



TV. d. P. i
509

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

Proiect de
HOTĂRÂRE

pentru aprobarea vânzării terenului - în suprafață de 886 mp - identificat cu nr. cadastral 194213, ocupat de unitatea de alimentație publică cu terasă „Marty Restaurants” din str. Zorelelor nr. 14A, în favoarea societății Select Catering S.R.L.

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu nr. 242637/1 din 19.06.2024, prin care se supune spre dezbateri proiectul de Hotărâre pentru vânzarea suprafeței de 886 mp din terenul concesionat de municipalitate în vederea realizării unei unități de alimentație publică cu terasă în mun. Oradea, str. Zorelelor nr. 14A, în favoarea societății Select Catering S.R.L.

Văzând CF, nr. 194213 - Oradea, potrivit căruia terenul - identificat cu nr. cadastral 194213 - având suprafața măsurată de 886 mp, este proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea și construcția: unitate de alimentație publică în regim de înălțime P + M și terasă construită în anul 2019, nr. niveluri: 2; S. construită la sol = 379 mp; S. construită desfășurată = 421 mp - este proprietatea societății Select Catering S.R.L., CIF: 15514824.

Ținând seama de faptul că, prin Contractul nr. 1666 din 14.10.2016, terenul - identificat cu nr. cadastral 194213 cu suprafața măsurată de 886 mp - a fost concesionat în favoarea societății Select Catering S.R.L., în vederea construirii unei unități de alimentație publică cu terasă.

Luând în considerare,

- Autorizația de construire, nr. 376 din 07.03.2019, în baza căreia concesionara a edificat clădirea cu destinație de unitate de alimentație publică, cu respectarea prevederilor contractului de concesiune;
- Certificatul de atestare a edificării construcției și CF, nr. 194213 - Oradea, prin care se certifică edificarea construcției asumate pe terenul cu nr. cadastral 194213;

În baza cererii, înregistrate la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 166853 din 12.04.2024, prin care societatea Select Catering S.R.L. a solicitat demararea procedurii pentru cumpărarea terenului aferent investiției realizate, în conformitate cu prevederile contractului de concesiune și a răspunsului pozitiv al societății referitor la prețul de vânzare al terenului rezultat din Raportul de evaluare întocmit în acest sens.

Luând în considerare Raportul de evaluare nr. 410PMO2/28.05.2024 întocmit de evaluator autorizat - membru ANEVAR prin societatea Evalmob S.R.L., privind stabilirea valorii pentru terenul, situat în mun. Oradea, str. Zorelelor nr. 14A, respectiv 280 euro/mp + TVA.

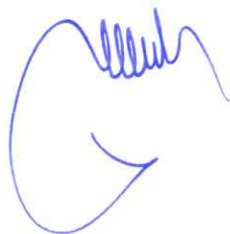
Ținând seama de prevederile art. 1650 - 1762 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicat și actualizat, în temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. c) și al. (6) lit. b), art. 139 al. (2), 363 al. (6) și art. 364 al. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Consiliul Local al Municipiului Oradea
Hotărâște

- Art. 1.** Se aprobă vânzarea terenului, identificat cu nr. cadastral 194213 - Oradea (parte din nr. de inventar 010161) - cu suprafața de 886 mp - în favoarea societății Select Catering S.R.L. - proprietara construcției - punct de alimentație publică cu terasă, edificată pe acest teren.
- Art. 2.** Se însușește Raportul de evaluare nr. 410PMO2/28.05.2024 întocmit de evaluator autorizat - membru ANEVAR prin societatea Evalmob S.R.L., privind stabilirea valorii de piață pentru terenul situat în mun. Oradea, str. Zorelelor nr. 14A, menționat la art. 1 din prezenta Hotărâre.
- Art. 3.** Prețul de vânzare pentru terenul menționat este de 248.800 Euro (adică 280 Euro / mp), la care se adaugă TVA, care se achită într-o singură tranșă, în lei la cursul oficial comunicat de BNR de la data semnării contractului de vânzare - cumpărare.

- Art. 4.** La data efectuării transferului dreptului de proprietate asupra terenului identificat cu nr. cadastral 194213, Contractul de concesiune nr. 1666 din 14.10.2016, încetează.
- Art. 5.** Se aprobă ca termenul pentru încheierea Contractului de vânzare - cumpărare să fie până cel târziu la data de 31.12.2024, sub sancțiunea revocării prezentei Hotărâri începând cu data de 01.01.2025.
- Art. 6.** Se aprobă actualizarea evidențelor contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.
- Art. 7.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiului Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar, Direcția Economică, respectiv societatea Select Catering S.R.L.
- Art. 8.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
 - Primarul Municipiului Oradea;
 - PMO - Direcția Patrimoniului Imobiliar (DPI) - Serviciul Terenuri;
 - PMO - Direcția Economică;
 - O.C.P.I. Bihor - Serviciul de Carte Funciară;
 - societatea Select Catering S.R.L.

INIȚIATOR
Primar
Florin Birta



**PROIECT
AVIZAT**
Secretar general
Eugenia Borbei



REFERAT DE APROBARE
pentru PROIECTUL DE HOTĂRÂRE

pentru vânzarea terenului - în suprafață de 886 mp - identificat cu nr. cadastral 194213, ocupat de unitatea de alimentație publică cu terasă „Marty Restaurants” din str. Zorelelor nr. 14A, în favoarea societății Select Catering S.R.L.

Conform CF, nr. 194213 - Oradea, terenul - identificat cu nr. cadastral 194213 - având suprafața măsurată de 886 mp, este proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea.

Prin Contractul nr. 1666 din 14.10.2016, terenul - identificat cu nr. cadastral 194213, a fost concesionat prin procedura licitației publice, în favoarea societății Select Catering S.R.L., în vederea construirii unei unități de alimentație publică cu terasă, în apropierea malului stâng al pârâului Peța în vecinătatea Parcului Salca, cu scopul de a deservi vizitatorii parcului și nu numai.

Văzând:

- prevederile contractului de concesiune nr. 1666 din 14.10.2016;
- îndeplinirea obligațiilor contractuale de către societatea concesionară prin realizarea investițiilor stipulate în contract: unitatea de alimentație publică cu terasă, respectiv achitarea redevenței → $81,1260 \text{ lei/mp/an} \times 886 \text{ mp} = 71.877,63 \text{ lei/an}$;
- CF nr. 194313 - Oradea, în care s-a notat construcția (P + M) - C1, cu suprafața construită desfășurată de 379 mp, ca punct de alimentație publică cu terasă, în proprietatea societății Select Catering S.R.L.;

Luând în considerare:

- cererea, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 166853 din 12.04.2024, prin care societatea Select Catering S.R.L., a solicitat demararea procedurii pentru cumpărarea terenului ocupat de construcția - restaurant, în conformitate cu prevederile contractului de concesiune și ale O.U.G. nr. 57/2019 privind codul administrativ;
- Raportul de evaluare nr. 410PMO2 din 28.05.2024 întocmit de evaluator, membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L.;
- răspunsul societății Select Catering S.R.L. referitor la prețul de vânzare al terenului rezultat din Raportul de evaluare menționat.

Ținând seama de prevederile:

- art. 1650 - 1762 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată,
- art. 129 al. (2) lit. c) și al. (6) lit. b), art. 139 al. (2), 363 (6) și art. 364 al. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
- art. 136 alin. (1) și (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

SUPUN SPRE DEZBATERE
ÎN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Proiectul de hotărâre pentru vânzarea terenului - în suprafață de 886 mp - identificat cu nr. cadastral 194213, ocupat de unitatea de alimentație publică cu terasă „Marty Restaurants” din str. Zorelelor nr. 14A, în favoarea societății Select Catering S.R.L.

INITIATOR
PRIMAR
FLORIN BIRTA





RAPORT DE SPECIALITATE

Nr. 242637/2

Data: 19.06.2024

pentru aprobarea vânzării terenului - în suprafață de 886 mp - identificat cu nr. cadastral 194213, ocupat de unitatea de alimentație publică cu terasă „Marty Restaurants” din str. Zorelelor nr. 14A, în favoarea societății Select Catering S.R.L.

Prezentul Raport de specialitate s-a întocmit, de către Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri, în baza Referatului de aprobare al primarului Municipiului Oradea cu nr. 242637/1 din 19.06.2024 și a solicitării societății Select Catering S.R.L., pentru vânzarea suprafeței de 886 mp din terenul concesionat de municipalitate în vederea realizării unei unități de alimentație publică cu terasă în mun. Oradea, str. Zorelelor nr. 14A.

Conform CF, nr. 194213 - Oradea, terenul - identificat cu nr. cadastral 194213 - având suprafața de 886 mp, este proprietatea privată UAT - Municipiul Oradea.

Prin procedura licitației publice s-a atribuit în favoarea societății Select Catering S.R.L., Contractul de concesiune nr. 1666 din 14.10.2016, în vederea construirii unei unități de alimentație publică cu terasă potrivit caietului de sarcini în baza căruia s-a organizat licitația. Obiectivul concesionării terenului a fost valorificarea zonei situate în prelungirea str. Zorelelor, între amplasamentul noului Parc Salca și cursul Pârâului Peța, întregind astfel zona de recreere și de relaxare oferită deja de noul parc.

În baza Autorizației de construire nr. 376 din 07.03.2019, concesionara a edificat construcția în care funcționează, în prezent, restaurantul Marty, conform obligațiilor din contractul de concesiune.

Conform certificatului de atestare a edificării, nr. 478950 din 24.12.2019, și a înscrierilor din carte funciară nr. 194213 - Oradea, se certifică edificarea construcției asumată de concesionar pe terenul cu nr. cadastral 194213.

Prin cererea, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 166853 din 12.04.2024, societatea Select Catering S.R.L., a solicitat demararea procedurii de vânzare a terenului aferent investiției realizate.

Văzând că societatea concesionară și-a îndeplinit obligațiile contractuale prin realizarea investițiilor stipulate în contract: unitatea de alimentație publică cu terasă, respectiv achitarea redevenței → 81,1260 lei/mp/an x 886 mp = 71.877,63 lei/an;

Luând în considerare Raportul de evaluare nr. 410PMO2 din 28.05.2024 întocmit de evaluator, membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., precum și răspunsul societății Select Catering S.R.L. referitor la prețul de vânzare al terenului rezultat din Raportul de evaluare menționat, respectiv 280 euro/mp +TVA.

Ținând seama de prevederile art. 1650 - 1762 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicat și actualizat, În temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. c) și al. (6) lit. b), art. 139 al. (2), 363 al. (6) și art. 364 al. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNEM

Consiliului Local al Municipiului Oradea

1. Aprobarea vânzării terenului, identificat cu nr. cadastral 194213 - Oradea (parte din nr. de inventar 010161) - cu suprafața de 886 mp - în favoarea societății Select Catering S.R.L. - în calitate de proprietară construcției - punct de alimentație publică cu terasă, edificată pe acest teren.
2. Însușirea Raportului de evaluare nr. 410PMO2/28.05.2024 întocmit de evaluator autorizat - membru ANEVAR prin societatea Evalmob S.R.L., privind stabilirea valorii de piață pentru terenul situat în mun. Oradea, str. Zorelelor nr.14A, menționat la pct. 3 din prezentul Raport de specialitate.
3. Prețul de vânzare pentru terenul menționat să fie 248.800 Euro (adică 280 Euro / mp), la care se adaugă TVA, care se achită într-o singură tranșă, în lei la cursul oficial comunicat de BNR de la data semnării contractului de vânzare - cumpărare.

4. Termenul pentru încheierea Contractului de vânzare - cumpărare să fie până cel târziu la data de 31.12.2024, sub sancțiunea revocării Hotărârii care se va emite, începând cu data de 01.01.2025.
5. La data efectuării transferului dreptului de proprietate asupra terenului identificat cu nr. cadastral 194213, Contractul de concesiune nr. 1666 din 14.10.2016, să înceteze.

Lucian Popa

Director executiv

Cristian Popescu

Director ex. adj.

Steliana Marinescu

Şef Serv. Terenuri

Întocmit - Carmen Letea

Oradea, Județul Bihor

Google Street View

apr. 2024 [Vezi mai multe date](#)



Data preluării imaginii: apr. 2024 © 2024 Google





Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 410 PMO2/28.05.2024

RAPORT DE EVALUARE

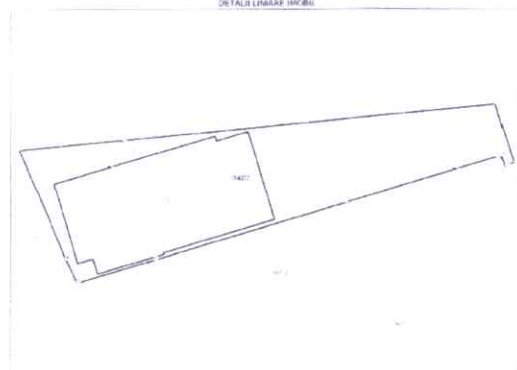
TEREN INTRAVILAN, SITUAT IN ORADEA,
STR. ZORELELOR NR. 14A
CF 194213 - ORADEA, NR CAD 194213

Carte Funciara Nr. 194213 Comuna/Oras/Municipiu: Oradea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		
Nr. cadastral	Suprafata (mp)	Observatii / Referinta
194213	896	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereoa 70

DETALIU LINGARIE IMOBIL



PROPRIETAR MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata
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

MAI 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII
Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in cota de teren intravilan in suprafata de 886 mp mp, nr. Cad. 194213 situat in Oradea, str. Zorelelor nr. 14A, jud. Bihor, proprietatea Municipiului Oradea, proprietate privata, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

CF 194213 Oradea – teren in suprafata de 886 mp, situat in Oradea, str. Zorelelor 14A, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata.

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea echitabila** a proprietății, in vederea utilizării acesteia pentru **negocierea pretului de vanzare a cotei de teren catre SELECT CATERING S.R.L., conform cererii de achizitie depusa de aceasta, in calitate de proprietara a constructiei de pe teren.**

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.

Valoarea echitabila- este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta interesele acelor parti (aceasta definitie inlocuieste definitia valorii juste). Valoarea echitabila cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luand in considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie. Pe de alta parte, valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obtenabil sau suportat de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.

In cazul concret analizat, data fiind existenta concesiunii asupra terenului evaluat, rezulta ca singura entitate interesata sa achizitioneze terenul este SELECT CATERING S.R.L., proprietara constructiei de pe teren.

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

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

Dat fiind scopul evaluarii și anume estimarea Valorii echitabile a proprietatii, valoarea estimată la data evaluarii, 23.05.2024, CURS BNR: 4.9757 Lei/Eur este:

Suprafata teren intravilan =	886.00 mp	
Curs Euro=	4.9757	23.05.2024
Valoare teren intravilan =	248,080 EURO	
Valoare teren intravilan =	1,234,372 LEI	
	1,393 LEI/MP	
	280 EURO/MP	

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI. CERTIFICARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



I.2. CLIENTUL ȘI UTILIZATORII DESEMNAȚI AI RAPORTULUI DE EVALUARE

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Locuințe, Spații Comerciale în baza contractului de servicii nr 3576 din 09.01.2023, Nota de comandă nr.199190/15.05.2024

I.3. ACTIVUL SUPUS EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF **194213** Oradea – teren în suprafața de 886 mp, situat în Oradea, str. Zorelelor 14A, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privată.

I.4. Moneda evaluării

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

Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.9757 lei**.

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

I.4. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea echitabilă** a proprietății, în vederea utilizării acesteia pentru **negocierea pretului de vânzare a cotei de teren către SELECT CATERING S.R.L., conform cererii de achiziție depusă de aceasta, în calitate de proprietară a construcției de pe teren.**

I.5. Tipul valorii

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

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

individuale. Dacă sinergiile se obțin numai de către un anumit cumparator, atunci valoarea sinergiei este diferită de valoarea de piață, deoarece valoarea sinergiei reflectă caracteristicile speciale ale unui activ, care are o valoare numai pentru un anumit cumparator. Valoarea care depășește suma valorilor individuale este cunoscută și sub numele de „valoarea de comasare”.

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

- a) **Vanzarea ordonată**, în urma unei activități adecvate de marketing sau
- b) **Vanzarea forțată** cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

In prezentul raport, având în vedere scopul evaluării tipul valorii este:

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

I.6. DATA EVALUĂRII

Data evaluării este 23.05.2024, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate și la care a avut loc inspectia bunurilor.

I.7. NATURA ȘI AMPLOAREA ACTIVITĂȚILOR EVALUATORULUI ȘI ORICARE LIMITARI ALE ACESTORA

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

I.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUATORUL

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

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

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

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

I.9. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Aspecte juridice

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile puse la dispoziție de către beneficiarul lucrării;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele în formă necertificată și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ✓ Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile;
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor servituți privind terenul și/sau factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Mediu

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

Metodologie

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

Alte date

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

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

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul.

1.10. Tipul raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează :

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

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

1.12. Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**, compuse din:

Standarde Generale:

SEV100 - Cadrul general;

SEV101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Documentare și conformare

SEV103 - Raportare;

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active:

SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;

SEV 233- Proprietatea în curs de construire

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice :

SEV 400 – Verificarea evaluării

II.2. Date despre amplasare

Bunul evaluat se afla in Oradea, str. Zorelelor 14A, in zona rezidentiala (complex rezidential) si comercial, in apropierea Parcului Salca.

II.3. Descrierea terenului

Terenul are o suprafata de 886 mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul este considerat liber, constructia fiind ridicata de catre concesionar.

Poze ale proprietatii:



II.5. Aspecte privind utilizarea

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal de catre evaluator, in sa inspectia a fost vizuala, evaluatorul a fost informat de beneficiarul lucrarii ca bunurile au fost intretinute conform normativelor si ca nu au existat evenimente deosebite in exploatarea lor.

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

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

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

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

Proprietățile imobiliare sunt fixe, sunt durabile și pot fi privite ca o investiție. Proprietățile imobiliare nu pot fi schimbate în valori cash în timp foarte scurt, în funcție de piața specifică fiecărei zone în care este situată proprietatea în sine, procesul de vânzare poate avea un termen lung.

<https://fresco.ro/blog/tendinte-industria-restaurante-si-perspective--2024.html>

Prin comparatie cu anii anteriori, în 2023, operatorii de restaurante au beneficiat de presiuni inflationiste reduse, de o oarecare ameliorare a provocarilor legate de forta de munca si de mai putine intreruperi ale lanturilor de aprovizionare. Ar putea fi 2024 anul in care lucrurile se apropie de noua normalitate?

Dupa mai bine de trei ani de tendinte potrivnice, cauzate partial de consumatorii care au preferat sa manance acasa în timpul pandemiei, operatorii de restaurante au înregistrat o revenire a afacerilor în 2023, sustinuti de inflatia mai lenta a preturilor alimentelor, de imbunatatirea pietei fortei de munca si de mai putine blocaje in lanturile de aprovizionare.

De-a lungul anului 2023, consumatorii au continuat să demonstreze o preferinta pentru a cheltui, pentru a experimenta lucruri mai degraba decat pentru a cumpara lucruri. Acestia tind sa acorde prioritate experientelor vs achizitiei de bunuri, iar acest trend poate fi un generator continuu de oportunitati pentru restaurante, care se asteapta sa vada mai degraba schimbari in modelulul comportamental de cumparare, decat o simpla retragere de la mesele restaurantelor. Se anticipeaza de asemenea ca unii consumatori sa-si reduca aceste cheltuieli cu masa la restaurant printr-o mutare retrograda, de la alegerea restaurantelor de tip fine-dining, la cele de tip casual, fast-casual sau de tip QSR/fast-food. Alti consumatori pot alege sa-si reduca cosul lunar de cheltuieli sarind peste un serviciu recurent, renuntand poate la o iesire la restaurant cu familia si preferand totodata sa treaca pe varianta de pranz la pachet, in cursul saptamanii active de lucru. Si, cel mai probabil, brandurile cu expunere mai mica sau mai putin preferate vor suferi mai mult in acest proces, decat cele recunoscute si apreciate de catre consumator.

Operatorii de restaurante care vor adopta strategii pentru a atrage consumatorii din ce in ce mai sensibili la costuri, vor beneficia probabil de acest lucru. Francizele vor trebui sa se asigure ca meniurile vor continua sa aduca trafic in propriile locatii. Asta nu inseamna neaparat reduceri, ci mai degraba re-introducerea promotiilor pe termen limitat si asigurarea faptului ca acestea includ preparate de tip *star*, care atrag cu adevarat consumatorii.

EVITAREA CRESTERII PRETURILOR

Strategiile de atenuare a impactului fluctuatilor preturilor la materiile prime si a costurilor si disponibilitatii ingredientelor principale vor deveni critice, pe masura ce elasticitatea preturilor din meniul restaurantelor va suferi ajustari. Restaurantele capabile sa isi adapteze ofertele de meniu, sa gestioneze mai bine inventarul propriu sau sa poata accesa surse alternative de aprovizionare, pentru a evita transferul acestor cresteri estimate pe nota de plata a consumatorilor, se vor putea pozitiona avantajos. Operatorii mai mari si cei cu resurse financiare si acces la finantari vor avea, de asemenea, un avantaj. In 2024, cel mai probabil vor conta atribute precum lichiditatile si amploarea operativa a propriilor afaceri; lanturile pot combate aceste trenduri multiple ale pietei mult mai usor decat operatorii independenti, iar rezervele de numerar vor oferi mai multa influenta in raport cu furnizorii de materii prime, ingrediente si servicii.

De asemenea, un mediu de operare stabil poate stimula apetitul atat pentru noi investitii, cat si pentru cresterea fuziunilor si/sau achizitiilor in sectorul restaurantelor.

FORTA DE MUNCA RAMANE O PROVOCARE, DAR PREZINTA SEMNE DE AMELIORARE

Intr-o nota pozitiva, multi operatori au facut pasi concreti in adaptarea la noile realitati in mediul de afaceri ale restaurantelor, cum ar fi nevoia de a naviga pe o piata a muncii mai compacta, prin cresterea salariilor si consolidarea eforturilor de recrutare si retentie. Forta de munca ramane insa in viitor o provocare permanenta pentru aceasta industrie, avand in vedere ca unii lucratori din restaurante tind constant sa se indrepte catre alte sectoare ale economiei locale, pe care le considera oportunitati, si de cele mai multe ori acestia nu se vor intoarce.

Mai mult, pe masura ce cresc cerintele privind salariul minim pentru lucratorii din sectorul serviciilor, presiunile salariale pot persista in 2024, creand incertitudine pentru *stake-holders*, inclusiv pentru creditori, deoarece toate acestea sunt presiuni suplimentare. Este greu de prezis cum va reactiona consumatorul, dar elasticitatea pretului din meniu se poate apropia astfel in 2024 de un nivel critic.

STRATEGII PENTRU SUCCES

Achizitia datelor clientilor este o alta zona pe care restaurantele nu isi pot permite sa nu o exploateze - companiile inteligente investesc deja in *Big Data*, in a intelege cine le intra pe usa, ce cumpara si cat de des si folosesc aceste date pentru a aborda decizii informate in legatura cu propriile activitati, de la gestionarea inventarului, pana la crearea de noi elemente de meniu. Fiecare restaurant poate beneficia nu numai de posibilitatea de a colecta date despre fiecare tranzactie, fiecare preparat din meniu, ci si de a le analiza, astfel incat sa isi poata maximiza vanzarile. Multe locatii insa nu investesc inca timp si bani in *Big Data* pentru a se mentine in tendintele pietei, iar acest lucru va fi critic in viitor, pentru orice locatie de tip HoReCa. O componenta finala in succesul viitor al oricarei afaceri cu restaurante de astazi este importanta de a va asigura ca afacerea dumneavoastra are un scop clar si, mai ales relevant. Consider ca pentru noi, ca si consumatori, atat alegerea unui loc de munca, cat si modul in care alegem sa cheltuim banii in fiecare luna, este si pentru ceva ce rezonaza cu propriile valori. Poate ca ambalajul preparatelor la pachet este din material reciclat sau ingredientele pe care le utilizati in procesul de gatire provin din surse durabile, cultivate local. Poate ca aveti cel mai bun serviciu sau preparat, recunoscut deja pe piata. Orice ar fi, avand un sentiment clar al scopului, misiunii si culturii proprii companii, va poate ajuta afacerea. O afacere cu restaurante in Horeca este in primul rand despre pasiune, pe tot parcursul sau.

Perspectivile generale pentru 2024 raman prudent optimiste. Pe masura ce industria lasa in urma temerile inflationiste si cresterea preturilor de achizitie, restaurantele care au optimizat propriile lanturi sau fluxuri de aprovizionare si au implementat un control atent al costurilor vor culege beneficiile desfasurarii unor operatiuni eficiente. Deficitul de forta de munca va continua probabil sa se amelioreze, desi dificultatile de gasire si pastrare a angajatilor vor ramane in continuare o provocare pentru industrie, precum si presiunea salariala.

In ceea ce priveste veniturile, este de asteptat o usoara plafonare a cresterii comenzilor online, care au explodat in timpul pandemiei. Schimbarea reflecta rezistenta entuziasmului consumatorilor pentru experienta in restaurant. In acelasi timp, cel mai probabil consumatorii vor ramane sensibili sau precauti la presiunile inflationiste, ceea ce va influenta in continuare modul in care vor alege sa-si gestioneze cheltuielile, cu sensibilitate la pretul meniului, poate chiar renuntand la unele bauturi sau preparate mai scumpe. Aceasta tendinta poate determina operatorii sa continue sa isi re-imagineze constant regulat meniurile, pentru a oferi valoare si a atrage consumatori cu bugete mai mari pentru nota de restaurant. Inovatiile tehnologice sunt insa un vector constant de schimbare, ce pot avea in 2024 un impact real si practic asupra tendintelor din industria restaurantelor. De la automatizarea preluarii comenzilor, pana la cea a operatiunilor de gatire si / sau vanzari, sau gestionarea mai eficienta a propriilor operatiuni, potentialul implementarii tehnologiilor avansate poate creste eficienta unei afaceri Horeca intr-un ritm rapid. Operatorii de restaurante care pot valorifica aceste capacitati, continuand in acelasi timp sa se adapteze la o piata a consumatorilor in continua schimbare, se vor putea pozitiona favorabil pentru cresterea propriilor afaceri in anul urmator.

<https://fresco.ro/blog/patru-tendinte-sector-horeca-restaurant-2024.html>

Patru noi tendinte previzionate pentru sectorul restaurantelor in 2024

Industria serviciilor alimentare a navigat provocarile din ultimii ani cu rezilienta si creativitate. Acesta este unul dintre motivele care ne inspira, in relatia noastra cu comunitatile profesionale de servicii alimentare, restaurante si ospitalitate. Si acum, cand postam aceste predictii privind serviciile alimentare pentru acest an, nu ne asteptam la ceva diferit in 2024.

1. IMPACTUL ECONOMIEI ASUPRA RESTAURANTELOR

Calatoria tumultoasa a industriei serviciilor alimentare, marcata de pierderi substantiale in timpul pandemiei si urmata de o redresare robusta, este de asteptat sa se stabilizeze in 2024. Se asteapta astfel ca majoritatea segmentelor din industria restaurantelor sa revina la rate procentuale scazute de crestere (uzuale in vremurile pre-pandemice). Pe masura ce consumatorii cauta optiuni mai accesibile de servit masa, anticipam ca unitatile cu servicii specializate vor beneficia de o atentie crescuta a acestora. In schimb, restaurantele cu servicii complete vor trebui sa se diferentieze prin tactici precum preturi competitive, o plus valoare distincta, oferirea de experiente captivante si organizarea unor meniuri care pot atrage publicul. De asemenea, credem ca trendul exploziv de crestere din perioada pandemiei a serviciilor de livrare comenzi va experimenta schimbari sensibile in urmasorii ani. Costul din ce in ce mai mare al taxelor si comisioanelor de livrare tinde sa devina atat de mare, incat este posibil ca o parte dintre clienti si operatori sa abandoneze aceste servicii. Ca urmare, este posibil ca serviciile de comenzi de tip *take-away* (la pachet) sa inregistreze o crestere in aceste conditii.

2. INFLUENTA MEDIULUI SI PERCEPTIA CONSUMATORILOR

O alta provocare pe care ne asteptam sa o vedem in 2024 este impactul continuu al evenimentelor meteorologice extreme. De exemplu, consumatorii sunt mai predispusi sa evite sa iasa in conditii meteorologice nefavorabile, cum ar fi valurile de caldura sau viscoalele. Cresterea frecventei si intensitatii fenomenelor meteorologice extreme va continua sa afecteze traficul si nu in ultimul rand, vanzarile restaurantelor. Operatorii trebuie sa includa scenarii meteorologice in planificarea lor, luand in considerare reconfigurarea bucatariei, echipamente eficiente energetic si ajustari de meniu, pentru a evita materii prime sensibile la acest tip de fluctuatii climatice.

In ceea ce priveste meniurile, impactul durabilitatii va conduce de asemenea la transparenta mai mare.

Credem astfel ca descrierile meniurilor vor deveni mai detaliate in 2024. Trimiterile specifice la sortimente atent selectate de ingrediente, regiunile de origine si influentele culinare vor inlocui termenii vagi. Aceasta trecere catre detalii granulare ale preparatelor din meniu vizeaza imbunatatirea calitatii, a *premiumizarii* (o strategie de afaceri prin care operatorul ofera produse, preparate sau servicii de calitate deosebita, premium, la un pret mai ridicat, cu scopul de a crea perceptia unei valori crescute si a exclusivitatii) si transparentei in mentalitatea consumatorului.

3. DATELE DEMOGRAFICE SI SEZONALITATEA SAPTAMANII DE LUCRU

O provocare semnificativa cu care cel mai probabil se vor confrunta restaurantele, in 2024 si in anii urmasori, este si dinamica demografica a bazei de consumatori, cum ar fi imbatranirea acestora si incetinirea ratei de crestere a populatiei, in general. Aceste schimbari demografice fac dificila o crestere organica a afacerilor in servicii. Ca urmare, operatorii trebuie sa elaboreze strategii pentru a atrage si a-si pastra clientii, intr-un mediu in care dinamica demografica evolueaza constant.

In acelasi timp, diferite momente ale zilei sau ale saptamanii de lucru devin mai mult sau mai putin populare pentru consumatorii de astazi. Se estimeaza de exemplu - asa cum se mentiona anterior - o scadere a cheltuielilor cu serviciile de livrare, si ne asteptam ca saptamana de lucru sa ofere un boom sensibil pentru pranz, deoarece clientii opteaza pentru mese accesibile la restaurant, iar in cadrul multor companii, acestia beneficiaza de tichete de masa in propriul pachet salarial, cu valoare acum crescuta. Weekend-urile vor asista la cresterea brunch-ului ca noul pranz, ca principala masa a zilei, de servit in oras.

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

NATURA ZONEI – zona semicentrala usor accesibila datorita pozitionarii terenului

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie

CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – peste medie

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

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

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

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

Analiza celei mai bune utilizari

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

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

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*- editia 2022, standarde ce incorporeaza *Standardele Internationale de Evaluare (IVS)*-editia 2013, *Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul General)*, prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia.

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

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

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

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

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

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

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

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - inadecvata
- **utilizare comerciala- adecvata**
- utilizare office – inadecvata

Destinații permise legal și cele identificate ca posibile fizic :

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

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

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

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

PARTEA IV. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

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

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

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

Abordarea prin piață

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

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

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

Abordarea prin piata prin compararea ofertelor asupra unor proprietati similare:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-250-mp-str-mestesuagarilor-iosia-autorizat-comercial-IDpB5p.html>



Home
Agentie
0775 309 567

+40

Am nevoie de mai multe infor...

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

11/11/2020

Administratorul agentiei de imobiliare S.C. K&L
Domeniu Servicii S.R.L. - Iosia [mai mult](#)

Teren 250 mp str.Mestesuagarilor-Iosia (autorizat comercial)

89 000 €
356 €/m²

Trimite mesajul

Descriere

Teren amplasat pe o artera comerciala bine cotate a Oradei, detine pe suprafata lui o cladire mai mica construita cu retragere de la mejdia din fata, constructie in suprafata de 50 mp construiti, terenul detine conform PUZ-PUD din zona dar efectiv strada Mestesuagarilor un grad de ocupare a viitoarei constructii de 60 % din suprafata totala a terenului si cu un CUT de 1,8 maxim 2 %, se construiesc direct fara a necesita acordul vecinilor, pana la S-P-2E. Ideal pentru o clinica medicala de orice tip, restaurant, pensiune (zona in continua dezvoltare). Spatii Comerciale de orice tip. Bloc de locuinte individuale cu spatii comerciale la parter. repet construirea oricarui tip de constructie NU NECESITA acorduri de la vecini. Utilitatile sunt la mejdia din fata a terenului (apa, curent, canal, gaz). strada asfaltata larga cu posibilitati de parcare Auto minim 4 autoturisme in acest moment autorizat pentru mai multe detalii va stam la dispozitie telefonic cat si pe mesageria Sitului, va multumim.

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, telefon, apă curentă
Tip acces	asfaltat



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

17

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 defalcăt, 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 - Cristiani.

Particularități

Gard

da

Media

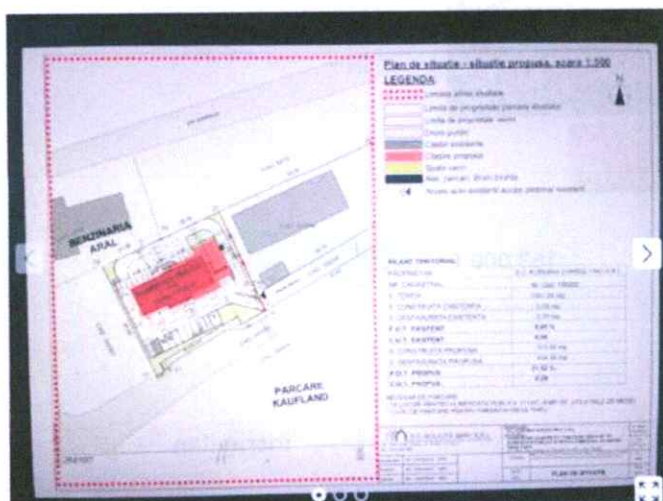
electricitate, canalizare, apă curentă

Tip acces

asfaltat

Comparabila C:

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



VANZATOR



Alin

Membru din 14 noiembrie 2014

Activat ieri la 15:39

Trimite mesaj

☎ 072 194 9456

Mă însușesc condițiile prezentate de vânzător

LOCALITATE



Oradea,
Arad



parcarea in parcare Kaufland Nufarul

279 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 1501 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, gaze, 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!



Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
		356.00	170.83	279.00
ajustare pentru ofertă tranzacție (Euro /mp), marja de negociere *		-2%	-2%	-5%
Preț ajustat (Euro /mp)		350.66	168.27	266.45
Drept de proprietate	Concesionat	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro /mp)		-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (Euro /mp)		313.32	151.18	239.94
Restricții legale	Considerat fără	Considerat fără	Considerat fără	Considerat fără
ajustare pentru restricții legale (Euro /mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro /mp)		313.32	151.18	239.94
Condiții de piață (data vânzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro /mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro /mp)		313.32	151.18	239.94
Localizare	Oradea, str. Zorilelor nr. 14.4	Oradea, str. Mestegarilor	Oradea, carner Velența	Oradea, în parcare Kaufland Nufarul
ajustare pentru localizare (Euro /mp)	nr cad 194213	-10%	20%	5%
Preț ajustat (Euro /mp)		280.45	182.16	253.11
Caracteristici fizice teren - suprafață (mp)	886	250	240	1501
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		-5%	-5%	10%
Preț ajustat (Euro /mp)		265.05	173.96	279.66
Utilități tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrică, gaz	apa, canal, energie electrică, gaz	apa, energie electrică, canalizare la limita proprietății, încălzire pe lemne	apa, canal, energie electrică, gaz
Corecție		0%	30%	0%
ajustare pentru utilități (Euro /mp)		0.00	53.04	0.00
Preț ajustat (Euro /mp)		265.05	227.01	279.66
Stare teren	plan, considerat fără construcții	plan, liber de construcții	plan, fără construcții	plan, liber de construcții
ajustare pentru stare teren (Euro /mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro /mp)		265.05	227.01	279.66
Acces teren	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro /mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro /mp)		265.05	227.01	279.66
Zonare	comercial	comercial	comercial	comercial
ajustare pentru cea mai bună utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat (Euro /mp)		265.05	227.01	279.66
ajustare totală netă		-90.95	56.18	0.66
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		-25.55%	32.9%	0.24%
ajustare totală brută		85.61	109.30	66.23
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		24.05%	63.98%	23.74%
Preț ajustat (Euro /mp)	280.00	265.05	227.01	279.66

Suprafața teren intravilan = 886.00 mp

Curs Euro = 4.9757 23.05.2024

Valoare teren intravilan = 248,080 EURO

Valoare teren intravilan = 1,234,372 LEI

1,393 LEI/MP

280 EURO/MP

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

Drept de proprietate: s-au aplicat ajustări tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect este afectată de un drept de concesiune

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări

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

Localizare: s-au aplicat ajustări pozitive comparabilelor B și C, deoarece sunt localizate mai puțin central și ajustare negativă comparabilei A care este situată mai central.

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustări negative comparabilelor A și B și ajustare pozitivă comparabilei C pentru diferența de suprafață, preț pe mp al terenului fiind invers proporțional cu suprafața

Utilități: s-a aplicat ajustare pozitivă comparabilei B care are canalizarea la limita proprietății și încălzire centralizată pe lemne.

Stare teren: nu s-au aplicat ajustări, proprietatea subiect fiind evaluată ca fiind liberă de construcții pe suprafață.

Acces teren: nu s-au aplicat ajustări.

Zonare: nu s-au aplicat ajustări.

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constatat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *valoarea echitabila a bunurilor evaluate estimate de către evaluator în scopul menționat*, valabile la data evaluarii 23.05.2024, curs BNR: 4.9757 lei/eur:

Suprafata teren intravilan =	886.00 mp	
Curs Euro=	4.9757	23.05.2024
Valoare teren intravilan =	248,080 EURO	
Valoare teren intravilan =	1,234,372 LEI	
	1,393 LEI/MP	
	280 EURO/MP	

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



238066/ 14.6.24



Termen
se negociază
ter. p. vânzare -
fără rate

Ref. la Oferta de cumparare emisa sub nr. 166853 din 03.06.2024

Către

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA

Ana Leaga
[Signature]

Subscrisa **SELECT CATERING SRL**, cu sediul in Oradea, str. Moldovei nr. 60, bl. Q46, ap. 7, judetul Bihor, inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J05/736/2003, Cod de Inregistrare Fiscala RO 15514824, cont bancar RO82BTRL00501202122113XX deschis la Banca Transilvania suc. Oradea, reprezentata de Lencar Leontina – Ioana, in calitate de administrator, cu sediul procesual ales la Cab. Av. Domocos Laviniu situat în Oradea, str. M. Kogălniceanu, nr.6, ap.1, jud. Bihor, persoana desemnata pentru primirea corespondentei Domocos Laviniu, prin avocat, in calitate de **concesionar** în Contractul de cesiune nr.1666/2016 încheiat cu Municipiul Oradea în calitate de **concedent**, formulez prezentul

RASPUNS

prin care va invederam ca **suntem de acord cu pretul avansat de Primaria Oradea – 248.080 Euro (280euro/mp) + TVA**, pentru terenul in suprafata de 886mp identificat prin nr. cadastral 194213, inscris in CF 194213 – Oradea, locat pe str. Zorelelor din Mun Oradea.

Cu toate ca, din punctul nostru de vedere, cuantumul pretului rezultat din raportul de evaluare intocmit pentru imobilul in cauza este superior valorii actuale de piata a acestuia, raportat inclusiv la situatia supraedificatelor care il greveaza, in raport de evolutia strategiei de dezvoltare a societatii SELECT CATERING SRL precum si fata de valoare investitiei in constructia deja edificata de noi asupra imobilului, apreciem oportuna achizitia terenului in cauza. Totusi, fata valoarea semnificativa a ofertei de cumparare avansata de Primaria Municipiului Oradea, va solicitam in mod respectuos sa binevoiti a incuviinta un termen pentru plata integrala a pretului terenului de maxim 12 luni de la data incheierii contractului/ante-contractului de vanzare cumparare, astfel incat subscrisa sa putem accesa cele mai eficiente surse de finantare in vederea achizitiei imobiliare mai sus indicata.

Oradea 13.06.2024

Cu deosebită considerație,

SELECT CATERING SRL

reprez. de administrator Lencar Leontina – Ioana,

prin avocat

DOMOCOS
LAVINIU-IONUT

Digitally signed by DOMOCOS
LAVINIU-IONUT
Date: 2024.06.13 20:06:28 +03'00'

Leontina-Ioana
Lencar

Digitally signed by Leontina-
Ioana Lencar
Date: 2024.06.13 19:22:17
+03'00'



Oradea, Str. Mihail Kogălniceanu nr. 6, parter, ap. 1, Bihor, România
Mobil: +40 774 431 491; Tel: +40 359 190958; Fax +40 359 467828
e-mail: laviniu@domocos-popovici.ro
www.domocos-popovici.ro



CARTE FUNCİARĂ NR. 194213
COPIE

Carte Funciară Nr. 194213 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str ZORELELOR, Nr. 14A, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	194213	886	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	194213-C1	Loc. Oradea, Str ZORELELOR, Nr. 14A, Jud. Bihor	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:379 mp; S. construita desfasurata:421 mp; Constructie (P+M) edificata in anul 2019, reprezentand punct de alimentare publica si terasa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
51901 / 07/06/2016		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 349, din 10/05/2016 emis de Consiliul Local al Mun. Oradea (documentație cadastrală vizată sub nr. 24196/2016 de OCPI Bihor);		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 194213 a imobilului cu numarul cadastral 194213/Oradea, rezultat din alipirea urmatoarelor imobile:~nr.cad.188521 din cf.188521 care se sisteaza;~nr.cad.188427 din cf. 188427 care se sisteaza;	A1
Act Administrativ nr. HCL 370, din 28/06/2012 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA (adeverință nr. 162739/20.09.2012 Prim. Mun. Oradea, doc. cad. 60711/20.09.2012 OCPI BIHOR);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE 194213/1998, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1	A1 / B-6
1) MUNICIPIUL ORADEA , CIF:21982927, proprietate publică		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 188521/Oradea, incheierea nr. 87512 din 04-11-2014 pozitie transcrisa din CF 188521/Oradea, incheierea nr. 87512 din 04-11-2014		
Act Notarial nr. act de dezmembrare aut. 31, din 09/01/2015 emis de Tomulescu Laurentiu Sebastian (act administrativ nr. DOS.INTAB.Nr.87520/04-11-2014 emis de OCPI BH ORADEA; PAD vizat de OCPI Bihor sub nr. 64974/2014);		
B3	Se infiinteaza cartea funciara 188427 a imobilului cu numarul cadastral 188427/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 184531 in scris in cartea funciara 184531;	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 188427/Oradea, incheierea nr. 1809 din 12-01-2015 pozitie transcrisa din CF 188427/Oradea, incheierea nr. 1809 din 12-01-2015		
Act Notarial nr. 2650, din 08/11/2013 emis de BNP Tomulescu Laurentiu Sebastian (HCL 643/2013 - Consiliul Local Oradea, doc. cad. vizata de OCPI Bihor);		
B4	Se infiinteaza cartea funciara 184531 a imobilului cu numarul cadastral 184531/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 4812 (identificator electronic 156697) in scris in cartea funciara 3367 ndf (identificator electronic 156697);	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 188427/Oradea, incheierea nr. 1809 din 12-01-2015 pozitie transcrisa din CF 188427/Oradea, incheierea nr. 1809 din 12-01-2015		
Hotarare nr. Consiliu Local 943/2003;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza L 213/1998 si L 7/1996, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1	A1 / B-6
1) MUNICIPIUL ORADEA PROPRIETATE PUBLICA		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 188427/Oradea, incheierea nr. 1809 din 12-01-2015 pozitie transcrisa din CF 188427/Oradea, incheierea nr. 1809 din 12-01-2015		
Act Administrativ nr. Hotărârea nr. 349, din 10/05/2016 emis de Consiliul Local al Mun. Oradea (documentație cadastrală vizată sub nr. 24196/2016 de OCPI Bihor);		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza Legii nr. 213/1998, în seria rangului înch. 76690/2013 și 76695/2013, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL ORADEA - PROPRIETATE PRIVATĂ	A1
65460 / 14/06/2019		
Act Administrativ nr. Autorizație de construire nr 376, din 07/03/2019 emis de Primaria Municipiului Oradea;		
B7	Se noteaza Autorizatia de construire nr 376/07.03.2019 eliberata Primaria Municipiului Oradea pentru executarea lucrarilor de construire pentru reautorizare proiect autorizat cu AC nr 126/2018 cu modificarea solutie arhitecturala - construire punct de alimentare publica si terasa - contract de concesiune nr 1666/2017	A1
7179 / 23/01/2020		
Act Administrativ nr. Certificat de nomenclatura stradala 377746, din 23/11/2017 emis de Primaria Oradea;		
B8	Se noteaza ca imobilul de sub A1 se gaeste la adresa : loc. Oradea , str. Zorelelor , nr. 14A, fara acces direct la strada	A1, A1.1
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii 478950, din 24/12/2019 emis de Primaria Oradea; Act Administrativ nr. CF 194213, din 14/06/2019 emis de BCPI Oradea; Act Administrativ nr. Certificat fiscal 10401, din 20/01/2020 emis de Primaria Oradea;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE- cu titlu de construire, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) SC SELECT CATERING SRL , CIF:15514824	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
29559 / 04/04/2017		
Act Administrativ nr. contract de concesiune nr. 1666, din 14/10/2016 emis de PRIMARIA MUN. ORADEA;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNE pe o perioadă de 25 de ani începând de la 01.11.2016 până la 31.10.2041 1) SC SELECT CATERING SRL	A1
94868 / 11/09/2020		
Act Administrativ nr. OUG110_81836, din 01/09/2020 emis de FNGCMM;		
C2	Intabulare, drept de IPOTECA, Valoare:3353000 LEI- plus celelate obligatii de plata aferente contractului de credit 1) INSTITUTIA DE CREDIT . BANCA TRANSILVANIA S.A.PRIN BANCA TRANSILVANIA -BIHOR - SUC. ORADEA , reprezentand 20 % din valoarea creditului 2) FONDUL NATIONAL DE GARANTARE A CREDITELOR PENTRU INTREPRINDERI MICI SI MIJLOCII -S.A. - IFN , reprezentand 80 % din valoarea creditului <i>OBSERVATII: - asupra cotei de proprietate a subscrisei SELECT CATERING SRL</i>	A1.1 / C.3 A1
96568 / 16/09/2020		
Act Administrativ nr. contract de garantare nr. OUG110_81836, din 01/09/2020 emis de FNGCMM S.A. IFN;		
C3	Se îndreaptă eroarea materială survenită cu ocazia înscrierilor operate în baza dosarului nr. 94868/2020 în sensul că finanțatorul Banca Transilvania de sub C.2.1 este creditor în proporție de 20% din valoarea creditului, și nu în proporție de 10%, cum în mod eronat s-a menționat.	A1, A1.1

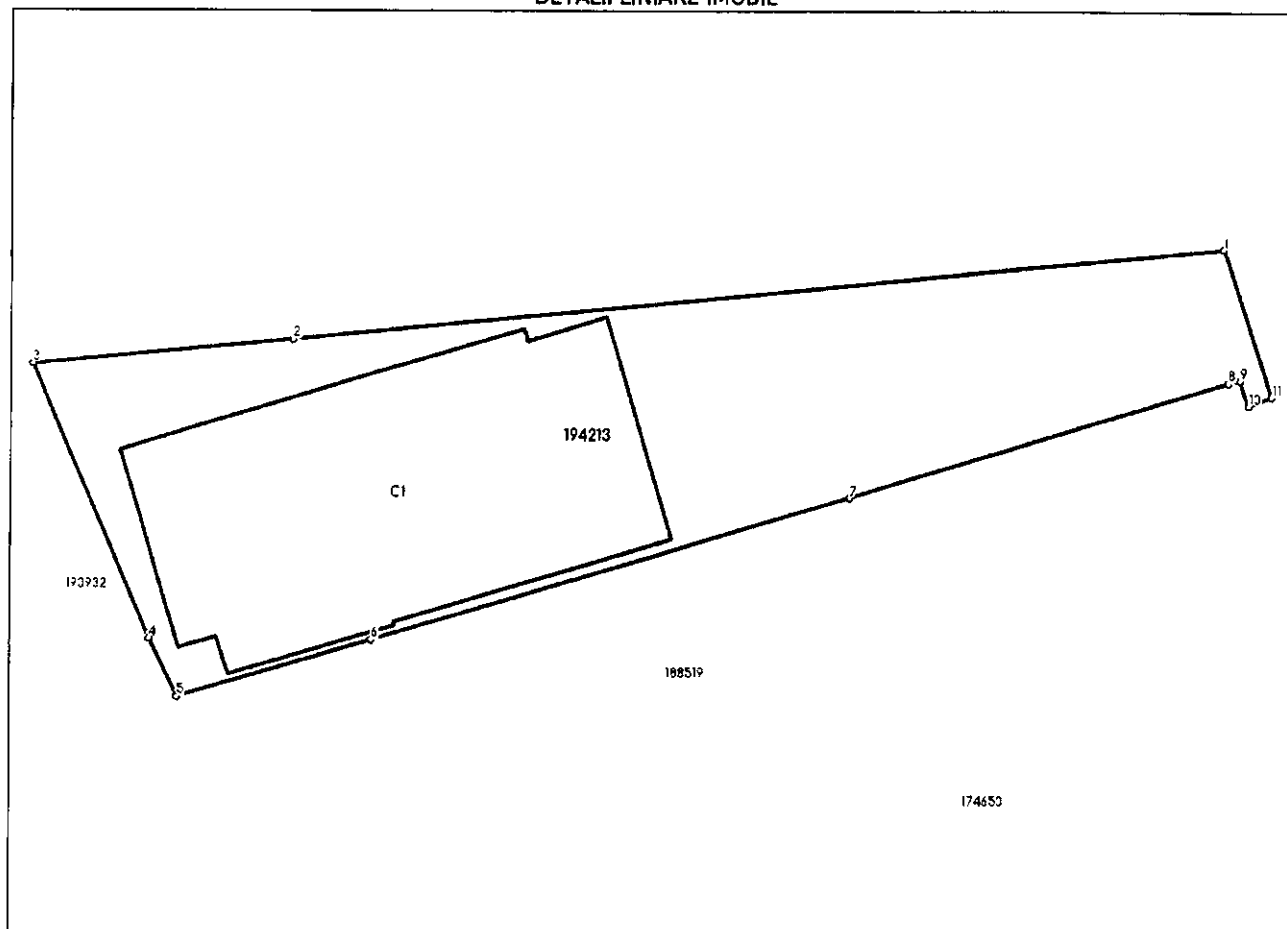
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
194213	886	

* 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	curți construcții	DA	886	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	194213-C1	construcții administrative și social culturale	379	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construită la sol:379 mp; S. construită desfasurată:421 mp; Construcție (P+M) edificată în anul 2019, reprezentând punct de alimentare publică și terasă

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	52.42
2	3	14.639
3	4	16.789

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	3.646
5	6	11.365
6	7	27.954
7	8	22.166
8	9	0.673
9	10	1.489
10	11	1.387
11	1	8.7

** 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.