IV ΔPI
71

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

Proiect de
HOTĂRÂRE
pentru aprobarea cererii de transmitere a suprafeței de 15.523 mp din domeniul public de interes național al Statului Român, aflat în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și în concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" S.A., în proprietatea publică de interes local a Municipiului Oradea, județul Bihor

Analizând Referatul de aprobare al primarului municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 48508/1 din 29.01.2026, prin care se supune spre dezbatere proiectul de Hotărâre pentru aprobarea cererii de transmitere a suprafeței de 15.523 mp din domeniul public de interes național al Statului Român, aflat în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și în concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" S.A., în proprietatea publică de interes local a Municipiului Oradea, județul Bihor, ce reprezintă terenurile utilizate pentru realizarea obiectivelor de interes public local: parte din Drumul Rapid și Stația de transbordare (Autogara) din bulevardul Ștefan cel Mare;

Având în vedere:

- ✓ proiectele de investiții publice derulate de UAT - Municipiul Oradea, în scopul îmbunătățirii mobilității urbane și a conectivității transfrontaliere prin realizarea: Drumului rapid și a Stației de transbordare (autogara OTL) din bulevardul Ștefan cel Mare - Gara Centrală Oradea, care au ocupat, printre altele și o suprafață de 15.523 mp teren aflat în domeniul public al Statului Român, administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și în concesiunea C.N.C.F. "CFR" S.A.;
- ✓ contractele de închiriere nr. 215 din 27.07.2017 și nr. 503 din 30.12.2020, având ca obiect aceste terenuri utilizate în vederea implementării proiectelor de interes public local menționate, aflate și atunci, precum și în prezent, în domeniul public al Statului Român administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și în concesiunea C.N.C.F. "CFR" S.A., ce au putut fi astfel cuprinse în amplasamentul acelor lucrări de investiții de interes public local;
- ✓ Planurile de situație ale parcelelor cu suprafața totală de 15.523 mp teren, afectate de cele două lucrări de investiții;
- ✓ Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 543 din 27.06.2024, prin care a fost mandatat primarul Municipiului Oradea să demareze procedurile necesare justificării încetării interesului public național și declarării interesului public local asupra unor terenuri afectate de proiecte de interes public local;
- ✓ discuțiile îndelungate și îndeplinirea formalităților birocratice care au creat premisa transmiterii suprafeței de 15.523 mp.

Ținând cont că terenurile menționate nu mai sunt utilizate pentru activități cu specific feroviar, ci exclusiv pentru obiective de interes public local, investițiile fiind finalizate și date în folosință, acestea dovedindu-și utilitatea pentru cetățenii orașului și pentru cei care tranzitează orașul;

Luând în considerare Raportul de evaluare întocmit în vederea stabilirii valorii actualizate a terenurilor solicitate;

În vederea corelării regimului juridic cu utilizarea reală și în scopul asigurării administrării corespunzătoare a terenurilor și a investițiilor realizate pe acestea;

În temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. b) și al. (6) lit. c), al. (7) lit. k) art. 136 alin. (1) și (2), art. 139 al. (2), art. 196 al. (1) lit. a) și art. 292 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

Consiliul Local al Municipiului Oradea
Hotărește

Art. 1. Se aprobă cererea pentru transmiterea suprafeței totale de 15.523 mp din domeniul public de interes național al Statului Român, aflat în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și în concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" S.A., în proprietatea publică de interes local a Municipiului Oradea, județul Bihor, reprezentând terenuri după cum urmează:

1.1. suprafața de 617 mp teren din nr. cadastral 220892 - Oradea, aferent Stației de transbordare (Autogara OTL);

1.2. suprafața de 7.964 mp teren din nr. cadastral 220892 - Oradea, ce reprezintă tronson din Drumul Rapid;

1.3. suprafața de 3.175 mp teren din nr. cadastral 219790 - Oradea, ce reprezintă tronson din Drumul Rapid;

1.4. suprafața de 3.767 mp teren din nr. cadastral 219790 - Oradea, ce reprezintă tronson din Drumul Rapid.

Art. 2. Se declară interesul public local pentru terenurile identificate la art. 1 din prezenta hotărâre, solicitate a fi transferate în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea.

Art. 3. Se declară scopul preluării imobilelor, identificate la art. 1, ca fiind dat de implementarea obiectivelor de investiții de interes public local - Drumul rapid și Stația de transbordare (Autogara OTL) din bulevardul Ștefan cel Mare - Gara Centrală Oradea.

Art. 4. Dacă în termen de 2 ani, de la data preluării imobilelor prin Protocol de predare - primire, nu se mențin obiectivele de investiţii, imobilele transmise potrivit prevederilor art. 1 să revină de drept în domeniul public al Statului Român, administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și în concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" S.A., în condițiile legii.

Art. 5. Predarea - primirea terenurilor se va realiza pe bază de Protocol încheiat între UAT - Municipiul Oradea și C.N.C.F. CFR S.A., după adoptarea actului normativ de către Guvernul României.

Art. 6. Se mandatează primarul Municipiului Oradea sau persoana legal desemnată de acesta, pentru depunerea cererii aprobate la art. 1 din prezenta Hotărâre, la Secretariatul General al Guvernului, pentru semnarea Protocolului de predare - primire a imobilului și efectuarea publicității imobiliare.

Art. 7. După finalizarea procedurii de transmiterea a suprafeței de 15.523 mp din domeniul public de interes național al Statului Român, aflat în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și în concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" S.A., în proprietatea publică de interes local al Municipiului Oradea, județul Bihor, Contractele de închiriere nr. 215 din 27.07.2017 și nr. 503 din 30.12.2020 vor înceta.

Art. 8. Se aprobă completarea corespunzătoare a Inventarului domeniului public al UAT - Municipiul Oradea, în urma emiterii actului normativ din partea Guvernului României.

Art. 9. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredinţează primarul municipiului Oradea, Direcţia Patrimoniu Imobiliar, Direcția Economică, C.N.C.F. CFR S.A.

Art. 10. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituţia Prefectului - Judeţul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- PMO - Direcţia Patrimoniului Imobiliar (DPI) - Serviciul Terenuri;
- PMO - Direcţia Patrimoniului Imobiliar (DPI) - Serviciul Cadastru;
- PMO - Direcția Economică;
- C.N.C.F. CFR S.A.

INIȚIATOR
Primar
Florin Birta

ROMÂNIA
PRIMAR
Jud. Bihor - Municipiul Oradea

PROIECT
AVIZAT
Secretar general
Eugenia Borbei

ROMÂNIA
JUDEŢUL BIHOR
MUNICIPIUL ORADEA
PRIMAR
Nr. 48508/1 din 29.01.2026

REFERAT DE APROBARE
pentru PROIECTUL DE HOTĂRÂRE
privind cererea de transmitere a suprafeței de 15.523 mp
din domeniul public de interes național al Statului Român,
aflat în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii
și în concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" S.A.,
în proprietatea publică de interes local a Municipiului Oradea, județul Bihor

Prezentul referat are ca obiect fundamentarea proiectului de hotărâre privind solicitarea transmiterii suprafeței de 15.523 mp din domeniul public de interes național al Statului Român, aflat în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și în concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" S.A. (C.N.C.F. "CFR" S.A.), în proprietatea publică de interes local a Municipiului Oradea, județul Bihor, reprezentând terenuri utilizate pentru realizarea obiectivelor de interes public local: Drumul Rapid și Stația de transbordare (Autogara OTL) din bulevardul Ștefan cel Mare.

În cadrul proiectelor de investiții publice derulate de UAT - Municipiul Oradea, în scopul îmbunătățirii mobilității urbane și a conectivității transfrontaliere, au fost realizate și finalizate următoarele obiective de interes public local:

- *Drumul rapid, parte a proiectului privind "Descongestionarea traficului rutier și îmbunătățirea mobilității populației pe coridorul transfrontalier Oradea - Biharkerestes" - realizare tronson incinta stației CFR;*
- *Stația de transbordare (autogara) din bulevardul Ștefan cel Mare - Gara Centrală Oradea.*

În scopul asigurării amplasamentului necesar realizării acestor investiții, au fost utilizate terenuri aflate în proprietatea publică și privată a municipiului, terenuri expropriate de la proprietari privați și suprafața de 15.523 mp teren aflat în domeniul public al Statului Român, administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și concesiunea C.N.C.F. "CFR" S.A.

Pentru suprafețele de teren aflate în domeniul public al Statului Român administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și concesiunea C.N.C.F. "CFR" S.A., cuprinse în amplasamentul lucrărilor de interes public local sus-menționate, UAT - Municipiul Oradea a încheiat contractele de închiriere nr. 215 din 27.07.2017 și nr. 503 din 30.12.2020.

Aceste terenuri au fost incluse în coridorul de expropriere aprobat prin H.G. nr. 1437/2022 privind lucrarea de utilitate publică de interes național „Electrificarea și reabilitarea liniei de cale ferată Cluj Napoca - Oradea - Episcopia Bihor".

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 543 din 27.06.2024 a fost mandatat primarul Municipiului Oradea să demareze procedurile necesare justificării încetării interesului public feroviar - național și declarării interesului public local asupra terenurilor afectate de implementarea proiectelor de interes public local.

În urma măsurătorilor topografice, au fost identificate următoarele terenuri aflate în domeniul public al Statului Român, administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și în concesiunea C.N.C.F. "CFR" S.A., cuprinse în amplasamentul celor două proiecte de interes public local:

1. terenul - în suprafață de **7.964** mp - reprezintă amprenta drumului rutier, realizat din fonduri europene în anul 2017, reprezentând în fapt un tronson din "*Drumul Rapid*", implementat în cadrul proiectului privind „*Decongestionarea traficului rutier și îmbunătățirea mobilității populației pe coridorul transfrontalier Oradea - Biharkerestes*", în condițiile Autorizațiilor de execuție CFR nr. 43/B/99/2017 și Autorizației de construire P.M.O. nr. 2694 din 27.11.2017,
2. terenul - în suprafață de **6.942** mp - reprezintă amprenta drumului rutier, realizat din fonduri europene în anul 2017, (Lot 1 = 3.175 mp - între km. 652 + 713 - 653 + 470 - și (Lot 2 = 3.767 mp - între km. 651 + 863 - 652 + 559), fiind un alt tronson din "*Drumul Rapid*", implementat în cadrul proiectului privind „*Decongestionarea traficului rutier și îmbunătățirea mobilității populației pe coridorul transfrontalier Oradea - Biharkerestes*", în condițiile Autorizațiilor de execuție CFR nr. 43/B/99/2017 și Autorizației de construire P.M.O. nr. 2694 din 27.11.2017,
3. terenul - în suprafață de **617** mp - se află în stația Oradea, partea stânga a liniei 300 București - Episcopia Bihor, între km. 654 + 252 - 654 + 321, pozițiile kilometrice găsindu-se pe PAD 172591 - Oradea, iar în urma lucrărilor de „ *Electrificare și reabilitare a liniei de cale ferata Cluj Napoca - Oradea - Episcopia Bihor*", terenul se află în CF nr. 220892 - Oradea, nr. cadastral 220892 Oradea. Pe acest teren se găsesc 2 construcții reprezentând Autogara OTL - din municipiul Oradea, construite în baza Autorizației de execuție nr. 42/E/1529/2016 și a Autorizației de construire P.M.O. nr. 75 din 16.01.2017.

Pentru terenul utilizat în amplasamentul Autogării CFR, chiria achitată de societatea Oradea Transport Local S.A., în prezent este = 1.475 lei, respectiv costul total al chiriei achitate din anul 2018 până în prezent este de 99.287 lei.

Pentru terenurile utilizate în amplasamentul Drumului Rapid, chiria achitată pentru parte din acest drum, în prezent este = 31.286,5 lei, respectiv costul total al chiriei achitate de municipalitate din anul 2017 până în prezent este de 2.077.472 lei.

Văzând sumele mari achitate de municipalitate/ societatea municipalității (2.176.759 lei, cca. 435.000 euro), până în prezent, care ar putea fi utilizate mai eficient pentru orădeni.

Întreținerea și modernizarea acestor drumuri este imposibilă pentru Secția L 5 Oradea, deoarece aceasta nu deține personal calificat și nici utilaje necesare efectuării acestor tipuri de activități.

Ținând seama că cele două porțiuni din drumul rapid se află în intravilanul Municipiului Oradea, conform Planului Urbanistic General, astfel cum a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 501 din 28.07.2016.

Având în vedere că, în prezent, imobilele solicitate a fi transferate în domeniul public al Municipiului Oradea fac parte din domeniul public - cuprinse în H.G. nr. 1705/2006, Anexa 16 (număr MF 147814) și sunt incluse în Contractul de concesiune nr. 17408 din 08.05.2019, nu mai sunt necesare uzului sau interesului public feroviar, fapt pentru care, în acord cu prevederile legale incidente, se impune să solicităm transmiterea acestora din proprietate publică de interes național - proprietar Statul Român, administrator Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, din concesiunea C.N.C.F. "CFR" S.A., în proprietatea publică de interes local al Municipiului Oradea, județul Bihor.

În temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. b) și al. (6) lit. c), al. (7) lit. k) art. 136 alin. (1) și (2), art. 139 al. (2), art. 196 al. (1) lit. a) și art. 292 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

SUPUN SPRE DEZBATERE
ÎN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Proiectul de hotărâre pentru aprobarea cererii de transmitere a suprafeței de 15.523 mp din domeniul public de interes național al Statului Român, aflat în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și în concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" S.A., în proprietatea publică de interes local a Municipiului Oradea, județul Bihor.

INITIATOR
PRIMAR
Florin Birta

Primăria Municipiului Oradea
Direcţia Patrimoniu Imobiliar
Serviciul Terenuri

Piaţa Unirii, nr. 1
410 100, Oradea
Tel. +40 0259-436 276
Fax. +40 0259-436 276
E-mail: primarie@oradea.ro

RAPORT DE SPECIALITATE

Nr. 48508/2
Data: 29.01.2026

pentru aprobarea cererii de transmitere a suprafeței de 15.523 mp din domeniul public de interes național al Statului Român, aflat în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și în concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" S.A., în proprietatea publică de interes local a Municipiului 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 cu nr. 48508/1 din 29.01.2026, prin care se propune spre dezbatere proiectul de Hotărâre pentru aprobarea cererii de transmitere a suprafeței de 15.523 mp din domeniul public de interes național al Statului Român, aflat în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și în concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" S.A., în proprietatea publică de interes local a Municipiului Oradea, județul Bihor, reprezentând terenuri utilizate pentru realizarea obiectivelor de interes public local: parte din Drumul Rapid și Stația de transbordare (Autogara OTL) din bulevardul Ștefan cel Mare.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 543 din 27.06.2024, a fost mandatat primarul Municipiului Oradea pentru efectuarea demersurilor pentru verificarea, fundamentarea și justificarea încetării interesului public național și declarării interesului public local asupra unor terenuri afectate de proiecte de interes public municipale.

După clarificarea aspectelor de ordin legal și birocratic, în baza discuțiilor cu reprezentanții CFR, Primăria Municipiului Oradea prin adresa nr. 449887 din 07.11.2025 a solicitat acordul Sucursalei Regionale CF Cluj pentru transmiterea suprafeței totale de 15.523 mp din domeniul public al Statului Român, din administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" S.A. (C.N.C.F. "CFR" S.A.), în proprietatea publică a Municipiului Oradea.

Astfel, a fost convocată Comisia mixtă cu adresa nr. 47/B/802/18.11.2025 emisă de Divizia Tehnică - Serviciul Cadastru și Exproprieri, și s-au constatat următoarele, conform Procesului verbal nr. 2901/2025 încheiat la nivelul Secției L 5 Oradea:

LOTUL 1 solicitat, reprezintă

1. Terenul - în suprafață de **7.964** mp - fiind în fapt amprenta drumului rutier, realizat din fonduri europene în anul 2017, mai precis un tronson din "*Drumul Rapid*", implementat în cadrul proiectului privind „*Decongestionarea traficului rutier și îmbunătățirea mobilității populației pe coridorul transfrontalier Oradea - Biharkerestes*", în condițiile Autorizațiilor de execuție CFR nr. 43/B/99/2017 și a Autorizației de construire P.M.O. nr. 2694 din 27.11.2017.
   - la executarea lucrărilor s-au respectat condițiile impuse prin Avizul CFR nr. 7/5/703/15.09.2015 emis de C.N.C.F."CFR" S.A. și în Acordul M.T. - Direcția Strategie și Management nr. 12627 din 20.03.2015. Se află pe partea dreaptă a liniei 300 București - Episcopia Bihor, în stația Oradea, între km. 653 + 965 - km. 654 + 820, pozițiile kilometrice se găsesc pe PAD 172591 Oradea, iar în urma lucrărilor de „*Electrificare și reabilitare a liniei de cale ferată Cluj Napoca - Oradea - Episcopia Bihor*", terenul se află înscris în CF nr. 220892 - Oradea, nr. cadastral 220892 Oradea,
   - terenul solicitat a fi transferat, este o parte din suprafața închiriată de C.N.C.F. "CFR" S.A. către UAT - Municipiul Oradea, cu Contractul de închiriere nr. 215 din 27.07.2017, pentru implementarea obiectivului privind "*Decongestionarea traficului rutier și îmbunătățirea mobilității populației pe coridorul transfrontalier Oradea - Biharkerestes*". După obținerea aprobărilor, a Hotărârii Guvernului României, care permite transferul terenului, contractul de închiriere nr. 215 din 27.07.2017 ar urma să înceteze,
   - terenul este afectat de suprapunerea cu coridorul de expropriere al lucrării de interes național „*Electrificarea și reabilitarea liniei de cale ferată Cluj Napoca - Oradea - Episcopia Bihor*", aprobat prin H.G. nr. 1437 din 29.11.2022 emis de Guvernul României, identificat cu nr. cadastral 220892 Oradea, înscris în CF 220892 - Oradea,
   - prin ridicarea unui gard de sârmă, imobilele au fost delimitate cu ocazia realizării lucrării de interes public local,

- terenul în cauză nu face obiectul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989,
- pentru realizarea acestui tronson din *"Drumul Rapid"*, liniile cf cuprinse pe acest teren, linia 4B, 5B și 6B au fost dezafectate și casate, cu ocazia realizării lucrării de interes public local,
- terenul ce face obiectul cererii de transfer nu mai are obiectul de activitate cu specific feroviar, iar în evidențele contabile ale Secţiei L5 Oradea nu se mai află lucrări de artă (poduri, podețe, TN, ziduri de sprijin, etc), construcţii sau alte mijloace fixe,
- întreținerea *"Drumului Rapid"* este în responsabilitatea exclusivă a UAT - Municipiul Oradea.

LOTUL 2 solicitat, reprezintă

2. Terenul - în suprafață de **6.942** mp - reprezintă amprenta drumului rutier, realizat din fonduri europene în anul 2017, (Lot 1 = 3.175 mp, între km. 652 + 713 - 653 + 470) și (Lot 2 = 3.767 mp, între km. 651 + 863 - 652 + 559), fiind un alt tronson din *"Drumul Rapid"*, implementat în cadrul lucrării privind *„Decongestionarea traficului rutier și îmbunătățirea mobilității populației pe coridorul transfrontalier Oradea - Biharkerestes"*, în condițiile Autorizațiilor de execuție CFR nr. 43/B/99/2017 și a Autorizației de construire P.M.O. nr. 2694 din 27.11.2017. Pozițiile kilometrice se găsesc pe PAD 172330 Oradea, iar în urma lucrărilor de *„Electrificare și reabilitare a liniei de cale ferată Cluj Napoca - Oradea - Episcopia Bihor"*, terenul se află in CF nr. 219790 - Oradea, nr. cadastral 219790 Oradea.
   - la executarea lucrărilor s-au respectat condițiile impuse prin Aviz CFR nr. 7/5/703/15.09.2015 emis de C.N.C.F. "CFR" S.A. și Acordul M.T. - Direcția Strategie și Management nr. 12627 din 20.03.2015,
   - se află pe partea dreaptă a liniei 300 București - Episcopia Bihor, între stațiile Oradea Est - Oradea, aflat în CF 219790 - Oradea, nr. cadastral 219790 Oradea - în urma lucrărilor de *"Electrificare și reabilitare a liniei de cale ferată Cluj Napoca - Oradea - Episcopia Bihor*, (CF vechi 172330 - Oradea),
   - terenul solicitat a fi transferat, face parte din suprafața închiriată de C.N.C.F. "CFR" S.A. către UAT - Municipiul Oradea, cu Contract de închiriere nr. 215 din 27.07.2017, pentru implementarea obiectivului *"Decongestionarea traficului rutier si îmbunătățirea mobilității populației pe coridorul transfrontalier Oradea - Biharkerestes"*. După obținerea aprobărilor, a Hotărârii Guvernului României, care permite transferul terenului, contractul de închiriere nr. 215 din 27.07.2017 ar urma să înceteze,
   - terenul este afectat de suprapunerea cu coridorul de expropriere al lucrării de interes național *„Electrificarea și reabilitarea liniei de cale ferată Cluj Napoca - Oradea - Episcopia Bihor"*, aprobat prin H.G. nr. 1437 din 29.11.2022 emis de Guvernul României, identificat cu nr. cadastral 220892 Oradea, înscris în CF 220892 - Oradea,
   - terenul în cauză nu face obiectul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989,
   - terenul ce face obiectul cererii de transfer nu mai are obiectul de activitate cu specific feroviar, iar în evidențele contabile ale Secţiei L5 Oradea nu se mai află lucrări de artă (poduri, podețe, TN, ziduri de sprijin, etc), construcţii sau alte mijloace fixe,
   - întreținerea *"Drumului Rapid"* este în responsabilitatea exclusivă a UAT - Municipiul Oradea.
   - chiria pentru utilizarea acestor terenuri, parte din drumul rapid, în prezent este = 31.286,5 lei, respectiv costul total al chiriei achitate de municipalitate din anul 2017 până în prezent este de 2.077.472 lei.

LOTUL 3 solicitat, reprezintă

3. Terenul - în suprafață de **617** mp - se află în stația Oradea, partea stânga a liniei 300 București - Episcopia Bihor, între km. 654 + 252 - 654 + 321, pozițiile kilometrice se găsesc pe PAD 172591 Oradea, iar în urma lucrărilor de *„Electrificare și reabilitare a liniei de cale ferată Cluj Napoca - Oradea - Episcopia Bihor"*, terenul se află în CF nr. 220892 - Oradea, nr. cadastral 220892 Oradea. Pe acest teren se găsesc 2 construcții reprezentând Autogara OTL - Municipiul Oradea, ce au fost construite în baza Autorizației de execuție nr. 42/E/1529/2016 și a Autorizației de construire P.M.O. nr. 75 din 16.01.2017,
   - terenul solicitat a fi transferat este în prezent închiriat de societatea Oradea Transport Local S.A., cu Contractul de închiriere nr. 503 din 30.12.2020 și nu este propus, până în prezent, pentru lucrări de interes public feroviar. Chiria, în prezent este = 1.475 lei, respectiv costul total al chiriei din anul 2018 până în prezent a fost de 99.287 lei. După obținerea aprobărilor, a Hotărârii de Guvern care să permită transferul, Contractul de închiriere nr. 503 din 30.12.2020 ar urma să înceteze,
   - pentru terenul în cauză nu sunt solicitări în temeiul Legii nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile preluate abuziv in perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989,

- accesul la acest teren se face din bulevardul Ștefan cel Mare, facilitând transportul persoanelor de la autogara OTL către alte destinații. Distanta cea mai mică față de ultima linie cf este de 9,00 m,
- terenul ce face obiectul cererii de transfer nu are obiect de activitate cu specific feroviar, iar în evidențele contabile ale Secției L 5 Oradea nu se află lucrări de artă (poduri, podețe, TN, ziduri de sprijin, etc), construcții sau alte mijloace fixe,
- interesul feroviar pentru acest teren a încetat din momentul în care s-a construit Autogara OTL,
- imobilele sunt delimitate prin ridicarea unui gard de beton, cu ocazia realizării lucrărilor de interes public local.

Întrucât, aceste imobile fac parte din domeniul public - cuprinse în H.G. nr. 1705/2006, Anexa 16 (număr MF 147814) și sunt cuprinse în Contractul de concesiune nr. 17408 din 08.05.2019, nu sunt și nu vor fi necesare uzului sau interesului public feroviar, se impune să solicităm transmiterea acestora din proprietate publică de interes național - proprietar Statul Român, administrator Ministerul Transporturilor și Infrastructurii, aflat în concesiunea C.N.C.F. "CFR" S.A., în proprietatea publică de interes local al Municipiului Oradea, județul Bihor.

De asemenea, întreținerea și modernizarea acestor obiective este imposibilă pentru Secția L 5 Oradea, deoarece aceasta nu deține personal calificat și nici utilaje necesare efectuării acestor tipuri de activități.

Ținând seama că cele două porțiuni din drumul rapid se află în intravilanul Municipiului Oradea, conform Planului Urbanistic General, astfel cum a fost aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 501 din 28.07.2016;

Văzând sumele mari achitate de municipalitate/ societatea municipalității (2.176.759 lei, cca. 435.000 euro), până în prezent.

În temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. b) și al. (6) lit. c), al. (7) lit. k) art. 136 alin. (1) și (2), art. 139 al. (2), art. 196 al. (1) lit. a) și art. 292 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

P R O P U N E M
Consiliului Local al Municipiului Oradea

1. Aprobarea cererii pentru transmiterea suprafeței totale de 15.523 mp din domeniul public de interes național al Statului Român, aflat în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și în concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" S.A., în proprietatea publică de interes local a Municipiului Oradea, județul Bihor, reprezentând terenuri după cum urmează:

1.1. suprafața de 617 mp teren din nr. cadastral 220892 - Oradea, aferent Stației de transbordare (Autogara OTL);
1.2. suprafața de 7.964 mp teren din nr. cadastral 220892 - Oradea, ce reprezintă tronson din Drumul Rapid;
1.3. suprafața de 3.175 mp teren din nr. cadastral 219790 - Oradea, ce reprezintă tronson din Drumul Rapid;
1.4. suprafața de 3.767 mp teren din nr. cadastral 219790 - Oradea, ce reprezintă tronson din Drumul Rapid.

2. Declararea interesului public local pentru terenurile identificate la punctul 1 de mai sus, solicitate a fi transferate în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea.

3. Declararea scopului preluării imobilelor, identificate mai sus, ca fiind dat de implementare a obiectivelor de investiții de interes public local - Drumul rapid și Stația de transbordare (Autogara OTL) din bulevardul Ștefan cel Mare - Gara Centrală Oradea.

4. Ca, dacă în termen de 2 ani, de la data preluării imobilelor prin Protocol de predare - primire, nu se mențin obiectivele de investiţii, imobilele transmise potrivit prevederilor de la pct.1, să revină de drept în domeniul public al Statului Român, administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și în concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" S.A., în condițiile legii.

5. Ca, predarea - primirea terenurilor să se realizeze pe bază de Protocol încheiat între UAT - Municipiul Oradea și C.N.C.F. CFR S.A., după adoptarea actului normativ de către Guvernul României.

6. Mandatarea primarului Municipiului Oradea sau persoana legal desemnată de acesta, pentru depunerea cererii de la pct.1 din prezentul raport, la Secretariatul General al Guvernului, pentru semnarea Protocolului de predare - primire a imobilului și efectuarea publicității imobiliare.

7. După finalizarea procedurii de transmitere a suprafeței de 15.523 mp din domeniul public de interes național al Statului Român, aflat în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii și în concesiunea Companiei Naționale de Căi Ferate "CFR" S.A., în proprietatea publică de interes local al Municipiului Oradea, județul Bihor, Contractele de închiriere nr. 215 din 27.07.2017 și nr. 503 din 30.12.2020 să înceteze.

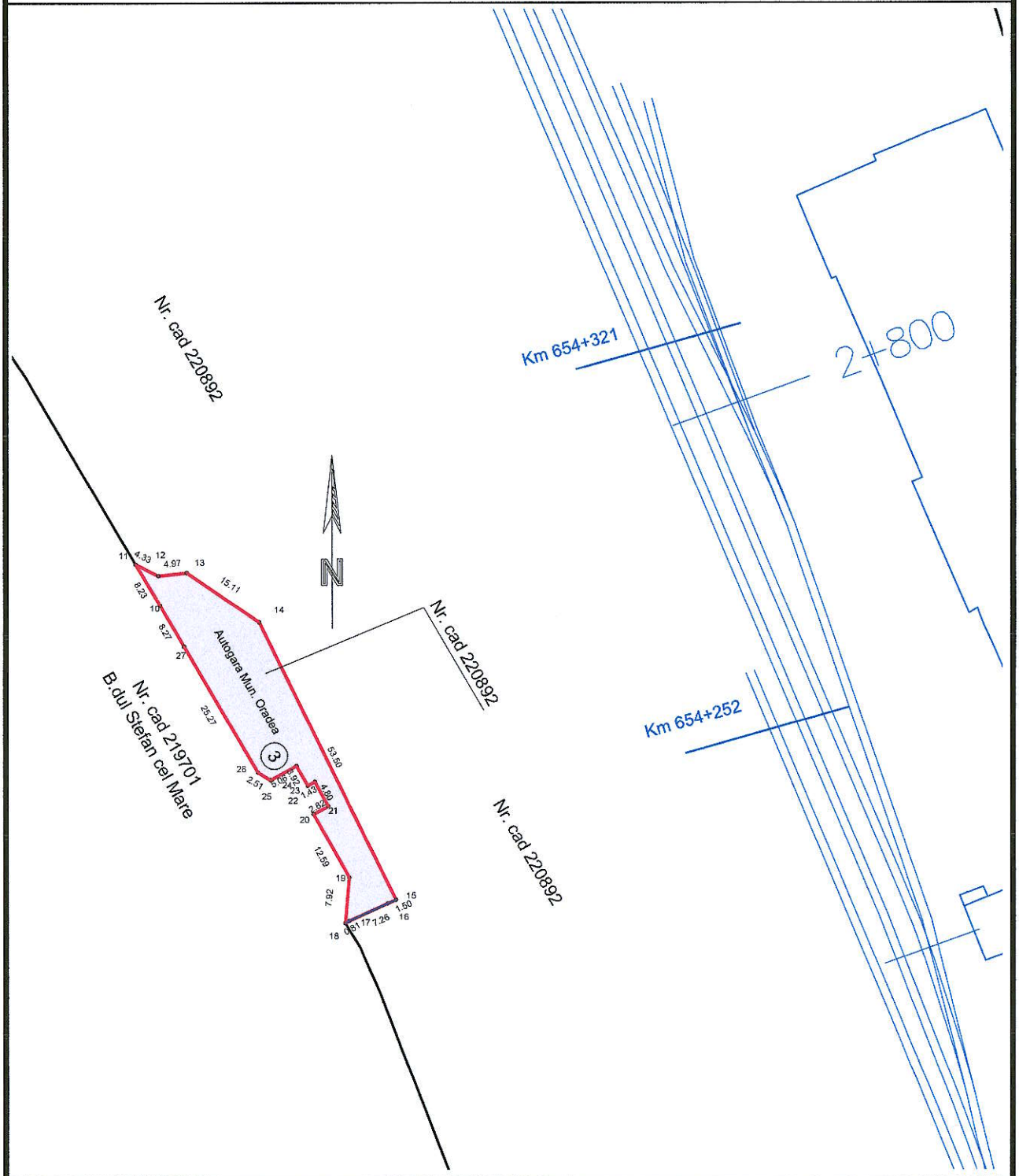
8. Aprobarea completării corespunzătoare a Inventarului domeniului public al UAT - Municipiul Oradea, în urma emiterii actului normativ din partea Guvernului României.

Lucian Popa	Cristian Popescu	Steliana Marinescu
Director executiv	Director executiv adj.	Şef - Serviciul Terenuri

Întocmit – Țucudean Ramona

PLAN DE SITUATIE

Privind imobilul situat in Mun. Oradea, B.dul Stefan cel Mare, nr. 3
inscris in CF 220892 Oradea, identificat prin numarul cad 220892 Oradea



Sistem de proiectie: Proiectia Stereografica 1970
Plan de referinta cote: 0 Marea Neagra
Echidistanta curbelor de nivel: -
Echidistanta caroiajului: -
Coeficient de deformatie liniara: 1.00014

Intocmit: ***ing. Moldovan Radu***

CERTIFICAT DE AUTORIZARE NR. 01400/07.00.2011 MOLDOVAN RADU

Beneficiar: Municipiul Oradea

Data: Octombrie 2025

MENTIUNI:

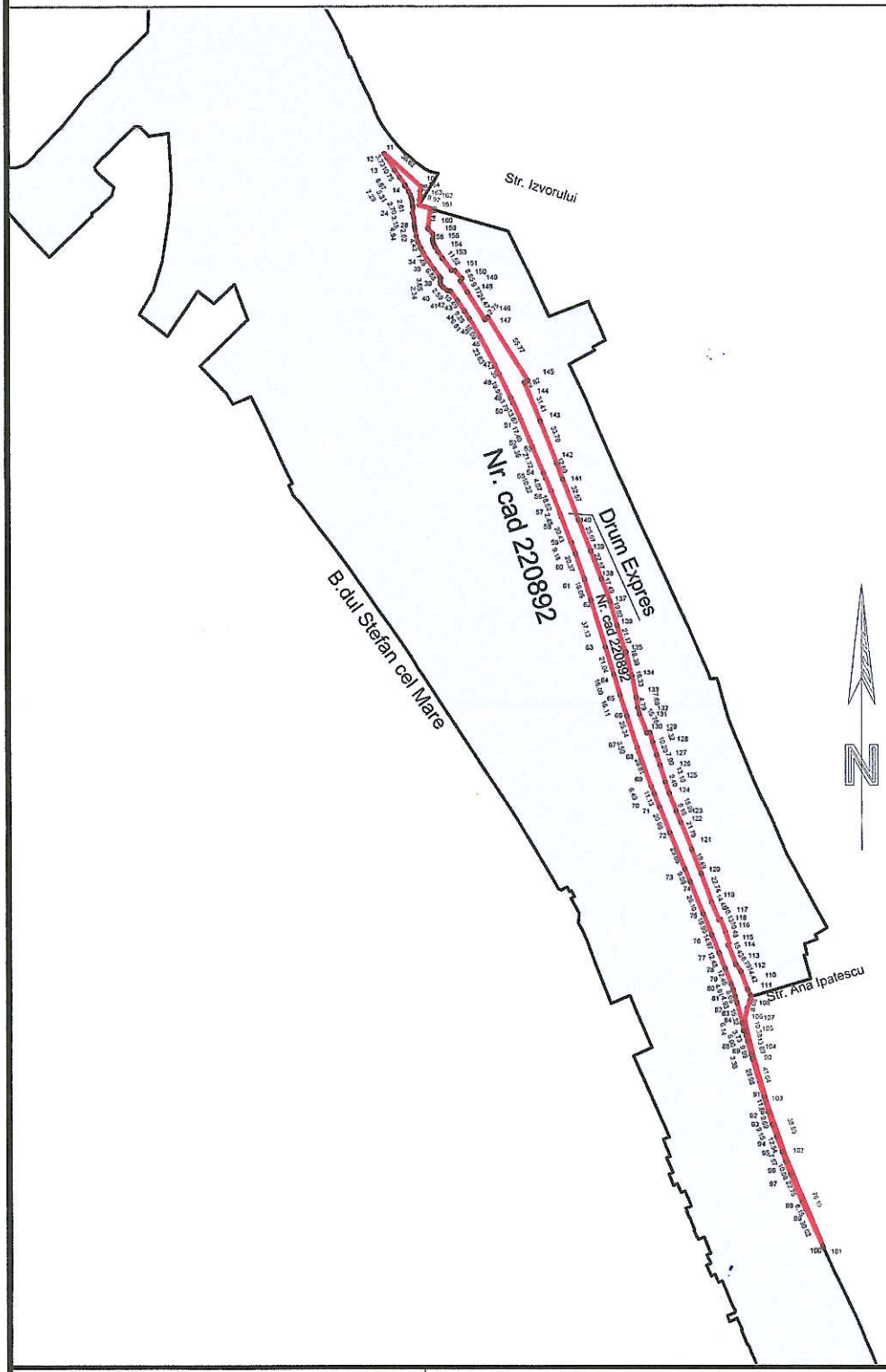
Imobilul este teren in suprafata de 617 mp cu 2 constructii reprezentand Autogara OTL – Municipiul Oradea

Imobilul este afectat de suprapunerea cu coridorul de expropriere al lucrarii de interes national " Electrificarea si reabilitarea liniei de cale ferata Cluj Napoca - Oradea - Episcopia Bihor" aprobat prin Act Normativ nr. H.G. 1437 din 29.11.2022 emis de Guvernul Romaniei– identificat cu nr. cadastral 220892 Oradea, inscris in CF 220892 Oradea intre km 654+252 si 654+321

SCARA 1: 800

PLAN DE SITUATIE

Privind imobilul situat in Mun. Oradea, Drum Expres intre str. Ana Ipatescu si Str. Izvorului inscris in CF 220892 Oradea, identificat prin numarul cad 220892 Oradea



Sistem de proiectie: Proiectia Stereografica 1970
Plan de referinta cote: 0 Marea Neagra
Echidistanta curbelor de nivel: -
Echidistanta caroiajului: -
Coeficient de deformatie liniara: 1.00014

Intocmit: ***ing. Moldovan Radu***

CERTIFICAT DE ÎNSCRIERE Seria ... Nr. ... NR. 01e0/07.02.2011 MOLDOVAN RADU

Beneficiar: Municipiul Oradea

Data: Octombrie 2025

MENTIUNI:

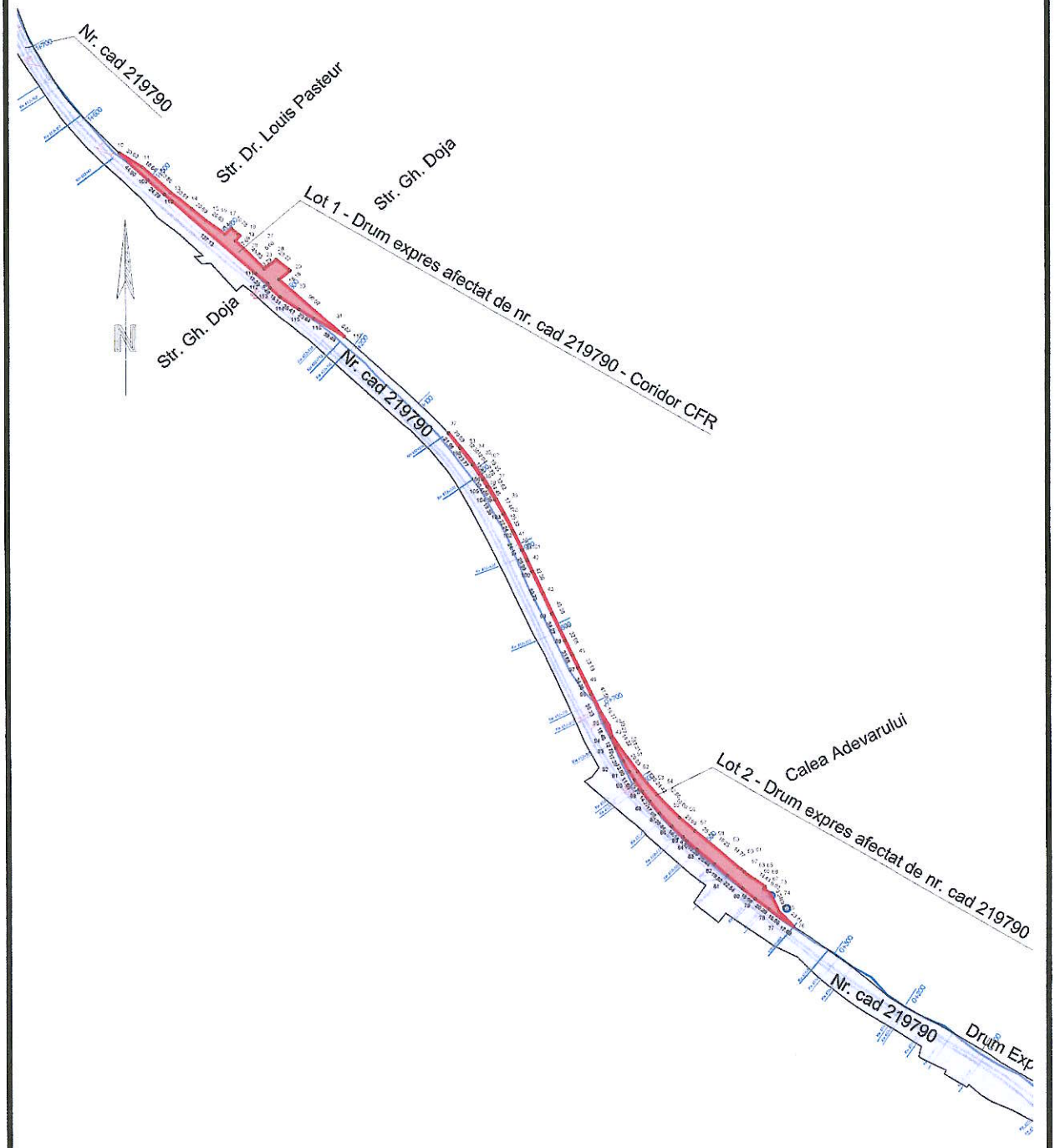
Imobilul este teren in suprafata de 7964 mp tronson din Drum Expres Oradea

Imobilul este afectat de suprapunerea cu coridorul de expropriere al lucrarii de interes national " Electrificarea si reabilitarea liniei de cale ferata Cluj Napoca - Oradea - Episcopia Bihor" aprobat prin Act Normativ nr. H.G. 1437 din 29.11.2022 emis de Guvernul Romaniei – identificat cu nr. cadastral 220892 Oradea, inscris in CF 220892 Oradea

SCARA 1: 800

PLAN DE SITUATIE

Privind imobilul situat in Mun. Oradea, Drum Expres
inscris in CF 219790 Oradea, identificat prin numarul cad 219790



Sistem de proiectie: Proiectia Stereografica 1970
Plan de referinta cote: 0 Marea Neagra
Echidistanta curbelor de nivel: -
Echidistanta caroiajului: -
Coeficient de deformatie liniara: 1.00014

Intocmit: ***ing. Moldovan Radu***

Beneficiar: Municipiul Oradea

MENTIUNI:

Imobilul este teren in suprafata de 6942 mp reprezentand tronson din Drum Expres al Municipiului Oradea
Lot 1 – 3175 mp
Lot 2 – 3767 mp

Imobilul este afectat de suprapunerea cu coridorul de expropriere al lucrarii de interes national " Electrificarea si reabilitarea liniei de cale ferata Cluj Napoca - Oradea - Episcopia Bihor" aprobat prin Act Normativ nr. H.G. 1437 din 29.11.2022 emis de Guvernul Romaniei identificat cu nr. cadastral 219790 Oradea, inscris in CF 219790 Oradea intre km 651+863 si km 652+559 si intre 652+713 si km 653+47

Data: Octombrie 2025

SCARA 1: 5000

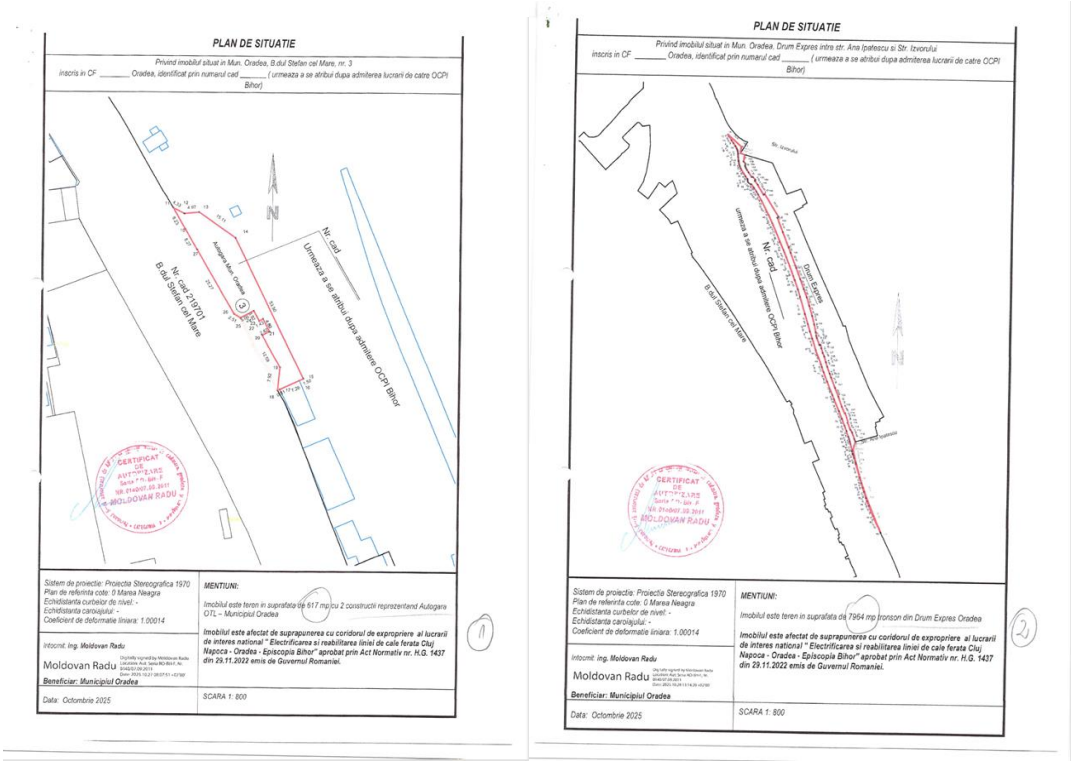
Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 542 PMO2/29.01.2026

RAPORT DE EVALUARE

PARCELE DE TEREN, SITUATE IN ORADEA,

BD. STEFAN CEL MARE SI DRUM EXPRES



PROPRIETAR: STATUL ROMAN, DOMENIUL PUBLIC

UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL ORADEA

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

Utilizatorului desemnat
si
evaluatorului

IANUARIE 2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRARII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea BUNURILOR IMOBILE constand in parcele de teren:
- in suprafata de 617 mp, teren aferent Statiei de transbordare (Autogara), situat in Oradea, Bd. Stefan cel Mare nr. 3,
- in suprafata de 7964 mp, teren ce reprezinta tronson din Drumul Expres intre str. Ana Ipatescu si str. Izvorului,
- in suprafata totala 6942 mp, compusa din Lotul 1 – 3175 mp si Lotul 2 – 3767 mp, ce reprezinta tronsoane din Drumul Expres, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Activul supus evaluarii il constituie proprietatea imobiliara constand in parcele de teren:
- in suprafata de 617 mp, teren aferent Statiei de transbordare (Autogara), situat in Oradea, Bd. Stefan cel Mare nr. 3,
- in suprafata de 7964 mp, teren ce reprezinta tronson din Drumul Expres intre str. Ana Ipatescu si str. Izvorului,
- in suprafata totala 6942 mp, compusa din Lotul 1 – 3175 mp si Lotul 2 – 3767 mp, ce reprezinta tronsoane din Drumul Expres, proprietar STATUL ROMAN, domeniu public, aflat in administrarea Ministerului Transporturilor prin CN CF CFR S.A. – Regionala CF CFR Cluj.

Utilizarea desemnata este estimarea **valorii de piata** a proprietatii, in vederea utilizarii acesteia pentru ***actualizarea valorii de inventar in vederea trecerii suprafetei totale de 15 523 mp teren din domeniul public al statului Roman si din administrarea Ministerului Transporturilor, prin CN CF CFR S.A. – Regionala CF CFR Cluj, in domeniul public al UAT – Municipiul Oradea.***

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

Valoarea de piata – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Dat fiind scopul evaluarii si anume estimarea Valorii de piata a proprietatii, valoarea estimate prin abordarea prin piata, la data evaluarii, 28.01.2026 curs BNR 5.0960 lei/eur este:

Parcele de teren intravilan	Pret evaluat EUR/mp (FARA TVA)	Pret evaluat LEI/mp (FARA TVA)	Pret evaluat EUR (FARA TVA)	Pret evaluat LEI (FARA TVA)
Oradea, Bd. Stefan cel Mare nr. 3, 617 mp	224	1,140	138,208	703,451
Oradea, Drum Expres, 7964 mp	125	636	995,500	5,066,896
Oradea, Drum Expres, 6942 mp	125	636	867,750	4,416,674

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

I.2. Clientul si utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Terenuri in baza contractului de servicii nr 387605/02.10.2025, Nota de comanda nr. 452097/10.11.2025.

I.3. Activul supus evaluarii

Activul supus evaluarii il constituie proprietatea imobiliara constand in parcele de teren:
- in suprafata de 617 mp, teren aferent Statiei de transbordare (Autogara), situat in Oradea, Bd. Stefan cel Mare nr. 3,
- in suprafata de 7964 mp, teren ce reprezinta tronson din Drumul Expres intre str. Ana Ipatescu si str. Izvorului,
- in suprafata totala 6942 mp, compusa din Lotul 1 – 3175 mp si Lotul 2 – 3767 mp, ce reprezinta tronsoane din Drumul Expres, proprietar STATUL ROMAN, domeniu public, aflat in administrarea Ministerului Transporturilor prin CN CF CFR S.A. – Regionala CF CFR Cluj.

I.4. Moneda evaluarii

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.
Curs BNR la data evaluarii**: 1 euro = 5.0960 lei.**

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

I.5. Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata este estimarea **valorii de piata** a proprietatii, in vederea utilizarii acesteia pentru ***actualizarea valorii de inventar in vederea trecerii suprafetei totale de 15 523 mp teren din domeniul public al statului Roman si din administrarea Ministerului Transporturilor, prin CN CF CFR S.A. – Regionala CF CFR Cluj, in domeniul public al UAT – Municipiul Oradea.***

I.6. Tipul valorii

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

(a) **Valoarea de piata** – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere; Valoarea de piata nu reflecta caracteristicile unui *activ* care au *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumparator si care nu sunt disponibile altor cumparatori din piata. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natura economica sau juridica ale unui *activ.* Valoarea de piata impune sa nu fie luat in considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela ca exista un cumparator hotarat, si nu un anumit cumparator hotarat.

(b) **Chiria de piata –** este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

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

(d) **Valoarea de investitie/subiectiva** – este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potential, pentru o anumita investitie sau pentru anumite scopuri de

exploatare. Valoarea de investitie este un tip al valorii specific entitatii. Desi valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia poate fi egala cu suma de bani care ar putea fi obtinuta din vanzarea lui catre o alta parte, acest tip al valorii reflecta beneficiile obtinute de o entitate din detinerea unui activ si, ca urmare, nu presupune un schimb ipotetic. Valoarea de investitie reflecta situatiile si obiectivele financiare ale entitatii pentru care se face evaluarea. Ea este deseori utilizata pentru cuantificarea performantei investitiei.

(e) **Valoarea sinergiei** – reprezinta rezultatul creat in urma combinarii a doua sau mai multe active sau drepturi, atunci cand valoarea rezultata in urma combinarii este mai mare decat suma valorilor individuale. Daca sinergiile se obtin numai de catre un anumit cumparator, atunci valoarea sinergiei este diferita de valoarea de piata, deoarece valoarea sinergiei reflecta caracteristicile speciale ale unui activ, care au o valoare numai pentru un anumit cumparator. Valoarea care depaseste suma valorilor individuale este cunoscuta si sub numele de „valoarea de comasare".

(f) **Valoarea de lichidare** – reprezinta suma care ar fi obtinuta cand un activ sau grup de active se vinde in mod individual. Valoarea de lichidare ar trebui sa ia in considerare costurile necesare aducerii activelor in starea de vandabilitate, precum si costurile generate de cedarea lor. Valoarea de lichidare se poate determina in doua premise de evaluare diferite:

a) Vanzarea ordonata, in urma unei activitati adecvate de marketing sau

b) Vanzarea fortata cu o perioada limitata pentru activitatea de marketing.

<u>In prezentul raport, avand in vedere utilizarea desemnata a evaluarii tipul valorii este:</u>

Valoarea de piata – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere; Valoarea de piata nu reflecta caracteristicile unui *activ* care au *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumparator si care nu sunt disponibile altor cumparatori din piata. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natura economica sau juridica ale unui *activ.* Valoarea de piata impune sa nu fie luat in considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela ca exista un cumparator hotarat, si nu un anumit cumparator hotarat.

I.7. Data evaluarii

Data evaluarii este 28.01.2026, data la care se considera valabila opinia evaluatorului referitor la valoarea bunul evaluat.

I.8. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

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

I.9. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

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

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

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

- alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate si pe internet.

I.10. Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Aspecte juridice

- ✓ Acest raport a fost elaborat avand la baza informatiile puse la dispozitie de catre utilizatorul desemnat al lucrarii;
- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele in forma necertificata si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare;
- ✓ Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile;
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi facut raspunzator pentru existenta unor servituti privind terenul si/sau factori de mediu care ar putea influenta in vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavand competentele necesare;
- ✓ Evaluatorul nu va fi facut responsabil pentru aspectele de natura juridica ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

- ✓ Proprietatea nu a fost vazuta si inspectata de catre evaluator;
- ✓ Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din descrierea legala a proprietatii (contractul de vanzare cumparare, extras de carte funciara, documentatie topografica, sau alte documente) puse la dispozitie de catre client, atasate in intregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta;
- ✓ Evaluatorul nu are cunostinta si se considera degrevat de raspunderea existentei unor vicii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea: starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), care ar putea influenta in vreun sens valoarea bunului in cauza, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garantie referitoare la starea tehnica sau economica a acestora, ulterioara evaluarii;

Urbanism:

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

Mediu

- ✓ Concluziile prezentului raport sunt valabile in conditiile inexistentei unor factori adversi care includ substantele toxice sau periculoase.
- ✓ Din informatiile detinute de catre evaluator, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale in acest sens; valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.
- ✓ Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- ✓ Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Metodologie

- ✓ Utilizarea desemnata a prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatilor imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii, de informatiile disponibile si de limitele fiecareia dintre ele;

Alte date

- ✓ Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzand posibilitatea existentei si a

altor informatii de care acesta nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;

- ✓ O evaluare este inerent subiectiva si reprezinta opinia noastra asupra valorii proprietatii evaluate. Concluziile exprimate in prezentul raport sunt valabile numai la data evaluarii si nu au fost luate in considerare elemente ce au aparut sau pot aparea dupa data evaluarii; Ele tin cont de starea la care se afla aceasta proprietate la data inspectiei.
- ✓ In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici o informatie relevanta pentru estimarea valorii;
- ✓ Evaluatorul a obtinut informatii, estimari si opinii, ce au fost evidentiate in raportul de evaluare, de la surse pe care el le considera credibile si nu isi asuma nici o responsabilitate in privinta completitudinii si corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Informatiile furnizate de catre terti sunt considerate de incredere, dar nu li se acorda garantii pentru acuratete;
- ✓ Evaluatorul considera rezonabile corectiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare in lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor in legatura cu proprietatea evaluata sau cu partile interesate in tranzactie;
- ✓ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabila in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimata in prezentul raport nu poate sa fie atinsa in cazul unei incapacitati viitoare de plata, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile vanzarii (perioada limitata pentru vanzare de ex.) pot fi diferite de cele luate in considerare in estimarea valorii.
- ✓ Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat in cadrul abordarii prin venit este realist si poate fi atins la data evaluarii, bazandu-se pe informatii statistice din piata.

Ipoteze speciale semnificative: nu sunt ipoteze speciale.

I.11. Specialist

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

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

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

I.13. Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :

(1) Termenii de referinta ai evaluarii – in care sunt prezentate atat obiectul evaluarii cat si principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;

(2) Prezentarea datelor – capitol in care este prezentat in detaliu fiecare bun mobil,

(3) Analiza de piata;

(4) Abordarea in evaluare si rationamentul – capitol care contine aplicarea metodelor de evaluare si reconcilierea rezultatelor obtinute pentru estimarea valorii finale;

(5) Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

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

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

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

I.15. Conformitatea cu SEV

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din ***Standardele de evaluare a bunurilor 2025***, compuse din:

Standardele de Evaluare SEV, compuse din:

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

Ghidurile de evaluare GEV, compuse din:

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

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

PARTEA II.PREZENTAREA DATELOR

II.1.Identificarea activelor subiect. Descrierea juridica

Activul supus evaluarii il constituie proprietatea imobiliara constand in parcele de teren:
- in suprafata de 617 mp, teren aferent Statiei de transbordare (Autogara), situat in Oradea, Bd. Stefan cel Mare nr. 3,
- in suprafata de 7964 mp, teren ce reprezinta tronson din Drumul Expres intre str. Ana Ipatescu si str. Izvorului,
- in suprafata totala 6942 mp, compusa din Lotul 1 – 3175 mp si Lotul 2 – 3767 mp, ce reprezinta tronsoane din Drumul Expres, proprietar STATUL ROMAN, domeniu public, aflat in administrarea Ministerului Transporturilor prin CN CF CFR S.A. – Regionala CF CFR Cluj.

II.2. Date despre amplasare

Bunurile evaluate se afla in Oradea, Bd. Stefan cel Mare nr. 3 (langa Gara CFR Oradea) si Drumul Expres, artere intens circulate.





II.3. Descrierea terenului

- in suprafata de 617 mp, teren aferent Statiei de transbordare (Autogara), situat in Oradea, Bd. Stefan cel Mare nr. 3,
- in suprafata de 7964 mp, teren ce reprezinta tronson din Drumul Expres intre str. Ana Ipatescu si str. Izvorului,
- in suprafata totala 6942 mp, compusa din Lotul 1 – 3175 mp si Lotul 2 – 3767 mp, tronsoane din Drumul Expres.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Parcele de teren sunt considerate libere.

II.5. Aspecte privind utilizarea

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

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

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

Sinteza pietei terenurilor rezidentiale din Oradea in 2025
Caracteristici generale ale pietei:
Piata imobiliara din Oradea in 2025 se caracterizeaza printr-o crestere continua a preturilor, cu o medie pentru apartamente de aproximativ 1.635-1.732 euro/mp, pozitionandu-se sub media nationala dar inregistrand o crestere de aproximativ 14% fata de 2024.
Preturi terenuri rezidentiale:
Piata terenurilor rezidentiale din Oradea in 2025 prezinta o mare variatie de preturi, in functie de locatie si caracteristici:

Pret pe metru patrat: intre 2-401 euro/mp, cu majoritatea ofertelor situandu-se in intervalul 75-200 euro/mp
Zone de dealuri (Podgoria, Dealuri Oradea): 35-125 euro/mp
Zone centrale/dezvoltate: 150-300 euro/mp
Zone periferice (Cihei, Sanmartin): 25-70 euro/mp
Suprafete comune: 400-2.500 mp pentru parcele individuale
Caracteristici principale:
Utilitati: Majoritatea terenurilor din zone dezvoltate au utilitati (apa, gaz, curent, canalizare) la limita proprietatii sau in apropiere
Acces: Drumuri pietruite sau asfaltate in majoritatea zonelor
Cerere: Ridicata pentru parcele intre 500-1.000 mp in zone rezidentiale linistite
Tendinte: Crestere continua a preturilor, cu aproximativ 10-15% anual

Zone populare pentru terenuri:
Dealurile Oradiei (panorama, liniste)
Grigorescu (zona in dezvoltare)
Episcopia Bihorului
Nufarul
Cartier Nicolae Iorga

Sinteza pietei terenurilor in cartierul Rogerius, Oradea - 2025
Context general:
Cartierul Rogerius este cel mai mare cartier din Oradea, cu aproximativ 50.000 locuitori (un sfert din populatia totala a orasului). Este delimitat de strazile Podului, calea ferata Oradea-Satu Mare, Berzei, Rozmarinului si Bulevardul Dacia.
Caracteristici cartier:
Cartier predominant rezidential, dezvoltat in perioada comunista cu blocuri de locuinte
Infrastructure bine dezvoltata: Piata Rogerius, Parcul Copiilor, Parcul Magnolia, Spitalul de Copii
Transport public excelent: tramvaie (1N, 3N, 1R, 3R) si numeroase linii de autobuze
Bulevardul Dacia reprezinta accesul principal dinspre frontiera romano-ungara.
Disponibilitate terenuri rezidentiale in Rogerius:
In 2025, oferta de terenuri rezidentiale in cartierul Rogerius este **foarte limitata**. Cauze principale:
Cartier predominant format din blocuri si case existente
Gradul ridicat de densitate si ocupare urbana
Majoritatea parcelelor sunt deja construite
Oferte specifice identificate:
Terenuri disponibile sunt rare si situate la periferia cartierului
Suprafete: predominant 300-800 mp pentru parcele disponibile
Exemplu: teren 340 mp cu constructie (proprietate comerciala)
Alternative in zonele adiacente: Datorita lipsei de terenuri in Rogerius propriu-zis, cumparatorii se orienteaza spre:
Zona Visinelor (la 3 km de Rogerius) - terenuri de 1.600+ mp
Cihei (limita cu cartier Viena) - 45-70 euro/mp
Sinmartin (apropiere de Rogerius) - terenuri mai accesibile
Concluzie: Piata terenurilor rezidentiale in cartierul Rogerius in 2025 este practic **sub medie** pentru achizitii noi, fiind un cartier matur, deja construit. Ofertele disponibile sunt ocazionale, predominant cu constructii existente sau la periferie. Pentru terenuri rezidentiale, zonele din jurul cartierului Rogerius sau alte cartiere ale Oradiei reprezinta alternative mai viabile.

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI - Piata terenurilor libere de constructii situate in zona centrala/semicentrala a orasului Oradea.
NATURA ZONEI – zona centrala/semicentrala usor accesibila datorita pozitionarii terenului
OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie
CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie
Preturile terenurilor intravilane din Oradea difera in primul rand in functie de amplasament, suprafata, forma, utilitati, accesul facil la obiective de interes ,curent, canalizare.
Avand in vedere caracterul zonei de amplasament, piata imobiliara specifica este piata proprietatilor de tip intravilan situate in zona centrala/semicentrala a orasului.

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

Analiza celei mai bune utilizari

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR,* analiza de piata are scopul de a estima cel mai bun pret pentru o proprietate in conditiile celei mai bune utilizari.
Conform *Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630,cea mai buna utilizare (CMBU)* este definita ca: ***"utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar".***
In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR* - editia 2025, standarde ce incorporeaza *Standardele Internationale de Evaluare (IVS)*- editia 2013, *Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul General),* prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta *cea mai buna utilizare* a acestuia.
CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.
Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce **conduce la maximizarea utilizarii terenului**.
Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:
- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.
Determinarea *celei mai bune utilizari* presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:
● utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
● utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
● utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;
● maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.
Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:
- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - inadecvata
- utilizare comerciala- inadecvata
- utilizare drum - adecvata
Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :
- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - nu
- utilizare comerciala- nu
- utilizare drum - da
Acest concept *(CMBU)* este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si al terenurilor construite, cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii si, implicit, a ofertei, impunand noi standarde in cadrul pietei respective.
Tinand seama de aceste considerente,*cea mai buna utilizare* va fi determinata in situatia terenului construit.
Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **respectiv proprietate imobiliara cu utilizare de drum.**

PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

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

1. Abordarea prin piaţă – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăţi similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preţuri de cotaţie sau oferte de preţ; sunt folosite date despre proprietăţi comparabile iar comparaţiile sunt realizate pentru a demonstra preţul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piaţă.
2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii şi amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficienţelor de proiectare şi influenţelor vecinătăţii. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar şi valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obţinut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietăţii, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum şi cheltuielile aferente exploatării, astfel se obţine un venit brut potenţial sau efectiv sau un venit net din exploatare. De mentionat ca venitul din exploatare considerat in calcul este totusi un venit obtinut de la un fost operator al retelor care a obtinut veniturile prin management propriu si in anumite conditii limitative de piata. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

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

Abordarea prin piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.
Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.
Pentru valoarea terenului, evaluatorul a avut in vedere oferte ale terenurilor intravilan aflate in zona centrala/semicentrala, cum e cazul proprietatii evaluate.

Evaluarea terenului

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului . Punctul de echilibru nu este atins , nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

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

• **metoda comparatiei directe**-este metoda cea mai uzuala si se poate utiliza cand exista suficiente date despre vanzari pe piata specifica

• **analiza parcelarii si dezvoltarii** – se foloseste atunci cand parcelarea si dezvoltarea reprezinta utilizarea cea mai importanta a parcelei de teren in curs de evaluare.

• **metoda alocarii –** se bazeaza tot pe vanzari de terenuri pentru a stabili un raport intre valoarea terenului si cea a proprietatii(cand avem si constructii pe teren)

• **metoda extractiei de pe piata** – se estimeaza valoarea terenului prin diferenta dintre pretul de vanzare al unor proprietati comparabile si valoarea amenajarilor terenului si constructiilor.

• **tehnica reziduala** – identifica venitul net din exploatare atribuit terenului si il capitalizeaza cu o rata adecvata luata din piata.

• **capitalizarea directa a rentei/arendei funciare (chirie)**- se poate aplica doar cand se unosc rente/chirii de comparatie precum si rate de capitalizare din vanzari de terenuri

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului,

amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **tehnica comparatiei vanzarilor.**

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

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

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

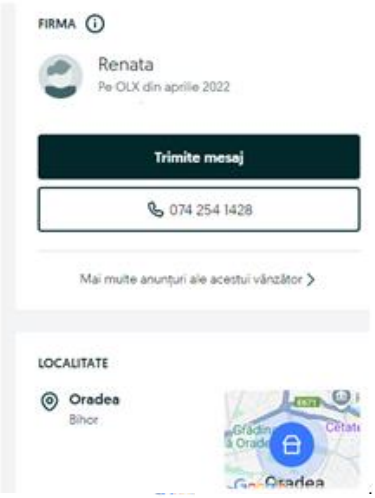
Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare/oferta ale unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza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

Pentru terenul in suprafata de 617 mp, teren aferent Statiei de transbordare (Autogara), situat in Oradea, Bd. Stefan cel Mare nr. 3:

Comparabila A:

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-ultracentral-cu-proiect-de-aparthotel-IDjyxil.html





Teren ultracentral cu proiect de aparthotel,

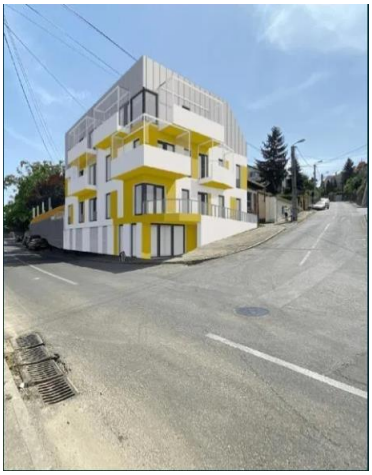
325 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Firma | Suprafata utila: 570 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

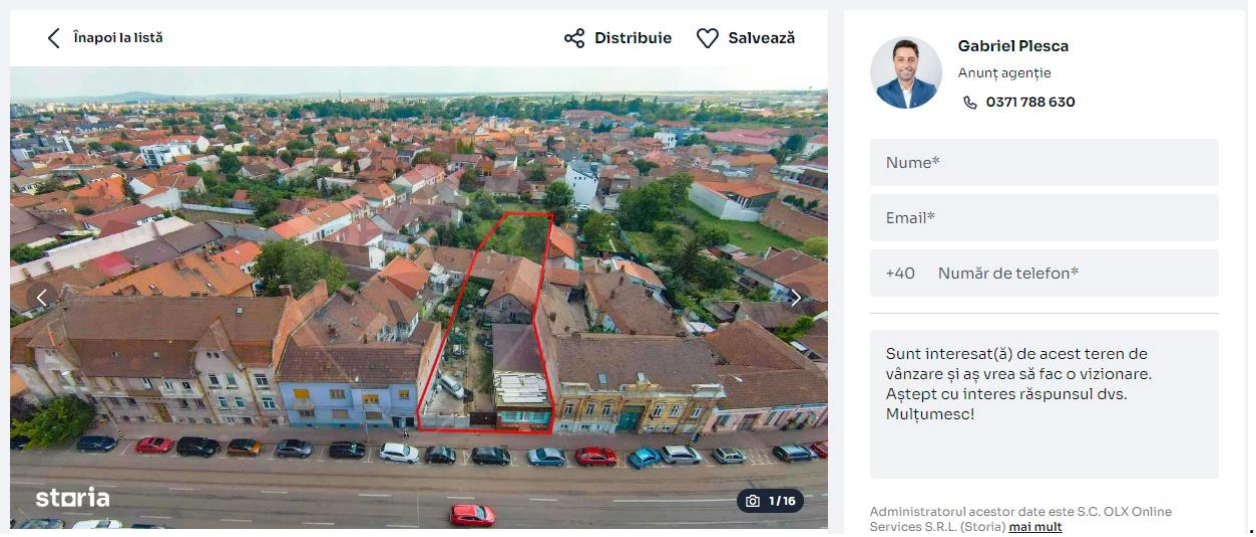
InvestZone va ofera in exclusivitate un teren situat central (zona Magheru), 570 mp, front la 2 strazi cu proiect de aparthotel, posibilitate de modificare in clinica sau birouri.
Pret: 325000 euro plus TVA.
InvestZone da valoare investitiei tale!





Comparabila B:

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1444-mp-ultracentral-oradea-strada-primriei-52-front-20-m-IDvJtL.html



Teren 1444 mp Ultracentral Oradea, Strada Primăriei 52, front 20 m

645 000 € 447 €/m²

Strada Primariei, Orasul Nou, Oradea, Bihor

Particularităţi

Gard	**da**
Media	**electricitate, canalizare, apă curentă**
Tip acces	**asfaltat**

Către dezvoltatorii imobiliari vizionari din oraşul Oradea,

Aveţi acum o oportunitate rară de a pune bazele unui proiect reprezentativ şi inovator în zona ultracentrală a Oradiei. Terenul de construcţii situat pe strada Primăriei nr. 52 vă aşteaptă să demaraţi o investiţie care va reda acestei artere relevanţa pe care o merită în peisajul urbanistic al oraşului Oradea.

Ceea ce face acest teren atât de atractiv pentru proiectul dumneavoastră este frontul său generos la stradă, de aproximativ 20 de metri, oferindu-vă posibilitatea de a crea o prezenţă impresionantă în inima oraşului. Accesul facil către punctele de interes ale oraşului este un alt avantaj major, deschizându-vă uşa către o varietate de oportunităţi de afaceri.

Transportul public, situat chiar în stradă, va asigura că viitorul dvs. proiect va fi uşor accesibil pentru locuitorii şi vizitatorii oraşului. Proximitatea la multitudinea de magazine şi afaceri cu servicii adiacente vă va oferi un cadru urban confortabil şi dinamic, care să satisfacă nevoile şi dorinţele comunităţii.

În plus, accesul facil la instituţiile de interes şi la centrele comerciale Lotus Retail Park şi Prima Shops, situate la doar 9 minute de mers pe jos, conform Google Maps, reprezintă un imens avantaj în atragerea unui flux constant de potenţiali clienţi.

Acum să trecem la partea interesantă: Randamentul Investiţiei.
Situat strategic în zona ultracentrală, acest proiect promiţător îşi propune să ofere locuinţe şi spaţii comerciale într-o zonă cu cerere ridicată. Indicii urbanistici de principiu (POT 60%, CUT 1,6%, înălţime P+2+R/M sau P+3+R/M) vă oferă flexibilitatea de a contura un proiect cu un mix optim între funcţiunea rezidenţială şi spaţii comerciale, pentru un randament financiar sănătos.

În încheiere, vă propun trei idei pentru viitoarea investiţie care se va implementa pe acest teren:

1. Centru de afaceri contemporan - Un mix inteligent între spaţii comerciale, birouri moderne şi facilităţi pentru evenimente, care să atragă atât companii de top, cât şi antreprenori locali, consolidându-vă poziţia în inima oraşului.

2. Reşedinţe urbane luxuriante - Un complex rezidenţial exclusivist, proiectat pentru a oferi locuitorilor săi o experienţă urbană autentică şi rafinată, cu servicii premium şi facilităţi inovatoare.

3. Eco-Centru pentru comunitate - Un concept eco-friendly, cu un mix de spaţii rezidenţiale, zone verzi şi opţiuni de reciclare şi energie sustenabilă, menite să stimuleze viaţa comunitară şi să aducă un suflu proaspăt în peisajul urban.

Nu rataţi şansa de a deveni parte dintr-un proiect de excepţie care va redefini ultracentralitatea Oradiei. Acest teren de construcţii este aici pentru a vă îndeplini visurile şi a vă ajuta să construiţi un viitor durabil.

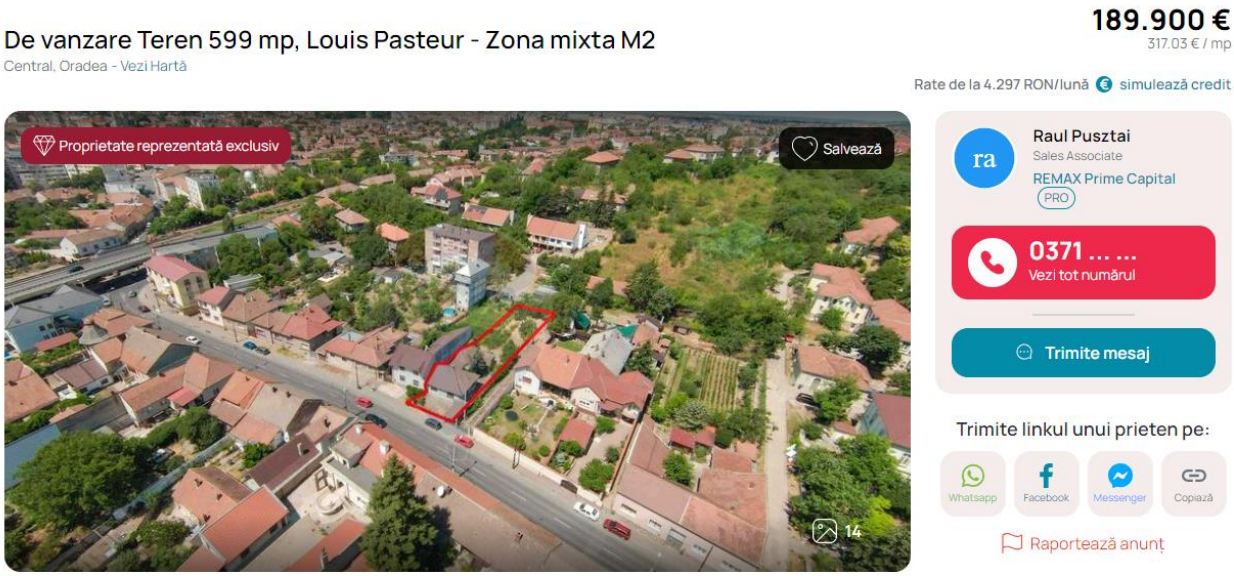
Contactaţi-mă acum pentru a afla mai multe detalii şi pentru a discuta despre cum puteţi prelua frâiele dezvoltării acestei zone urbane dinamice.





Comparabila C:

https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-oradea-central-599mp-266160155



Descriere teren

Comision 0% la cumparator

Va propun spre vanzare o poprietate situata pe Strada Dr. Louis Pasteur nr. 20, Oradea - artera centrala cu vizibilitate foarte buna, acces la stada asfaltata. Proprietatea se afla intr-o zona centrala in plina dezvoltare, cu infrastructura completa si potential de valorizare ridicat.

Caracteristici:
- Adresa: Louis Pasteur, nr. 20, Oradea
- Tip teren: intravilan
- Suprafata: 599 mp
- Front stradal: 11,4 ml
- Constructii casa + anexe cu suprafata totala:126mp
- Deschidere la drum: asfaltat
- Acces auto

Utilitati la limita de proprietate: apa, gaz, canalizare, curent electric, fibra optica
- Imprejmuire proprietate: gard de sarma

Destinatie conform PUG Oradea: M2 - zona mixta cu regim de construire inchis
Parametri urbanistici: POT 50%, CUT 1.8, regim de inaltime P+2+Etaj retras
Destinatia urbanistica M2 permite construirea de locuinte colective cu regim P+2+Etaj retras, oferind oportunitati solide de dezvoltare intr-o zona cu cerere constanta.

- Documente disponibile: extras CF, certificat de urbanism
- Fara sarcini

Avantaje:
- Zona centrala cu acces rapid la Spitalul Judetean si Magazinul Crisul
- Mijloace de transport in comun in proximitate
- Cartier rezidential cu infrastructura completa

Detalii teren

ID anunț: XDLL1309J

Clasificare teren:	**Intravilan**	Front stradal:	**11.4 m**

Utilități

Utilități

Utilități în zonă

Amenajare străzi

Asfaltate | Mijloace de transport în comun | Iluminat stradal

Alte caracteristici

Construcție demolabilă | La șosea | Acces auto | Teren împrejmuit

Comision

standard

Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparaţie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Preţ unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		570.00	447.00	317.00
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro /mp), marja de negociere *		-3%	-2%	-2%
		-20	-11	-5
Preţ ajustat(Euro / mp)		550.11	435.87	312.25
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preţ ajustat(Euro / mp)		550.11	435.87	312.25
Restrictii legale	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preţ ajustat(Euro / mp)		550.11	435.87	312.25
Condiţii de piaţă (data vanzarii)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0.0	0.0	0.0
Preţ ajustat(Euro / mp)		550.11	435.87	312.25
Localizare	*Oradea, Bd. Stefan cel Mare nr. 3*	*Oradea, zona Magheru*	*Oradea, str. Primariei nr. 52*	*Oradea, str. Louis Pasteur 20*
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-10%	-10%	5%
		-55.01	-43.59	15.61
Preţ ajustat(Euro / mp)		495.10	392.28	327.86
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	**617**	**570**	**1444**	**599**
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		0%	5%	0%
		0.00	19.61	0
Preţ ajustat(Euro / mp)		495.10	411.90	327.86
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz
Corectie		0%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat(Euro / mp)		495.10	411.90	327.86
Stare teren	plan, fara constructii	plan, fara constructii, propiect aparthotel	plan, cu constructii demolabile	plan, cu constructii demolabile
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		-10%	10%	15%
		-47.03	41.19	50.79
Preţ ajustat(Euro / mp)		448.06	453.09	378.64
Acces teren	asfalt	asfalt	asfalt	asfalt
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0.0%	0.0%	0.0%
		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat(Euro / mp)		448.06	453.09	378.64
Zonare	drum	rezidential/administrativ/comercial	rezidential/administrativ/comercial	rezidential/administrativ/comercial
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		-50%	-50%	-50%
		-224	-227	-187
Preţ ajustat(Euro / mp)		224.03	226.54	191.21
ajustare totală netă		-345.97	-220.46	-125.79
ajustare totală netă (%din preţul de vânzare)		-60.70%	-49.3%	-39.68%
ajustare totală brută		326.08	330.93	253.83
ajustare totală brută (%din preţul de vânzare)		37.21%	54.03%	60.07%
Preţ ajustat(Euro / mp)	224.00	224.03	226.54	191.21

Suprafata teren intravilan =	*617.00*	*mp*
Curs Euro=	*5.0898*	*11.12.2025*
Valoare teren intravilan =	*138,208*	
Valoare teren intravilan =	*138,208*	*EURO*
Valoare teren intravilan =	*703,451*	*LEI*
	1,140	*LEI/MP*
	224	*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*

Restrictii legale : *nu s-au aplicat ajustari, nu exista restrictii de construire*

Conditii de piata: *nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similare*

Localizare: *s-au aplicat ajustari negative comparabilelor A si B, acestea situandu-se in zone mai centrale si ajustare pozitiva comparabilei C pentru localizare mai putin accesibila.*

Caracteristici fizice: *s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei B, tinandu-se cont de faptul ca pretul pe mp al terenului este invers proportional cu suprafata acestuia, suprafetele comparabile A si C au fost considerate similare proprietatii subiect.*

Utilitati: *nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele au utilitati la limita parcelei.*

Stare teren: *s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor B si C care au pe suprafata constructii demolabile si ajustare negativa comparabilei A care are propiect de aparthotel.*

Acces teren: *nu s-au aplicat ajustari*

Zonare: *s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect are destinatie drum.*

Acolo unde folosinta faptica a terenurilor expropriate este: trotuar, parcari, inclusiv amenajari aferente drumurilor (trotuare, parcari, statii de transbordare), se aplica o diminuare cu 50% din valoarea terenului din zona, tinandu-se cont si de alte tranzactii incheiate in situatii similare.

Pentru parcelele de teren:

- in suprafata de 7964 mp, teren ce reprezinta tronson din Drumul Expres intre str. Ana Ipatescu si str. Izvorului,
- in suprafata totala 6942 mp, compusa din Lotul 1 – 3175 mp si Lotul 2 – 3767 mp, reprezentand tronsoane din Drumul Expres, am gasit urmatoarele oferte:

Comparabila A:

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-individuala-cu-teren-rogerius-oradea-bihor-gaminvest-v3326-IDFhnh



Casa individuala cu teren, Rogerius,Oradea,Bihor,Gaminvest,V3326

180 000 € 2 400 €/m²

Publicitate

Calculeaza rata lunara

SC Gaminvest SRL

0743 982 745

0751 260 937

Rogerius, Oradea, Bihor

Case de vânzare

Suprafață utilă:	75 m²
Numărul de camere:	2
Tip clădire:	singur in curte
Informații suplimentare:	garaj

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m²):	383 m²
Media:	✓ apă curentă ✓ electricitate ✓ canalizare

Descriere

Gaminvest propune spre vanzare casa cu teren, singur in curte situata in Cartier Rogerius, Oradea, Bihor Suprafata terenului masoara 383 mp , casa, din caramida, renovata in anul 2022. Proprietatea este pretabila si pentru amenajarea unui proiect rezidential, avand in vecinatate blocuri de 4 etaje.

Casa masoara o suprafata de 75 mp si este compusa din 2 camere, bucatarie, camara, hol si baie. Proprietatea dispune si de garaj, cu acces direct din strada.

Casa a fost renovata in anul 2022, gresie, faianta, geamuri termopan , usi schimbate, iar instalatia electrica si izolatia casei a fost facuta in 2012.

Posibilitatea de conectare la reteaua de termoficare a orasului. Este situata in Cartierul Rogerius, la 2 minute de str Stefan cel Mare, scoli, magazine, gradinite, gara.

Clasa energetica: C

Pret de vanzare propus de proprietar: 180000 euro, negociabil

Metoda de calcul a pretului ofertat pentru terenul liber de constructii:
75*1.2=90*3900=351000-25% vechime = 263.250 – 10% finisaje =236925/5.1=46456
Garaj = 10000
180000-46456= 133544/383= 348 eur/mp









Comparabila B:

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-zona-stadion-iuliu-bodola-IDEQu5

Constructiii demolabile



Casa zona stadion "Iuliu Bodola"

169 000 € 2 195 €/m²

Publicitate

Calculeaza rata lunara

Sapient Imobiliare

Strada Luminitei, Rogerius, Oradea, Bihor

0359 405 677

Case de vânzare

Suprafață utilă:	77 m²
Numărul de camere:	2
Tip clădire:	singur in curte
Stare:	de renovat
Tip proprietate:	locuință utilizată

Detaliile clădirii

Anul construcției:	1950
Tip acoperis:	oblic
Tip mansardă:	neutilizabilă

3

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m²):	616 m²
Localizare:	urbana
Tip acces:	asfaltat
Media:	✓ telefon ✓ internet ✓ cablu tv ✓ apă curentă ✓ electricitate ✓ canalizare

Descriere

Sapient Imobiliare propune spre vanzare casa situata in Olosig, zona Lacul Rosu-Stadion Iuliu Bodola.
Proprietatea compusa din casa 2 camere + 1 baie+1 buctarie avand un mic beci si o anexa demolabila de altfel.
Suprafata terenului este de 616 mp si un front stradal de 12 ml.
Casa este din caramida si vaioaga (demolabila).

Utilitati: apa,canalizare,curent electric,
-posibilitate de racordare termoficare Oradea.

Pret: 169.000 euro negociabil



Comparabila C:

https://www.storia.ro/ro/oferta/cas-rogerius-zona-str-lacul-rou-iasomiei-3-camere-buctrie-2-bi-IDEe2t



Casă Rogerius zona str. Lacul Roșu-Iasomiei 3 camere, bucătărie, 2 băi

145 000 € 1 465 €/m²

Publicitate

Calculeaza rata lunara

Rogerius, Oradea, Bihor

Imosig

0745 314 738

Case de vânzare

Suprafață utilă:	99 m²
Numărul de camere:	3
Tip clădire:	singur in curte
Tip încălzire:	sistem centralizat

Detaliile clădirii

Numar de etaje:	un nivel
Material de construcție:	cărămidă
Tip acoperis:	oblic
Acoperis:	tigla
Tip mansardă:	fara

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m²):	400 m²
Localizare:	urbana
Tip gard:	✓ cărămidă ✓ plasa
Tip acces:	asfaltat
Media:	✓ apă curentă ✓ electricitate ✓ canalizare ✓ internet ✓ cablu tv

Descriere

Casă în Rogerius zona străzilor Lacul Roșu - Iasomiei cu 3 camere, bucătărie, 2 băi, încălzire de la rețeua publică de termoficare, suprafața construită de 99mp, total teren 410mp, front stradal 11m, acces auto.

Metoda de calcul a pretului ofertat pentru terenul liber de constructii:
99*3900= 386100-25% vechime =289575-25% finisaje = 217181/5.1=42584
145000-42584= 102415/400=256 eur/mp











-teren in suprafata de 7964 mp, teren ce reprezinta tronson din Drumul Expres intre str. Ana Ipatescu si str. Izvorului:

Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparaţie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Preţ unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		348.00	274.00	256.00
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro /mp), marja de negociere *		-10%	-5%	-2%
		-37	-14	-4
Preţ ajustat(Euro / mp)		311.49	260.30	252.16
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preţ ajustat(Euro / mp)		311.49	260.30	252.16
Restrictii legale	Considerat fara	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preţ ajustat(Euro / mp)		311.49	260.30	252.16
Condiţii de piaţă (data vanzarii)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0.0	0.0	0.0
Preţ ajustat(Euro / mp)		311.49	260.30	252.16
Localizare	***Oradea, tronsoane din Drumul Rapid, Lotul 1+Lotul 2***	***Oradea, Bd. Stefan cel Mare***	***Oradea, str. Luminitei***	***Oradea, zona str. Lacul Rosu***
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-10%	-5%	-5%
		-32.68	-13.02	-12.61
Preţ ajustat(Euro / mp)		278.82	247.29	239.55
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	**6942**	**383**	**616**	**410**
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)	(lotul 1 - 3175 mp, lotul 2 - 3767 mp)	-10%	-8%	-10%
		-29.25	-19.78	-25
Preţ ajustat(Euro / mp)		249.57	227.50	214.42
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	apa, energie electrica, canalizare, gaz	apa, canal, energie electrica, posibilitate racordare la termoficare	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, termoficare
Corectie		0%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat(Euro / mp)		249.57	227.50	214.42
Stare teren	plan, fara constructii	plan, considerat fara constructii	plan, cu constructii demolabile	plan, considerat fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	5%	0%
		0.00	11.38	0.00
Preţ ajustat(Euro / mp)		249.57	238.88	214.42
Acces teren	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat(Euro / mp)		249.57	238.88	214.42
Zonare	drum	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		-50%	-50%	-50%
		-125	-119	-107
Preţ ajustat(Euro / mp)		124.79	119.44	107.21
ajustare totală netă		-223.21	-154.56	-148.79
ajustare totală netă (% din preţul de vânzare)		-64.14%	-56.4%	-58.12%
ajustare totală brută		186.71	163.61	144.95
ajustare totală brută (% din preţul de vânzare)		53.65%	59.71%	56.62%
Preţ ajustat(Euro / mp)	**125.00**	124.79	119.44	107.21

Suprafata teren intravilan =		***6,942.00***	***mp***
	Curs Euro=	***5.0898***	***11.12.2025***
Valoare teren intravilan =		***867,750***	***EURO***
Valoare teren intravilan =		***4,416,674***	***LEI***
		636	***LEI/MP***
		125	***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).*

***Pret unitar vanzare/ofertare** : s-au ajustat preturile de ofertare ale comparabilelor A si C cu valoarea cladirilor de pe suprafata, astfel ca pretul ofertat continut in calcul este cel al terenului considerat liber de constructii.*

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

***Restrictii legale :** nu s-au aplicat ajustari, deoarece nu exista restrictii*

***Conditii de piata:** nu au fost aplicate ajustari , conditiile de piata fiind considerate similare*

***Localizare:** s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor , deoarece sunt localizate superior.*

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

***Utilitati:** nu s-au aplicat ajustari*

***Stare teren:** s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei B al carei pret nu a fost initial ajustat cu valoarea cladirilor de pe suprafata, acestea fiind demolabile.*

***Acces teren:** nu s-au aplicat ajustari*

***Zonare:** s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, deoarece destinatia terenului este aceea de drum.*

- teren in suprafata totala 6942 mp, compusa din Lotul 1 – 3175 mp si Lotul 2 – 3767 mp, reprezentand tronsoane din Drumul Expres, cu mentiunea ca cele doua loturi I si II au fost evaluate impreuna:

Elemente de comparaţie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Preţ unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		348.00	274.00	256.00
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro /mp), marja de negociere *		-10%	-5%	-2%
		-37	-14	-4
Preţ ajustat(Euro / mp)		311.49	260.30	252.16
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preţ ajustat(Euro / mp)		311.49	260.30	252.16
Restrictii legale	Considerat fara	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preţ ajustat(Euro / mp)		311.49	260.30	252.16
Condiţii de piaţă (data vanzarii)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0.0	0.0	0.0
Preţ ajustat(Euro / mp)		311.49	260.30	252.16
Localizare	***Oradea, tronsoane din Drumul Rapid, Lotul 1+Lotul 2***	***Oradea, Bd. Stefan cel Mare***	***Oradea, str. Luminitei***	***Oradea, zona str. Lacul Rosu***
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		-10%	-5%	-5%
		-32.68	-13.02	-12.61
Preţ ajustat(Euro / mp)		278.82	247.29	239.55
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	**6942**	**383**	**616**	**410**
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)	(lotul 1 - 3175 mp, lotul 2 - 3767 mp)	-10%	-8%	-10%
		-29.25	-19.78	-25
Preţ ajustat(Euro / mp)		249.57	227.50	214.42
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	apa, energie electrica, canalizare, gaz	apa, canal, energie electrica, posibilitate racordare la termoficare	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, termoficare
Corectie		0%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat(Euro / mp)		249.57	227.50	214.42
Stare teren	plan, fara constructii	plan, considerat fara constructii	plan, cu constructii demolabile	plan, considerat fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	5%	0%
		0.00	11.38	0.00
Preţ ajustat(Euro / mp)		249.57	238.88	214.42
Acces teren	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat(Euro / mp)		249.57	238.88	214.42
Zonare	drum	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		-50%	-50%	-50%
		-125	-119	-107
Preţ ajustat(Euro / mp)		124.79	119.44	107.21
ajustare totală netă		-223.21	-154.56	-148.79
ajustare totală netă (% din preţul de vânzare)		-64.14%	-56.4%	-58.12%
ajustare totală brută		186.71	163.61	144.95
ajustare totală brută (% din preţul de vânzare)		53.65%	59.71%	56.62%
Preţ ajustat(Euro / mp)	**125.00**	124.79	119.44	107.21

Suprafata teren intravilan =	***6,942.00***	***mp***
Curs Euro=	***5.0898***	***11.12.2025***
Valoare teren intravilan =	***867,750***	***EURO***
Valoare teren intravilan =	***4,416,674***	***LEI***
	636	***LEI/MP***
	125	***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).*

***Pret unitar vanzare/ofertare** : s-au ajustat preturile de ofertare ale comparabilelor A si C cu valoarea cladirilor de pe suprafata, astfel ca pretul ofertat continut in calcul este cel al terenului considerat liber de constructii.*

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

***Restrictii legale :** nu s-au aplicat ajustari, deoarece nu exista restrictii*

***Conditii de piata:** nu au fost aplicate ajustari , conditiile de piata fiind considerate similare*

***Localizare:** s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor , deoarece sunt localizate superior.*

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

***Utilitati:** nu s-au aplicat ajustari*

***Stare teren:** s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei B al carei pret nu a fost initial ajustat cu valoarea cladirilor de pe suprafata, acestea fiind demolabile.*

***Acces teren:** nu s-au aplicat ajustari*

***Zonare:** s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, deoarece destinatia terenului este aceea de drum.*

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Procesul de evaluare a constat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *valoarea de piata a bunurilor evaluate estimate de catre evaluator in utilizarea desemnata mentionata,* valabile la data evaluarii 28.01.2026, curs BNR: 5.0960 lei/eur:

Parcele de teren intravilan	Pret evaluat EUR/mp (FARA TVA)	Pret evaluat LEI/mp (FARA TVA)	Pret evaluat EUR (FARA TVA)	Pret evaluat LEI (FARA TVA)
Oradea, Bd. Stefan cel Mare nr. 3, 617 mp	224	1,140	138,208	703,451
Oradea, Drum Expres, 7964 mp	125	636	995,500	5,066,896
Oradea, Drum Expres, 6942 mp	125	636	867,750	4,416,674

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL