;		
B5	Se radiază notarea de sub B.3.	A1, A1.1
71135 / 25/07/2017		
Act Administrativ nr. certificat de atestare nr. 192899, din 22/06/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. certificat de nomenclatură stradală și adresă nr. 194134, din 20/06/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. documentație cadastrală vizată sub nr. 71135, din 25/07/2017 emis de OCPI Bihor; Act Administrativ nr. certificat de atestare fiscală nr. 221279, din 20/07/2017 emis de Primaria Municipiului Oradea; Act Administrativ nr. certificat de performanță energetică nr. 473, din 07/03/2017 emis de auditor energetic Groza Othilia; Act Administrativ nr. Cartea Funciara nr: 159069 Oradea, din 26/04/2017 emis de BCPI Oradea; Act Notarial nr. declarație autentificată sub nr. 508, din 24/07/2017 emis de BNP Gabor Daniela;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B6	Se notează actualizarea bazei tehnice de cadastru prin re poziționarea imobilului.	A1
B7	Se notează că imobilul de sub A.1 reprezintă o construcție în regim de înălțime P+M1+M2 cu destinația brutărie și patiserie la parter și mansardă (M1) și birouri la mansarda (M2), provenită din mansardarea și schimbarea destinației casel existente și este situat în Oradea, str. Peneș Curcanu nr. 24A.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
34002 / 10/10/2005		
Contract De Ipoteca nr. 1429/2005 emis de BNP Daniela Gabor;		
C1	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:120000 RONdob, aferente de 16 % an indexabila + interdicția de înstrăinare și grevare 1) BANCA TRANSILVANIA SA ORADEA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6699 NDF)	A1, A1.1 / C.6
22443 / 06/04/2010		
Act Notarial nr. contract de ipoteca aut.174, din 06/04/2010 emis de BNP GABOR DANIELA;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:600000 RONcu dobanzi aferente indexabile, alte sume datorate si cheltuieli 1) BANCA TRANSILVANIA SA CLUJ SUC. ORADEA OBSERVATII: Radiata prin cererea nr.48975/30.05.2016, act nr.declaratie autentificata sub nr. 303/27.05.2016	A1, A1.1
4428 / 24/01/2012		
Act Notarial nr. AUT NR.35, din 24/01/2012 emis de BNP GABOR DANIELA;		
C3	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:200000 LEI+ dobinzile aferente; costuri si comisioane precum si orice alte sume datorate 1) BANCA TRANSILVANIA SA CLUJ NAPOCA-SUC.ORADEA	A1, A1.1 / C.6
44445 / 03/06/2014		
Act Notarial nr. aut 35, din 24/01/2012 emis de Gabor Daniela;		
C4	se indreapta eroarea materiala strecurata odata cu inscrierea ipotecii de sub C 3, iun sensul ca suma de 200.000 este in lei si nu in EURO cum din eroare a fost inscrisa.	A1, A1.1
48975 / 30/05/2016		
Act Notarial nr. declaratie autentificata sub nr. 303, din 27/05/2016 emis de BNP Gabor Melinda;		
C5	Se radiază dreptul de ipotecă înscris sub C.2.	A1, A1.1
66020 / 18/06/2019		
Act Notarial nr. DEC 417, din 14/06/2019 emis de Gabor Melinda;		
C6	Se radiază ipoteca înscrisă sub C 1 și C 3 în favoarea BANCA TRANSILVANIA SA., împreună cu interdicțiile aferente notate la partea B	A1, A1.1

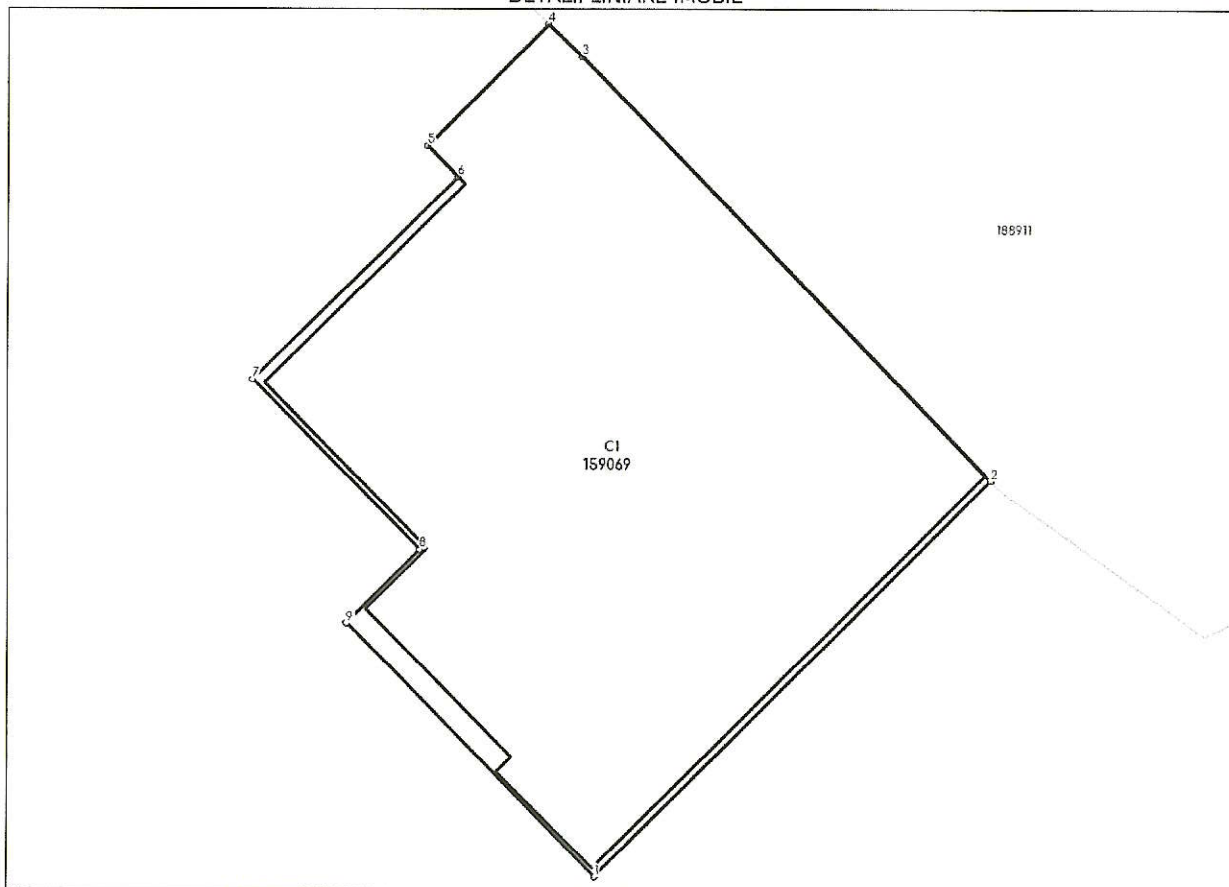
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
159069	239	Imobil partial imprejmuit

* 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 construcții	DA	239	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	159069-C1	construcții industriale și edilitare	229	Cu acte	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:229 mp; S. construita desfasurata:548 mp; Spatiu Comercial „Parter + Mansarda 1 + Mansarda 2” cu destinația brutarie și patiserie la parter și mansarda M1, birouri la mansarda M2, Construita din beton și caramida în anul 2017, Detine certificat de performanță energetică

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	15.4

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	16.228
3	4	1.271
4	5	4.728
5	6	1.196
6	7	7.932
7	8	6.568
8	9	2.85
9	1	9.785

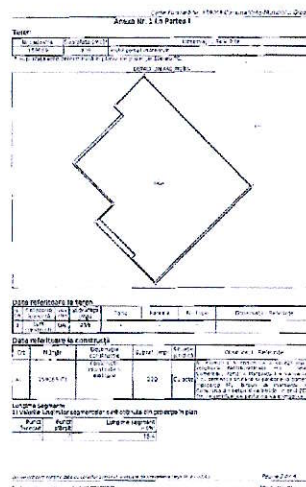
** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

Nr. Iesire 411_9 PMO2/18.07.2024

OPINIE PRIVIND VALOAREA

TEREN SI CLADIRE, SITUATE IN ORADEA,
STR. PENES CURCANU NR. 24A,
CF 159069 ORADEA, NR. CAD. 159069, 159069-C1



PROPRIETAR: GI & KO IMPEX S.R.L.

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

IULIE 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: intocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliara situata in Oradea, str. Penes Curcanu nr. 24A, Jud. Bihor, in vederea achizitiei necesara realizarii obiectivului de investitii „REGENERARE URBANA – NUFARUL I”, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF 159069 - Oradea - teren in suprafata de 239 mp, nr. cad. 159069 si constructie in SCD = 548 mp (Parter SC= 217 mp, Etaj SC = 217 mp, Mansarda SC = 97.65 mp), SC = 229 mp, nr. cad. 159069-C1, situate in Oradea, str. Penes Curcanu nr. 24A, proprietar GI & KO IMPEX S.R.L.

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.

Scopul evaluarii, specificat de beneficiarul lucrarii, este de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea de piata, pentru a propune valoarea de despagubire/ achizitie a proprietatii conform Legii 255/2010, in vederea utilizării acesteia pentru achiziționarea de către Municipiul Oradea a imobilelor, situate in Oradea, str. Penes Curcanu nr. 24A, constand in cladire si teren aferent, asa cum au fost identificate mai sus, proprietar GI & KO IMPEX S.R.L.

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

Oferta fermă de vânzare, întocmită de către proprietara imobilului, **GI & KO IMPEX S.R.L.**, prin care aceasta propune Municipiului Oradea spre vânzare imobilele descrise mai sus la prețul de 440 000 Euro .

OPINIA evaluatorului este ca in zona, proprietati similare sunt oferite conform ofertelor regasite pe piata, la preturi cuprinse intre 420 000- 675 000 eur, astfel ca valoarea de 440 000 eur ofertata de proprietar o consideram un pret corect raportat la suprafata terenului, amplasare, constructii existente si finisaje.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

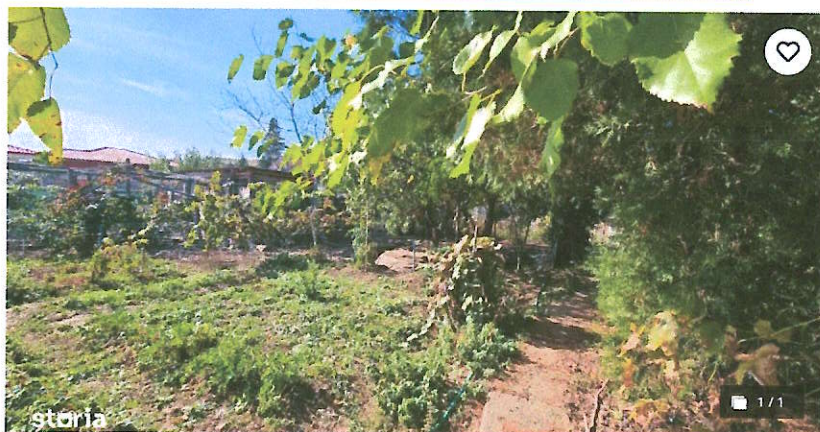


Opinia se bazează pe următoarele calcule și comparabile:

Valoarea terenului:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-n-oradea-IDxQqT.html>



**Iuliana**
Agenție
0744 796 923

Am nevoie de mai multe informații...

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

De vânzare TEREN în ORADEA!

Universități Oradea, Bihor

Prezentare generală

159 000 €

122 €/m²

Trimite mesajul

Suprafață utilă	1.300 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

De vânzare teren intravilan cu multiple posibilități în ORADEA, situat în apropierea bisericii și Mc.Drive Nufărul.

Terenul are o suprafață generoasă de 1300 mp, luând în considerare mărimea și ocupabilitatea spațiilor din oraș.

Terenul este format din 2 parcele cu C.F. separat.

Pe teren găsim toate utilitățile de la oraș.

Utilizările admise ale terenului sunt multiple:

-locuință individuală, locuință colectivă, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar bancare, funcțiuni culturale, de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate respectiv de turism.

Informații: Iuliana 0744796923

Particularități

Gard

da

Media

electricitate, canalizare, apă curentă

Tip acces

asfaltat

Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/sapient-de-vnzare-teren-cas-spaiu-comercial-721-mp-velenta-IDvIRS>

Parcela nr. 2



SAPIENT - DE VÂNZARE TEREN/CASĂ/SPAȚIU COMERCIAL 721 MP VELENTA

Nufarul, Grădina, Bihor

163 000 €

Prooune un pret

Prezentare generală

Suprafață utilă

721 m²

Tip teren

intravilan

Locație

Cere informații

Dimensiuni

Cere informații

Vizionare la distanță

Cere informații

Tip vânzător

agenție

Descriere

SAPIENT IMOBILIARE vă oferă spre vânzare o proprietate pe strada Velența, având dublu front stradal, situată pe două parcele de teren alipite, una în suprafață de 481 mp și una în suprafață de 240 mp, în suprafață totală de 721 mp, compartimentată astfel:

1. Parcelă 481 mp:

- casă de locuit - suprafață construită 92 mp;
- spațiu comercial - suprafață construită 110 mp;
- anexă - suprafață construită 14 mp;
- curte - 265 mp.

2. Parcelă 240 mp.

Proprietatea deține dublu front stradal de 31/23,5 m, iar ca utilități beneficiază de apă, curent electric trifazic, încălzire centrală pe lemne, canalizare la limita proprietății, acces auto, necesitând renovare.

Proprietatea se poate vinde în întregime sau defalcat, respectiv:

1. Parcelă 481 mp - 122.000 euro

2. Parcelă 240 mp - 41.000 euro

Preț total proprietate - 163.000 euro.

Pentru alte informații vă stau la dispoziție la tel. 0728 115435 - Cristian.

Particularități

Gard

da

Media

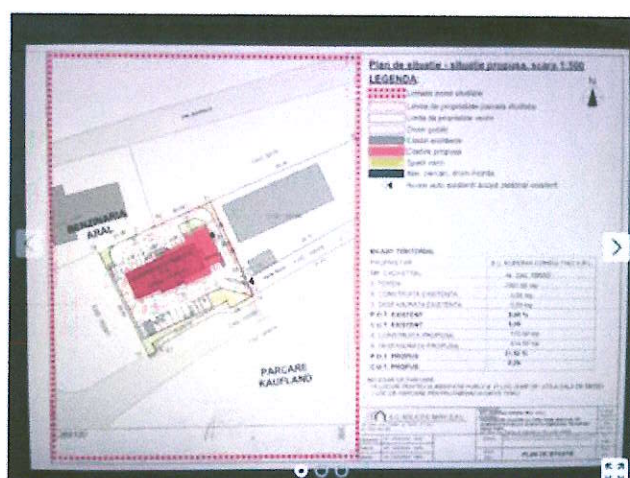
electricitate, canalizare, apă curentă

Tip acces

asfaltat

Comparabila C:

<https://www.olx.ro/d/oferta/parcela-in-parcarea-kaufland-nufarul-IDifyzb.html>



VANZATOR



Alin

Te contactăm doar dacă

Avem o ofertă

Trimite mesaj

072 194 9458

Maxim 400 caractere, inclusiv spații

LOCALITATE

Oradea,

500m



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1.501 m²

Extravilan / Intravilan, Intravilan

DESCRIERE

Amplasament= parcare Kaufland -Nufarul, Oradea

Structura zonei cf PUZ= zona de servicii si activitati comerciale

Relevanta pozitie= traficul din parcare Kaufland,

Proximitati: Centura Oradea, DN76 Oradea-Deva, Centura Sanmartin, Nokian,

Utilitati= racord PT suprateran, apă, canal, gaz, acces propriu din sosea pe directia SE, acces cu drept de servitute din centura Oradea pe directia N, posibilitate de interconectare la drumurile adiacente pentru a forma alte iesiri

Oportunitati,

in prezent pe acest amplasament s-a autorizat o cladire cu spatii comerciale de tip drive thru. Proiectul poate fi pastrat sau nu. Reprezinta o optiune!

Anexa B				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
ajustare pentru oferta tranzactie (Euro /mp), marja de negociere *		122.00	170.83	279.00
		-2%	-2%	-15%
Preț ajustat (Euro /mp)		120.17	168.27	237.15
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro /mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro /mp)		120.17	168.27	237.15
Restricții legale	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro /mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro /mp)		120.17	168.27	237.15
Condiții de piață (data vanzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro /mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro /mp)		120.17	168.27	237.15
Localizare	Oradea, str. Penes Curcanu nr. 24.4	Oradea, in apropiere de Mc Drive Nufarul	Oradea, cartier Velența	Oradea, in parcare Kaufland Nufarul
ajustare pentru localizare (Euro /mp)	nr. Cad. 159069	10%	10%	-20%
Preț ajustat (Euro /mp)		132.78	185.09	189.72
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	239	1300	240	1601
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		10%	0%	10%
Preț ajustat (Euro /mp)		146.05	185.09	209.62
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica	apa, energie electrica, canalizare la limita proprietatii, incalzire pe lemne	apa, canal, energie electrica, gaz
Corectia		20%	20%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro /mp)		29.21	37.02	0.00
Preț ajustat (Euro /mp)		175.26	222.11	209.62
Stare teren	plan, considerat fara constructii	plan, liber de constructii	plan, fara constructii	plan, liber de constructii
ajustare pentru stare teren (Euro /mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro /mp)		175.26	222.11	209.62
Acces teren	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro /mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro /mp)		175.26	222.11	209.62
Zonare	comercial	comercial	comercial	comercial
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat (Euro /mp)		175.26	222.11	209.62
ajustare totală netă		53.26	51.28	-69.38
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		43.66%	30.0%	-24.87%
ajustare totală brută		55.09	53.85	67.33
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		45.16%	31.52%	24.13%
Preț ajustat (Euro /mp)	210.00	175.26	222.11	209.62
Suprafata teren intravilan = 109.00 mp Curs Euro = 4.9752 04.06.2024 Valoare teren intravilan = 22,890 EURO Valoare teren intravilan = 113,882 LEI 1,045 LEIMP 210 EURO/MP				
NOTA*: Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie ci o transformare a valorii de tranzactie in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de reducere a pretului real al tranzactiei din considerente impozabile la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii). Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustari Restricții legale: nu s-au aplicat ajustari Condiții de piață: nu au fost aplicate ajustari, fiind considerate similare Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B, deoarece sunt localizate mai putin central si ajustare negativa comparabilei C care este situata in zona intens circulata. Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si C pentru diferenta de suprafata, pretul pe mp al terenului fiind invers proportional cu suprafata. Utilitati: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei B care are canalizarea la limita proprietatii si incalzire centralizata pe lemne si ajustare pozitiva comparabilei A care nu dispune de gaz la limita proprietatii. Stare teren: nu s-au aplicat ajustari, proprietatea subiect fiind evaluata ca fiind libera de constructii pe suprafata. Acces teren: nu s-au aplicat ajustari. Zonare: nu s-au aplicat ajustari.				

Pentru valoarea terenului si a cladirii:

Comparabila A:

https://www.gaminvest.ro/detalii_anunt/Hala-industriala-de-vanzare-Calea-Borsului-Oradea-Bihor/5197.html



Hala industrială de vânzare, Calea Borsului, Oradea, Bihor

675.000 €



Mirko Giuffrida

General Manager

+4 0743 982 745

WhatsApp



mirko.giuffrida@gaminvest.ro

Listari agent

Trimite mesaj

Programaaza vizionare

Alerta pret

Detalii anunt

Localizare: Romania - Bihor - Oradea

COD Anunt: A1918A

Vizualizari: 4750

Suprafata construita: 837.00 MP

Pret: 675.000 €

Anul constructiei: 2008

Suprafata utila: 807.00 MP

Detalii suplimentare

Utilitati Teren:

Curent, Apa, Canalizare, Calorifere, Aer conditionat

Inaltime: 7

Descriere

Agentia imobiliara Gaminvest propune spre vanzare hala industriala in Oradea, judetul Bihor, Romania

Hala a fost construit in anul 2008, constructia este pe structura de beton si are inaltime de 7 metri

Hala este dispusa pe un nivel

Are o suprafata construita de 837 mp, cea utila de 807 mp si este structurata astfel:

- hala productie, spatiu de birouri, grupuri sanitare si vestiar

Terenul pe care este amplasata aceasta hala industriala masoara o suprafata de 1.564 mp.

Dispune de o poarta de acces TIR si o acces pentru persoane

Utilitati si dotari

Energie electrica de rețeaua urbana, apa, canalizare, incalzire - radiatoare electrice in zona birouri si suflante pe perete in zona de hala

Amplasarea halei, dimensiunea acesteia, compartimentarile si dotarile o fac o locatie ideala pentru orice fel de activitate, beneficiind de accesibilitate si vizibilitate foarte bune

Avand in vedere potentialul de dezvoltare al zonei, hala poate reprezenta si o buna investitie, putand fi inchirata cu randament foarte bun

Pret de vanzare: 675.000 de euro + TVA



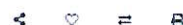
Comparabila B:

https://www.gaminvest.ro/detalii_anunt/Hala-de-vanzare-Calea-Clujului-Oradea-Bihor/1166.html?utm_source=facebook&utm_medium=cpc&utm_campaign=EA-gaminvest.ro-Convertii+Hale&utm_content=Age+18-65%2C+All%2C+Oradea+-+BROAD&utm_term=1.+Carousel+Dinamic+-+Hale+de+Vanzare&utm_id=23851449146360205&fbclid=IwAR2VhHknCbiNw87PsvEY-H36gmPHU46fu6-3PppUCXqGCHevRmRc4ZceNvg_aem_AY1IA1gxXn9N22tKZldgA4fxUkK57awMnTYKdwVg0tBIEHN-VRnu1dnxH0dkI5ys37HZP874FCENmhJGDJmbkdwl&sfnsw=wa



Hala de vanzare Calea Clujului,
Oradea, Bihor

420.000 €



Gaminvest R

Agent imobiliar

0740197702

WhatsApp

razvan.fericel@gaminvest.ro

Listari agent

Trimite mesaj

Programeaza vizionare



Detalii anunt

Localizare: Romania - Bihor - Oradea

COD Anunt: V1977

Vizualizari: 11171

Suprafata construita: 1785.00 MP

Pret: 420.000 €

Anul constructiei: 0

Suprafata utila 1575.00 MP

Detalii suplimentare

Inaltime: 5

Descriere

De vanzare hale, cladire de birouri si teren, Calea Clujului, Oradea, Bihor. Pe terenul cu suprafata de 1785 mp, se afla o constructie de tip P+E. Hala cu suprafata de 932 mp, este dispusa pe 2 nivele. Partea de parter are suprafata de 643 mp si este delimitata in mai multe incaperi unde se desfasoara productia, dar se poate modifica dupa necesitatea fiecaruia fiind facuti pereti usori demolabili si 4 bai. Partea de etaj are suprafata de 289 unde se afla birourile, 2 bai, bucatarie pt angajati, o incapere de depozitare si o garsoniera. Hala este construita din beton armat, bine intretinuta, cu usi si geamuri din PVC. Hala de 643 mp are inaltime de 5-6 m, cu usa de intrare inalta. Intrarea pe proprietate se face pe o poarta metalica pe role, iar curtea este betonata 70%. Hala are acces TIR si deoarece aceasta proprietate se afla in zona urbana, se pot accesa fonduri europene. Hala mai dispune de spatii de depozitare in curte. Incalzirea se face pe centrala lemn si fiecare incapere dispune de aer conditionat. Pret propus de proprietar 420000 euro+TVA, negociabil Agentia nu percepe comision de la cumparator!



Comparabila C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/spaiu-comercial-p-e-350-mp-utili-ultracentral-oradea-IDAv4e>






Monenci Imobiliare
 Agentie
 0739 683 155










7 / 15

Am nevoie de mai multe infor...

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

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. O.L.S. Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Spațiu Comercial P+E, 350 MP utili, ultracentral , Oradea.

Oradea, Bihor

650 000 €

1 857 €/m²

Trimite mesajul

Prezentare generală

 Suprafață utilă	350 m ²	 Destinația proprietății	birouri, industrială, ...
 Etaj	1	 Tip clădire	centru comercial
 Stare	necesita renovare	 Tip vânzător	agenție
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip proprietate	proprietate utilizată

Descriere

De vânzare spațiu comercial cu etaj P+E, suprafața vitrată mare, 350 mp suprafața utilă, în zona centrală Oradea.

Dimensiunea și compartimentarea permite aici funcționarea:

- sediu bancar
- clinica medicală
- restaurant
- sala de fitness
- centru comercial
- PROFI, Carrefour, etc
- birouri
- centru de înfrumusețare
- cafenea
- brutărie
- sala de jocuri diverse
- producție
- magazin de desfacere
- salon de rochii -expunere cu vitrine mari

Multiple grupuri sanitare, vestiare, birou.

Particularități

Anul construcției

fără informații

Media

electricitate, canalizare, apă curentă

Siguranță

fără informații

Informații suplimentare

acces asfaltat, încălzire, vitrină



04.06.2024		1 EURO =		4.9752
UNITATI DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ - AP IN CASA SI TEREN			
	SUBIECT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
PRET DE OFERTA (€)	Euro	675.000	420.000	650.000
MARJA DE NEGOCIERE (€)		135.000	21.000	230.685
MARJA DE NEGOCIERE (%)		20%	5%	35%
PRET DE VANZARE (€)		540.000	399.000	419.315
Avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzactii, pentru a ajunge la un pret de vanzare s-a negociat fiecare proprietate comparabila. Marjele de negociere discutate sunt prezentate in grila datelor de piata. Marjele de negociere au fost discutate in sume brute, procentul prezentat in grila datelor de piata a fost calculat avand in vedere preturile de oferta si marjele de negociere discutate.				
*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare.				
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		540.000	399.000	419.315
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		540.000	399.000	419.315
Condiții de vanzare	Independent, individual	Independent, individual	Independent, individual	Independent, individual
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		540.000	399.000	419.315
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		540.000	399.000	419.315
Condiții de piata	04.06.2024	actuale	actuale	actuale
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		540.000	399.000	419.315
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	str. Penes Curcanu nr. 24A	Calea Borsului, Oradea	Calea Chujului, Oradea	Olosig, Oradea
Ajustare (%)		15%	10%	-20%
Ajustare (€)		81000	39900	-85121
CARACTERISTICI FIZICE				
Data PIF	1996	2008	similar	similar
Ajustare (%)		-5%	0%	0%
Ajustare (€)		-27000	0	0
Suprafata teren (mp)	239	1564	1785	452
Diferenta suprafata		-1325	-1546	-213
Ajustare (€)	210.00	-139125	-162330	-22365
Suprafata construita (mp)	548	837	932	452
Diferenta suprafata		-289	-384	96
Ajustare (€)		-42280	-35929	19600
Finisaje	finisaje bune, bine intretinute	finisaje mai putin noi, mai putin intretinute	finisaje medii, bine intretinute	finisaje mdii, bine intretinute
Ajustare euro/mp		50.00	125.00	240.00
Ajustare (€)		41850	116500	108480
Incalzire	incalzire centralizata, aer conditionat	incalzire centralizata, aer conditionat	incalzire centralizata, aer conditionat	incalzire centralizata, aer conditionat
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Anexe- beci, camera , subsol, balcon	Nu	Nu	Nu	Nu
Ajustare (€)		0	0	0

Ajustare totala caracteristici fizice (€)		-166555	-81759	105715
Caracteristici economice	Cheltuieli suportate de cumparator	Cheltuieli suportate de cumparator	Cheltuieli suportate de cumparator	Cheltuieli suportate de cumparator
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Componente imobiliare	neutilat	neutilat	neutilat	neutilat
Ajustare (€)		0	0	0
Ajustare neta pentru caracteristici specifice		-85555	-41859	20594
PREȚ AJUSTAT (€)		454,445	357,141	439,909
Ajustare totală neta absolută (€)		-85,555	-41,859	20,594
Ajustare totală neta procentuală		-19	-12	5
Ajustare totală brută absolută (€)		331,255	354,659	235,566
Ajustare totală brută procentuală (%)		61.34%	88.89%	56.18%
Numar ajustari		5	4	4
ajustare minima	56.18%			

VALOARE Piata Euro rotunjita(euro)	440,000		Euro	Lei	euro/mp	lei/mp
		valoare teren	50190	249,705	210	1045
VALOAREA DE PIATA (lei) rotunjita	2,189,088	valoare c-tii	389810	1939383	711	3539

Elemente de comparatii:	Ajustari:
Elementele specifice tranzactionarii	Nu au fost aplicat ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru nici una din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării;
Ajustare localizare(%)	15% 10% -20%
Localizare	S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B, pentru localizare inferioara fata de subiect si ajustare negativa comparabilei C care este situata central.
Ajustare pentru data PIF(%)	-5% 0% 0%
Data PIF	s-a aplicat ajustare negativa comparabilei a care este edificata mai recent.
Ajustare suprafata teren (€)	-139125 -162330 -22365
Suprafata teren(mp)	Ajustare pentru suprafata teren: au fost aplicate ajustari pozitive tuturor comparabilelor pentru diferenta de suprafata (echiv diferenta suprafata x valoarea unitara a terenului liber - conform anexa calcul)
Ajustare Ac	-42280 -35929 19600
Aria construita (mp)	S-au aplicat ajustari in cazul tuturor ofertelor comparabile acestea avand suprafata construita diferita fata de cea a casei evaluate (s-au calculat inmultind diferenta de suprafata ponderata cu 1/2 cu costul pe mp determinat din valoarea corectata a fiecarei comparabile din care s-a sczut valoarea terenului).
Ajustare Finisaje	41850 116500 108480
Finisaje	S-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, avand finisaje mai putin bune sau mai putin bine intretinute decat proprietatea subiect.
Ajustare incalzire	0 0 0
Incalzire	Nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele avand incalzire centralizata si aer conditionat.
Ajustare Anexe	0 0 0
Anexe- beci, camera , subsol, balcon	Nu s-au aplicat ajustari.
Ajustare CN	0 0 0
Componente nonimobiliare	Nu s-au aplicat ajustari.
Ajustare CE	0% 0% 0%
Caracteristici economice	Nu s-au aplicat ajustari.