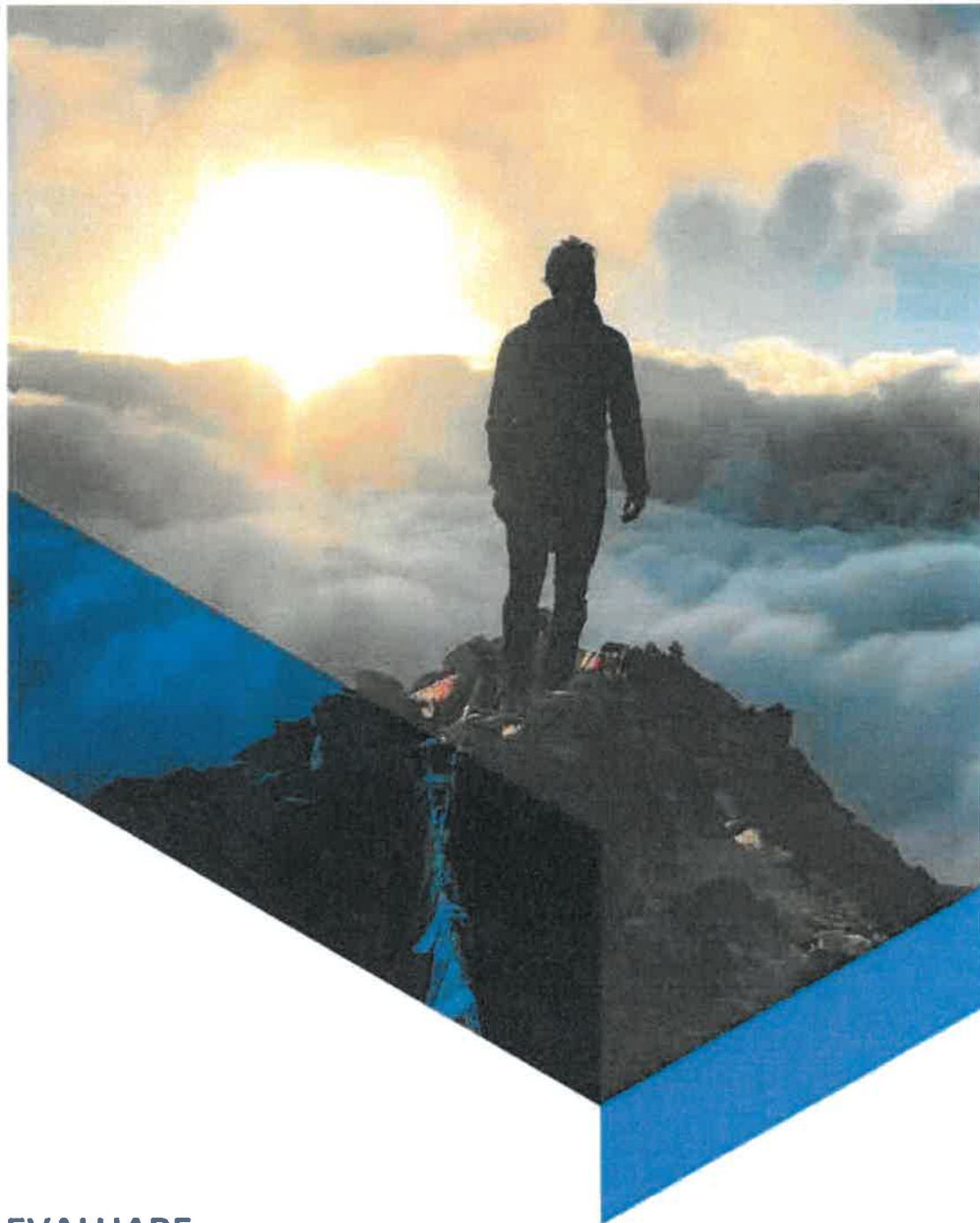


—
Orice vârf poate fi atins, dacă îți dorești cu adevărat ... —



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN – HALDA SLAM, 173.411 mp

Loc. ORADEA (CF 10563), JUD BIHOR

Client si Utilizator desemnat: SC SINTEZA SA

Nr. 1812 / 14.10.2024



Teren intravilan – Halda Slam

Oradea, CF 10563, jud. Bihor

Client: SC SINTEZA SA

Utilizator desemnat: SC SINTEZA SA

RAPORT DE EVALUARE Proprietate imobiliară pretabila pentru dezvoltare industrială – construcții edilitare

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al Societății Comerciale DARIAN DRS S.A. și al SC SINTEZA SA

– Octombrie 2024 –

Rezumat

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **SC SINTEZA SA**, în calitate de client și utilizator desemnat; evaluarea s-a realizat în scopul informării clientului asupra valorii de piață a proprietății evaluate; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

La indicațiile clientului, obiectul evaluării îl reprezintă un teren intravilan – Halda Slam, în suprafața de 173.411 mp, situat în Oradea, strada Ion Mihalache, FN, CF 10563, județul Bihor.

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren	Teren intravilan cu suprafața totală de teren de 173.411 mp, conform CF 10563	în exclusivitate	proprietate	Cumpărare sau echivalent

Informații detaliate despre proprietatea evaluată se găsesc în capitolul 2 – Prezentarea datelor.

Luând în considerare scopul prezentei evaluări tipul valorii adecvat este "valoarea de piață".

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Proprietatea a fost evaluată în condițiile Termenilor de referință redactați, în forma lor finală, valabilitatea evaluării fiind afectată exclusiv de limitările generate de ipotezele de lucru, inclusiv cele speciale menționate în raport:

- În estimarea valorii de piață a amplasamentului, evaluatorul a ținut cont de informațiile primite din partea clientului, respectiv pentru proiectul "inchidere și ecologizare depozit de deseuri periculoase Sinteza SA" (nr. 245 / 12.02.2024), conform căruia, costurile de ecologizare pentru Halda Slam se ridică la 915.630 euro.
- Conform Studiului de fezabilitate pus la dispoziția evaluatorului de către client, din suprafața totală de teren de 173.411 mp aferentă întregului amplasament, în urma lucrărilor de ecologizare va fi necesară o suprafață de 20.000 mp de teren pentru monitorizare post-închidere depozit deseuri periculoase.

Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza proprietății libere de sarcini.

A fost supus evaluării dreptul integral de proprietate asupra proprietății descrise și evaluate în prezentul raport.

Dreptul de proprietate a fost considerat ca fiind integral, valid și marketabil.

Conform Certificatului de urbanism nr. 1909 / 03.05.2023, terenul are destinația propusă în PUG Oradea de „zona funcțională edilitară”. Zona include elemente nodale ale infrastructurii edilitare –

statii de transformare, teritoriul captarii de apa, statii de pompare si rezervoare ale sistemului de alimentare cu apa, teritoriul statiei de epurare, statii de reglare gaz, etc.

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a Terenului intravilan – Halda Slam, la data de 09.10.2024, este cea rezultată din:

Analiza parcelarii si dezvoltarii:	926.000 EUR	echivalent a	4.609.000 LEI
---	--------------------	---------------------	----------------------

Din aceasta valoare au fost scazute costurile de inchidere si ecologizare ale Haldei Slam, care au fost estimate la suma de 915.630 euro.

Astfel, valoarea amplasamentului rezultata dupa scaderea cheltuielilor cu inchiderea si ecologizarea depozitului de deseuri periculoase este urmatoarea:

Valoare amplasament:	10.000 EUR	echivalent a	50.000 LEI
-----------------------------	-------------------	---------------------	-------------------

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- au fost rotunjite la mia de EUR si LEI (raportul între valoarea în lei și cea în euro poate diferi puțin de cursul valutar)
- nu sunt afectate de TVA
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare
- aceasta valoare rezulta dupa scaderea cheltuielilor de inchidere si ecologizare a depozitului de deseuri periculoase.

DARIAN DRS SA



Handwritten signature in blue ink.

Cuprins

1.	Termenii de referință	6
1.1.	Identificarea evaluatorului.....	6
1.2.	Identificarea clientului (clienților).....	7
1.3.	Identificarea altor utilizatori desemnați	7
1.4.	Activul (activele) supus(e) evaluării	7
1.5.	Moneda evaluării	7
1.6.	Scopul evaluării	7
1.7.	Tipul/tipurile valorii utilizate.....	8
1.8.	Data evaluării	8
1.9.	Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora	8
1.10.	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	11
1.11.	Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative	12
1.12.	Tipul raportului	14
1.13.	Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului.....	14
1.14.	Evaluarea este realizată în conformitate cu SEV	14
2.	Prezentarea datelor.....	16
2.1.	Identificarea fizică și legală a proprietății subiect	16
2.2.	Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată	17
3.	Analiza pieței imobiliare specifice.....	24
3.1.	Considerente privind cea mai bună utilizare	24
3.2.	Tipul proprietății, identificarea pieței.....	25
3.3.	Fapte curente	25
3.4.	Analiza cererii solvabile.....	25
3.5.	Analiza ofertei competitive	26
3.6.	Analiza echilibrului	26
3.7.	Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU	26
4.	Evaluarea	27
4.1.	Evaluarea terenului	27
5.	Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	38
5.1.	Sinteza rezultatelor	38
5.2.	Concluzia asupra valorii	38
6.	Anexe.....	40
6.1.	Date de piață.....	40
6.2.	Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate	48

1. Termenii de referință

În cele ce urmează, sunt prezentați respectivii termeni de referință, așa cum au fost ei stabiliți prin contractul în baza căruia s-a realizat evaluarea; pe parcursul procesului de evaluare nu a apărut nicio circumstanță care să impună modificarea acestora.

1.1. Identificarea evaluatorului

Evaluarea expusă în prezentul raport a fost realizată de către SC DARIAN DRS SA¹, și nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane, înafara celor identificate mai jos:

- Evaluarea este una de tip desktop; nu a fost efectuată inspecția proprietății evaluate, dar a fost analizată zona respectivă la data ultimei evaluări, respectiv 31.12.2021.
- Etapele procesului de evaluare au fost conduse de către Lazar Cristian, cu legitimația ANEVAR nr. 13614.
- respectarea procedurilor interne de calitate ale companiei DARIAN DRS SA, a fost verificată de către Cotu Ionut.

Evaluatorul deține calificarea și competența de a realiza prezenta evaluare, aspect care poate fi verificat de părțile interesate în Tabloul Asociației (<http://nou.anevar.ro/pagini/taboul-asocatiei>).

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte; analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale ale Evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influențat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părțile interesate și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Lazar Cristian

Evaluator autorizat EPI, EBM

Membru ANEVAR



¹ SC DARIAN DRS SA, împreună cu evaluatorii identificați, sunt denumiți generic în cadrul raportului „Evaluatorul”.

1.2. Identificarea clientului (clienților)

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **SC SINTEZA SA**, în calitate de Client și Utilizator desemnat, și conține informații adecvate doar necesităților lor.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea Evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

Pentru prezenta evaluare, nu exista alți utilizatori desemnați, în afara celor menționați în subcapitolul 1.2 Identificarea clientului (clienților).

1.4. Activul (activele) supus(e) evaluării

În conformitate cu contractul și datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară „Teren intravilan – Halda Slam”, situat în Oradea, Strada Ion Mihalache, FN, CF 10563, jud. Bihor, alcătuită din:

Componenta	Caracteristici	Mod deținere	Dreptul legal	Mod dobândire
Teren	Teren intravilan cu suprafața totală de teren de 173.411 mp, conform CF 10563	în exclusivitate	proprietate	Cumparare sau echivalent

În scopul prezentei evaluări, dreptul asupra proprietății evaluate este considerat deplin, influența altor drepturi fiind identificată prin ipoteze speciale.

Descrierea detaliată (inclusiv cea juridică) a componentelor proprietății evaluate se găsește în capitolele de prezentare a datelor.

1.5. Moneda evaluării

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost rotunjită la mia de euro întregă. Suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în LEI, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus, rezultatul fiind rotunjit, de asemenea, la mia de lei întregă. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

Cursul valutar valabil la această dată este 4,9771 RON pentru 1 EUR.

1.6. Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul informării clientului asupra valorii de piață, în vederea realizării unei tranzacții.

1.7. Tipul/tipurile valorii utilizate

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea ar consta în estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-un schimb ipotetic pe o piață liberă și concurențială; prin urmare, tipul de valoare adecvat este "valoarea de piață", definită astfel de SEV 104 – Tipuri ale valorii:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare ar putea diferi față de acest moment. De asemenea, raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale; dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți, și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, dacă o astfel de distribuire nu a fost prevăzută explicit în raport.

1.8. Data evaluării

Data evaluării este 09.10.2024; concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada premergătoare acestei date; data raportului este 14.10.2024.

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

Specificație	Acțiuni preconizate	Limitări
Primirea și asumarea temei	Au fost primite toate datele și documentele necesare	Nu este cazul
Inspekția proprietății	nu a fost asigurat accesul și nu au fost vizualizate componentele acesteia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile	Nu s-a efectuat vizita în teren. Raportul este de tip desktop. A fost analizată zona respectivă la data ultimei evaluări, respectiv 31.12.2021
Repere inspectate în proiecte anterioare	Beneficiarul a confirmat că nu există schimbări materiale privind caracteristicile fizice ale imobilelor sau locațiilor inspectate de evaluator în proiecte precedente, de la ultima inspekție efectuată.	Nu este cazul – nu se aplică la prezenta evaluare
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate	am avut acces la toate datele relevante	Nu există limitări

Specificație	Acțiuni preconizate	Limitări
Analize judecăți și calcule	am avut acces la toate datele relevante	Nu exista limitari
Dreptul de proprietate	Ne-am bazat pe informațiile despre dreptul de proprietate furnizate de catre client. Vom presupune că informațiile furnizate sunt corecte.	Nu vom examina elementele referitoare la dreptul de proprietate. Vom presupune că dreptul de proprietate este valabil, fără acorduri oneroase sau restrictive, drepturi de trecere, servituți etc. care ar putea afecta negativ valoarea – Nu se aplica
Starea cladirilor	Se va efectua o expertizare tehnica a clădirii. Acesta va face obiectul unui raport separat. Evaluarea noastră va ține cont de constatările aceluși raport și de costul asumat pentru efectuarea oricăror reparații recomandate în raportul respectiv – Nu se aplica	Nu vom efectua o expertizare tehnica a clădirii. O investigație de asemenea amploare este în afara obiectului preentului contract. Prin urmare, nu vom putea raporta în detaliu starea proprietății.
Instalatii	Vom fi efectuate teste ale instalatiilor electrice, instalatiilor de gaze, sistemului de incalzire si exhaustare, ale alimentarii cu apa si canalizarii. Evaluarea noastră va ține cont de costul probabil al oricăror reparații sau îmbunătățiri recomandate în acele rapoarte – Nu se aplica	Nu vom efectua nicio testare a instalatiilor electrice, instalatiilor de gaze, sistemului de incalzire si exhaustare, ale alimentarii cu apa si canalizarii.
Planuri urbanistice	Vom interoga Planurile urbanistice public disponibile pentru a gasi orice planuri urbanistice aprobate sau refuzate în trecut pentru proprietate. Vom stabili utilizarile admise ale terenului. Vom stabili dacă se află/nu se află într-o Zona protejata. Constatările noastre vă vor fi raportate și se vor reflecta în evaluarea noastră – Nu se aplica	Nu vom face nicio analiza asupra planurilor urbanistice, dar vom presupune că utilizarea existentă a clădirii și orice modificări sau extinderi existente la data evaluării sunt legale.
Reglementari de construire	Vom face cercetări pentru a stabili dacă există sau nu autorizatie de construcție si proces verbal de receptie sau asimilate aprobate de autoritati pentru clădire și orice modificări sau extinderi. Constatările noastre se vor reflecta în evaluarea noastră – Nu se aplica.	Nu vom face cercetări pentru a stabili dacă există sau nu autorizatie de construcție si proces verbal de receptie sau asimilate aprobate de autoritati pentru clădire și orice modificări sau extinderi. Evaluarea noastră va presupune că, clădirea respectă cerințele legale de autorizare si functionare.

Specificație	Acțiuni preconizate	Limitări
Infrastuctura rutiera	Vom face cercetări pentru a stabili prezența oricăror propuneri de modificare a infrastructurii rutiere care ar putea afecta proprietatea. Evaluarea noastră va reflecta constatările noastre – Nu se aplica	Nu vom face nicio anchetă pentru a stabili prezența oricăror propuneri de modificare a infrastructurii rutiere care ar putea afecta proprietatea. Vom presupune că proprietatea nu este afectată de nicio propunere.
Contaminare și materiale periculoase sau dăunătoare	Nu vom comanda întocmirea unui raport de mediu pentru proprietate. Ne vom baza pe informațiile furnizate de dumneavoastră sau de consilierul dumneavoastră juridic cu privire la problemele de mediu. Evaluarea noastră va ține cont de informațiile furnizate și de ipotezele noastre cu privire la costul rezolvării oricăror probleme ridicate - Nu se aplica.	Nu vom comanda întocmirea unui raport de mediu pentru proprietate. Vom presupune că proprietatea nu este afectată negativ de astfel de probleme.
Probleme de mediu	Nu vom comanda întocmirea unui studiu geotehnic. Ne vom baza pe informațiile furnizate de dumneavoastră sau de consilierul dumneavoastră juridic. Evaluarea noastră va ține cont de costul probabil al soluționării oricăror probleme.	Nu vom comanda întocmirea unui studiu geotehnic. În estimarea valorii de piață a amplasamentului, evaluatorul a ținut cont de informațiile primite din partea clientului, respectiv pentru proiectul "închidere și ecologizare depozit de deșuri periculoase Sinteza SA" (nr. 245 / 12.02.2024), conform căruia, costurile de ecologizare pentru Halda slam se ridică la 915.630 euro.
Inundații	Vom examina Harta de hazard și de risc la inundații pentru a stabili dacă proprietatea este supusă/expusă inundațiilor. Evaluarea noastră va ține cont de incidența probabilă a inundațiilor - Nu se aplica	Nu vom examina Harta de hazard și de risc la inundații pentru a stabili dacă proprietatea este supusă inundațiilor. Ne vom baza pe cunoștințele noastre locale. Evaluarea noastră va presupune că proprietatea nu este afectată negativ de inundații.

Specificație	Acțiuni preconizate	Limitări
Gaz radon	Vom examina harta radonului pentru a stabili dacă proprietatea se află într-o zonă afectată de gazul radon. Evaluarea noastră va ține cont de constatările noastre - Nu se aplica.	Nu vom examina harta radonului pentru a stabili dacă proprietatea se află într-o zonă afectată de gazul radon. Ne vom baza pe cunoștințele noastre locale. Evaluarea noastră va presupune că proprietatea nu este afectată negativ de gazul radon.
Eficiența energetică	Vom nota eficiența energetică a clădirii dacă există. Vom nota orice surse alternative de energie dacă există. Evaluarea noastră va reflecta acești factori atunci când există dovezi că aceștia afectează valoarea - Nu se aplica	
Factori ESG	Evaluatorul ar trebui să ia măsuri rezonabile în timpul inspecției imobiliare, pentru a lua în considerare includerea acelor aspecte care se încadrează în titlul general de „probleme de durabilitate și ESG” și să ia în considerare orice factori de sustenabilitate și ESG care ar putea afecta evaluarea. Acestea trebuie colectate și înregistrate acolo unde este cazul - Nu se aplica	

1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

A. Informații primite de la client

- informații certe
 - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
 - datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente; suprafețele pentru teren și clădiri au fost preluate din respectivele documente
 - istoricul proprietății
 - scopul evaluării

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat
 - date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare)

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constatate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară regională, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate (www.olx.ro; www.publi24.ro; www.imobiliare.ro www.imoradar.ro, etc.)
- date specifice din devize primite de la client și din piața
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.11. Ipoteze semnificative și ipoteze speciale semnificative

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul, și care sunt Oradealiatate în cele ce urmează, nu este valabilă, valoarea estimată ar putea fi invalidată:

A. Ipoteze semnificative

- Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciara și Planul de incadrare in zona, plan neavizat ANCPI; evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu reprezentantul vanzatorului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (extras de carte funciara); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Proprietatea a fost evaluată liberă de sarcini.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de

proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmățiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente.

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini.

B. Ipoteze speciale semnificative

- În estimarea valorii de piață a amplasamentului, evaluatorul a ținut cont de informațiile primite din partea clientului, respectiv pentru proiectul “inchidere și ecologizare depozit de deseuri periculoase Sinteza SA” (nr. 245 / 12.02.2024), conform caruia, costurile de ecologizare pentru Halda Slam se ridică la 915.630 euro.
- Conform Studiului de fezabilitate pus la dispoziția evaluatorului de către client, din suprafața totală de teren de 173.411 mp aferentă întregului amplasament, în urma lucrărilor de ecologizare va fi necesară o suprafață de 20.000 mp de teren pentru monitorizare post-inchidere depozit deseuri periculoase.

1.12. Tipul raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

1.13. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare a raportului

Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Fiecare componentă a proprietății a fost evaluată în mod specific; astfel, valoarea terenului este în condițiile celei mai bune utilizări a sa iar valoarea îmbunătățirilor acestuia ca și contribuție suplimentară; valorile separate ale terenului și îmbunătățirilor, nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în condițiile prezentate în raport.

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a lui.

1.14. Evaluarea este realizată în conformitate cu SEV

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „**STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2022**”.

Darian este o companie recunoscuta de RICS, si in acest sens respecta si reglementarile obligatorii din setul de standarde RICS Valuation – Global Standards (Red Book).

Activitatea de evaluare a bunurilor este reglementata in Romania prin lege, asadar prevederile RICS Valuation – Global Standards, PS 1 para. 4 sunt aplicabile acestui raport de evaluare, ceea ce inseamna ca raportul de evaluare respecta prevederile Standardele de Evaluare a Bunurilor_2022 obligatorii in Romania, dar a fost intocmit si cu respectarea cerintelor RICS Valuation – Global Standards.

Exceptiile de la aplicarea RICS Valuation – Global Standards, PS 1 sunt urmatoarele :

- Prevederile PS 1 para 3.5 nu pot fi aplicate in Romania : sistemul de masurare al cladirilor este cel oficial stabilit prin standardele de masurare nationale impuse de legislatia romaneasca; in acest context luare in considerare a IPMS (International Property Measurement Standards) nu este posibila.

Standardele aplicate în misiunea de evaluare sunt:

SEV	IVS	RICS
Standarde generale	General standards	Professional standards (PS), Valuation technical and performance standards (VPS)
SEV 100 - <i>Cadrul general</i>	IVS Framework	PS 2 – Ethics, competency, objectivity, and disclosures
SEV 101 - <i>Termenii de referință ai evaluării</i>	IVS 101- Scope of work	VPS 1 – Terms of engagement
SEV 102 - <i>Documentare și conformare</i>	IVS 102 – Investigations and compliance	PS 1 – Compliance with standards where a written valuation is provided VPS 2 – Inspections, investigations, and records
SEV 103 - <i>Raportare</i>	IVS 103 - Reporting	VPS 3 – Valuation reports
SEV 104 - <i>Tipuri ale valorii</i>	IVS 104 – Bases of Value	VPS 4 – Bases of value, assumptions, and special assumptions
SEV 105 - <i>Abordări și metode de evaluare</i>	IVS 105 – Valuation Approaches and Methods	VPS 5 – Valuation approaches and methods
Standarde pentru active	Asset Standards	Valuation practice guidance – applications (VPGA)
SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare	IVS 400 Real Property Interests	VPGA 8 – Valuation of real property interests
Ghiduri		Valuation practice guidance – applications (VPGA)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile		

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

2. Prezentarea datelor

2.1. Identificarea fizică și legală a proprietății subiect

Proprietatea evaluată este situată în Oradea, str. Ion Mihalache, FN, CF 10563, județul Bihor; această adresă se află într-o zonă periferică, zona Industrială Vest și poate fi identificată pe baza următoarelor repere:

- Accesul se poate realiza din strada Ion Mihalache, strada cu acces din Calea Borsului, pe un drum pietruit.
- Strada la care are acces proprietatea este amenajată, utilitățile (energie electrică, apă, canalizare) fiind la limita terenului.
- În zona se află mai multe proprietăți industriale.

Vecinii imobilului (teren în suprafață de 173.411 mp):

- La N: proprietăți industriale și terenuri libere;
- La V: terenuri libere;
- La S: DN1Y și raul Crisul Repede;
- La E: terenuri libere;

Pe amplasamentul supus evaluării se află fosta Halda de slam a fabricii Sinteza SA. În momentul de față aceasta este dezafectată și necesită cheltuieli de ecologizare.

Conform datelor colectate, corelate cu instrucțiunile evaluării comunicate de client, structura proprietății imobiliare în scopul evaluării este:

Nr. CF	Nr. cad./top.	Teren (St în mp)	Teren		Observații
			Identificare	Tip	
10563	460/1, 574/3, 575/2, 576/5, 576/8, 576/11, 577/4, 577/6, 604/4, 605/4, 606/3, 607/1, 608/1, 610/1, 611, 633/1	173,411	Teren intravilan	industrial - construcții edilitare	Halda de slam
Total		173,411			

Conform Certificatului de urbanism nr. 1909 / 03.05.2023, terenul are destinația propusă în PUG Oradea de „zonă funcțională edilitară”. Zona include elemente nodale ale infrastructurii edilitare – stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz, etc.

În extrasul CF prezentat, terenul apare situat pe UAT Santandrei, dar conform informațiilor primite din partea clientului și conform certificatului de urbanism, terenul se află pe UAT Oradea.

Înscrisurile în baza cărora au fost identificate drepturile asupra proprietății evaluate sunt:

Specificație	Nr. și data	Disponibil pentru evaluator	Observații
Extras de carte funciara	49662 / 08.05.2018	✓	Nr. CF 10563
Certificat de urbanism	1909 din 03.05.2023	✓	
Plan de încadrare în zonă		✓	
Proiect de închidere și ecologizare depozit de deseuri periculoase Sinteza SA	245 / 12.02.2024	✓	

Specificație	Nr. și data	Disponibil pentru evaluator	Observații
Studiu de fezabilitate Inchidere depozit deseuri Sinteza	Martie 2023	✓	

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

2.2. Identificarea și analiza datelor relevante despre proprietatea evaluată

2.2.1. Date despre localitate zonă și vecinătate

Oradea este municipiul de reședință al județului Bihor, Crișana, România. Se află în vestul României, pe râul Crișul Repede, în imediata apropiere a frontierei cu Ungaria. Situat la numai 13 km de granița de vest a României, municipiul Oradea, reședința administrativă a județului Bihor, ocupă o poziție central-europeană privilegiată, constituind un important nod de comunicații, aflat la o distanță sensibil egală de capitalele regiunii: București (651 km), Viena (518 km), Budapesta (248 km), Praga (676 km).

Demografie

Conform recensământului efectuat în 2021, populația municipiului Oradea se ridică la 183.105 de locuitori.

Administratie

Începând cu ianuarie 2011, datorită dezvoltării și extinderii orașului, Consiliul Local, reprezentanții Instituției Arhitectului Șef din cadrul Primăriei Oradea, împreună cu cei ai Direcției de Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Bihor au stabilit delimitarea cartierelor din Municipiul Oradea în număr de 30, precum și denumirea acestora:

Orașul Nou	Str Mihai Viteazu	Nufărul
Subcetate	Ioșia	Nicolae Grigorescu
Dorobanților	Ioșia-Nord	Calea Sântandrei
Universității	Decebal-Dacia	Ioșia-Sud
Splaiul Crișanei	Rogierius	Zona Industrială Vest
Olosig	Nicolae Iorga	Episcopia Bihor
Velența	Gheorghe Doja	Oncea
Dimitrie Cantemir	Dragoș Vodă	Podgoria
Salca	Mihai Eminescu	Tokai
Europa	Seleuș	Zona Industrială Est

Zona metropolitană Oradea include municipiul Oradea și 11 comune suburbane: Biharia, Borș, Cetariu, Cheresig, Girișu de Criș, Ineu, Nojorid, Oșorhei, Paleu, Sânmartin, Sântandrei și Toboliu. Suprafața totală este de 72.226 ha. Populația totală a zonei metropolitane era în 2002 de 249.746 locuitori, din care 68.2% români, 28.7% maghiari, 2% țigani, 1.1% alte etnii. Asociația urmărește prin aplicarea strategiei de dezvoltare durabilă, ca teritoriul zonei metropolitane Oradea să devină în perspectivă un spațiu urbanistic comun integrat. Zona metropolitană Oradea este membră în rețeaua europeană a regiunilor și zonelor metropolitane METREX.

Economie

Oradea a fost dintotdeauna unul din cele mai prospere orașe ale României și unul dintre cele mai semnificative centre economice, în mare parte datorită proximității față de frontiera cu Ungaria, devenind astfel o poartă înspre Occident. PIB-ul per cap de locuitor este aproximativ 150% din media din România. După 1989, datorită numărului mare de consumatori, Oradea a cunoscut o revigorare economică, nu atât în sectorul industrial cât în cel de servicii.

Rata șomajului din Oradea este de 6%, ceva mai mică decât media pe țară, dar mult mai mare decât media pe județul Bihor, de aprox 2%. Municipiul Oradea are o economie a cărei structură cuprinde majoritatea domeniilor și realizează 63% din producția industrială a județului: construcții de mașini, prelucrarea lemnului și mobilier, pielărie, blănărie și încălțăminte, confecții, tricotaje și lohn, chimie, industrie alimentară, materiale de construcții, confecții metalice și plastice, piese de schimb, electronică, etc. Cei mai mari contribuabili la bugetul orasului sunt FAIST MEKATRONIC, TRANSILVANIA GENERAL IMPORT EXPORT și PLASTOR. În top 10, mai apar în ordine SELINA, RCS & RDS, LOTUS CENTER, SHOPPING CENTER HOLDING, PLEXUS SERVICES, H ESSERS și COMAU ROMANIA.

Principalele platforme industriale sau zone din localitate unde este grupată activitatea de producție, sunt: Calea Borșului și centura ocolitoare (strada Ogorului), (ex. Celestica, Galassini, Faist Mekatronic, Comanu, Plexus). Un impact major în direcția dezvoltării de noi spații industriale l-au avut și înființarea celor trei parcuri Industriale realizate de Primăria Oradea.

Transporturi

Oradea dispune de Aeroportul Internațional Oradea, ce deservește companii aeriene interne și externe, fiind principala poartă de intrare în țară din zona nord-vestică. În prezent de pe Aeroportul Internațional Oradea compania Tarom efectuează zboruri interne zilnice către Aeroportul Internațional Henri Coandă București. În anul 2016 aeroportul a fost modernizat pentru a fi adus la standardele internaționale de funcționare. Lucrările de modernizare a aeroportului au presupus extinderea și lărgirea pistei actuale pentru facilitarea aterizării avioanelor mari, precum și construirea unui terminal nou.

Oradea reprezintă cel mai important nod feroviar din nord-vestul țării. Este tranzitat de Magistrala Principală 300 București-Oradea. Pe lângă această magistrală, din Oradea mai pornesc liniile 310 spre Arad și Timișoara, 314 spre Băile Felix și 402 spre Satu Mare și 312 spre Gyoma cu punctul de frontiera în Cheresig.

Educație

Oradea este unul din principalele centre educaționale din România. Aici se află Universitatea din Oradea, una din cele mai mari și moderne universități din țară. Universitatea din Oradea se află în top 20 al celor mai prestigioase universități din România, ocupând locul 8, la egalitate cu alte

universități din țară. De asemenea există și universități private, precum Universitatea Agora, o instituție academică modernă fondată în anul 2000, și Universitatea Emanuel, o școală academică baptistă, fondată în anul 2002. Tot la Oradea se găsește una din cele mai vechi universități private din România, Universitatea Creștină Partium (fostul Colegiu Reformat Sulyok Istvan), fondată în 1990. Este totodată singura instituție educațională superioară cu predare în limba maghiară din Oradea. Invățământul preuniversitar este reprezentat prin 45 de școli și licee.

Turism

Amplasarea geografică face ca Oradea să fie un punct nodal foarte important în turismul regional și internațional. Astfel, municipiul se găsește la numai 12 km de Băile Felix, cea mai mare stațiune balneo-climaterică permanentă din România. În același timp, pe teritoriul județului Bihor se afla și multe alte obiective turistice atractive: stațiunea Stâna de Vale, formațiunile carstice din Munții Apuseni, spectaculoasele văi ale râurilor ce străbat județul, obiceiurile și tradițiile de pe întreg cuprinsul său, multitudinea de supraviețuiri arhitecturale țărănești, dar și alte atracții de factură naturală și antropică. Potențialul turistic al Oradei este dat nu numai de poziția sa generală, ci și de istoricul și arhitectura sa, precum și de amplasamentul monumentelor sale în planul orașului. Impresia pe care o lasă celor care o străbat, simpli turiști sau iubitori de arhitectură veche, este aceea de spectaculoasă rezervație de arhitectură, de loc unde frumosul, vechi și mai nou, se îmbină într-un tot unitar, armonios, complex.

Proprietatea evaluată este situată într-o zonă periferică a Municipiului Oradea, zona Borsului. Accesul se face direct din strada Ion Mihalache (strada perpendiculară pe Calea Borsului), atât auto, cât și pietonal. Zona este preponderent industrială. Vecinătățile proprietății sunt proprietăți similare. În apropiere se afla Parcul Industrial Eurobusiness I, Parcul Industrial Eurobusiness III, Vama Oradea.





Sursa: <https://www.google.com/maps/>

2.2.2. Date despre amplasament și teren

Amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața de 173.411 mp. conform extrasului CF prezentat de către client, și are următoarele caracteristici:

- acces direct la calea de transport principală, pe aliniamentul principal al acesteia (strada Ion Mihalache)
- acces la alte căi de transport secundare (drumuri de exploatare)
- utilitățile în imediata apropiere (electricitate, apă, canalizare)
- suprafață adecvată utilizării potențiale
- formă aproximativ regulată
- raportul laturilor adecvat
- topografie relativ plană
- condiții de fundare dificile
- cu expunere la pericole (teren contaminat)

2.2.3. Date despre construcții

Conform termenilor de referință agreeți cu clientul, evaluarea se face în ipoteza de teren liber.

Conform informațiilor primite din partea clientului pe teren se află un dig perimetral (val de pamant) și puturi (foraje) de urmărire a infiltrațiilor de apă în panza freatică.

2.2.4. Date privind impozitele și taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

2.2.5. Istoricul proprietății

Nu s-au pus la dispoziție documente din care să rezulte istoricul proprietății.

2.2.6. Concluziile analizei datelor relevante

Analiza datelor prezentate în capitolele de mai sus, evidențiază următoarele:

Dreptul de proprietate	Avantaje <ul style="list-style-type: none">- deplin, clar și fără echivoc definit- neafectat de servituți	Dezavantaje <ul style="list-style-type: none">- nu este cazul	Influență pozitivă asupra valorii de piață
------------------------	---	--	--

Caracteristicile localității	Avantaje <ul style="list-style-type: none"> - localitate urbană mare, reședință de județ - densitate mare a populației - veniturile populației peste medie - șomaj redus - economie locală puternică - dezvoltare industrială și comercială semnificativă 	Dezavantaje	Influență pozitivă asupra valorii de piață
Caracteristicile zonei și vecinătății	Avantaje <ul style="list-style-type: none"> - zonă cu notorietate bună în cadrul localității - caracteristici favorabile ale populației arondate - factori guvernamentali favorabili - vecinătate coerentă cu utilizarea existentă 	Dezavantaje <ul style="list-style-type: none"> - zonă neadecvată utilizărilor de tipul proprietății evaluate 	Influență ne semnificativa asupra valorii de piață
Caracteristicile amplasamentului și terenului	Avantaje <ul style="list-style-type: none"> - acces direct la calea de transport principală - posibilitate de acces secundar și de partajare a incintei - suprafață adecvată utilizării curente - vizibilitate foarte bună - formă favorabilă - deschidere la drum adecvată - forma adecvată - topografie adecvată 	Dezavantaje <ul style="list-style-type: none"> - teren cu costuri de decontaminare - condiții de fundare dificile 	Influență ne semnificativa asupra valorii de piață

Modul în care avantajele, dezavantajele și influențele descrise mai sus își combină efectele, fac din proprietatea evaluată una competitivă în piața sa și, dacă ar fi să alcătuim un „clasament” virtual, ea ar ocupa un loc în zona mediana a acestuia.

3. Analiza pieței imobiliare specifice

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cererea și oferta se "susțin" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

3.1. Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 104 – Tipuri ale valorii, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa – CMBU (utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar); în Glosarul Standardelor de evaluare a bunurilor 2022, CMBU este definită astfel:

Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

3.1.1. CMBU a terenului considerat liber

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă există construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?"; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Proprietatea evaluată este amplasată într-o zonă industrială, unde se regăsește utilizarea industrială; astfel, estimăm că CMBU pentru terenul liber este cea industrială – zona construcții edilitare (conform certificatului de urbanism), ca fiind posibilă, permisă legal și fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

3.2. Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață industrială, segmentul relevant fiind cel al proprietăților industriale (teren care se pretează pentru construcții industriale edilitare). Analizând vecinătățile, zona și localitatea, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este zonală, fiind delimitată de terenurile adiacente Căii Borsului și Zonei Industriale Vest.

3.3. Fapte curente

Oradea, potrivit indicatorilor, are una dintre cele mai dinamice dezvoltări de pe piața imobiliară din țară, și cei mai mari indici ai prețurilor în domeniu.

Terenurile cu potențial de construire au revenit în topul tranzacțiilor imobiliare în anii 2017-2019. Raportat la piața imobiliară, considerăm că terenurile reprezintă investiția cu cel mai mare potențial de creștere, deși pare tot mai greu de găsit o suprafață construibilă de teren la nivelul zonelor periferice, datorită faptului că s-au construit și încă se construiesc numeroase hale de depozitare și producție.

Prețurile terenurilor pentru construcții sunt direct proporționale cu "permisivitatea" anumitor parametri tehnici ai terenului (POT și CUT) și destinațiile admise ale clădirilor (rezidențial, comercial, administrativ, industrial etc.). Alți factori ce pot influența prețul unitar al terenurilor sunt: suprafața, topografie, proximitatea față de utilități, front).

Conform analizei de piață efectuate, am regăsit următoarele intervale de prețuri: 15 – 30 euro/mp, prețul variind în funcție de localizare, acces la utilități, avize emise (autorizații de construire).

În partea superioară a intervalelor se încadrează terenurile ce au accesul din stradă asfaltată și utilitățile în imediata vecinătate. În partea inferioară a intervalului regăsim terenurile aflate la o distanță mai mare de utilități.

3.4. Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor (sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu) deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că: profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "agent comercial cu putere economică mare, capabil să obțină finanțare și să susțină rambursarea". Astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mic. În cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes scăzut din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general dar și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mare al cererii.

3.5. Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mica;
- există teren liber, prețul acestuia fiind rezonabil astfel că există posibilități reale de construire a noi „unități”, putându-se anticipa o cerere medie pentru acestea;
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este mediu; proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) scăzut;
- există proprietăți complet neocupate/neutilizate;
- există tendința de conversie spre utilizări alternative;

3.6. Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

3.7. Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, utilizarea curentă a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context.

Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o piață bine segmentată, cu prețuri în creștere.

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Specificație	Minim	Maxim	Observații
Oferte de vânzare pentru terenuri libere cu suprafețe medii (EUR/mp)	15 euro/mp	25 euro/mp	marjă de negociere de 5-15%

4. Evaluarea

4.1. Evaluarea terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode:

1. comparația directă – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.
2. extracția de pe piață – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.
3. metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției) – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.
4. metoda reziduală – are aplicabilitate limitată și poate fi utilizată doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:
 - a. valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie
 - b. venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
 - c. pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
 - d. dacă există autorizație de construire.
5. capitalizarea rentei funciare – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune; dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
6. analiza parcelării și dezvoltării – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat; este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezintă CMBU a acestuia.

4.1.1. Selectarea și aplicarea metodei

Pornind de la caracteristicile amplasamentului, concluziile analizei CMBU pentru terenul considerat liber și datele de piață identificate, prezentate și analizate în capitolele specifice, considerăm că metoda cea mai relevantă dintre cele șase de mai sus este analiza parcelării și dezvoltării (la care valoarea parcelei este stabilită prin comparație directă).

Terenul aferent amplasamentului evaluat are o suprafața totală de 173.411 mp.

Evaluarea terenului aferent amplasamentului a fost efectuată prin metoda parcelării și dezvoltării, cea mai adecvată pentru proprietățile de mari dimensiuni, atunci când nu există informații suficiente pe piață (oferta de terenuri de dimensiuni foarte mari, în cantitate suficientă).

Această metodă este utilizată pentru a evalua terenul liber care are potențial de dezvoltare ca parcelă, atunci când utilizarea respectivă reprezintă cea mai bună utilizare probabilă a terenului la momentul evaluării. Această metodă se recomandă pentru evaluarea terenurilor a căror cea mai bună utilizare este parcelarea și este caracteristică loturilor mari de teren.

Metoda parcelării se recomandă pentru evaluarea terenurilor a căror cea mai bună utilizare este de teren industrial și este caracteristică loturilor mari de teren se aplică atunci când există informații disponibile privind vânzările și loturile finalizate. Sunt estimate numărul și dimensiunea loturilor finalizate, prețul lor probabil de vânzare, durata perioadei de dezvoltare și comercializare și rata de absorbție. Veniturile brute și cheltuielile aferente sunt previzionate pentru momentele în care vor fi încasate, respectiv plătite. Diferența dintre acestea reprezintă veniturile nete din vânzare, care apoi sunt actualizate pentru a obține valoarea terenului.

Pasi urmati:

- Suprafața totală a terenului aferent amplasamentului este de 173.411 mp;
- Conform Studiului de fezabilitate pus la dispoziția evaluatorului de către client, din suprafața totală de teren de 173.411 mp aferentă întregului amplasament, în urma lucrărilor de ecologizare va fi necesară o suprafață de 20.000 mp de teren pentru monitorizare post-închidere depozit deseuri periculoase. Astfel, terenul care rămâne pentru parcelare este în suprafața de 153.411 mp.
- Din suprafața terenului care rămâne pentru parcelare (153.411 mp), s-au scăzut suprafețele aferente drumurilor, cailor de acces și spațiilor verzi (38.353 mp), care reprezintă cca. 25% din întreaga suprafață de teren, rezultând o suprafață de teren constructibil – considerat liber de 115.100 mp;
- Evaluatorul a considerat că cea mai bună abordare în vederea determinării valorii juste a terenului este tehnica parcelării și vânzării într-un interval de timp limitat a parcelelor de teren rezultate. Astfel, din suprafața de 115.100 mp au rezultat în urma parcelării 12 parcele de teren cu suprafața de 9.592 mp fiecare, considerate optime ca dimensiuni pentru dezvoltări industriale (construcții edilitare) și vandabile pe piața specifică:

Suprafața teren constructibil (mp)	115,100
Suprafața aprox. parcela	9,592
Număr de parcele rezultate	12

- În prima etapă a evaluării s-a estimat valoarea unitară a unui lot de teren considerat optim pentru o dezvoltare industrială (construcții edilitare); evaluatorul a apelat la metoda comparației directe, astfel:

S-a estimat așadar prin metoda comparațiilor directe valoarea unitară a unei parcele.

S-au ales următoarele comparabile:

Nr crt.	Criterii și elemente de comparație	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
			A	B	C
0	Tipul comparabilei		ofertă	ofertă	ofertă
1	Drepturi de proprietate transmise:	deplin	deplin	deplin	deplin
2	Restricții legale	intravilan	intravilan	arabil extravilan	intravilan
3	Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli imediat după cumpărare	fără	fără	fără	fără
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	Zona Industriala Vest - front 2	Calea Borsului, Zona Industriala Vest, front 2	Sanctiun (urcare pe centura metropolitană)	Calea Borsului, Zona Industriala Vest, front 2
8	Tipul drumului de acces	secundar	secundar	secundar	secundar
Caracteristici fizice					
9	Suprafața (mp)	9,592	5,000	15,915	3,100
10	Forma	rectangulara	rectangulara	rectangulara	rectangulara
11	Front stradal (ml - aprox)	50	42	70	36
12	Raport front / adâncime	4/16	6/16	5/16	7/16
13	Topografie	plana	plana	plana	plana
Utilități (distanța până la punct de racordare - m)					
14	electricitate	0	0	0	0
15	apă	0	0	0	0
16	canalizare	0	0	0	0
17	gaze naturale	0	0	0	0
18	altele	0	0	0	0
19	Amenajări existente	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul	nu este cazul
20	Zonare	industrială - zona funcțională Ed	industrială	industrială	industrială
21	CMBU	industrială - zona funcțională Ed	industrială	industrială	industrială
Pret total (EURO)			100,000	254,640	70,000
Pret / mp (EURO)			20	16	23

Grila datelor proprietății este următoarea:

Pret total (EURO)		100,000	254,640	70,000
Pret / mp (EURO)		20	16	23
Ecart-ul de negociere a ofertei (%)		-15%	-15%	-15%
Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Prețul Probabil de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație				
		17.0	13.6	19.2
1 DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drepturi de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustarea unitara sau procentuala		0.0	0.0	0.0
Ajustare totala pentru Drepturi de proprietate		0.0	0.0	0.0
Preț Ajustat (EUR/mp)		17.0	13.6	19.2
2 RESTRICTII LEGALE				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	intravilan	intravilan	arabil extravilan	intravilan
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	5%	0%
Ajustare totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		0.0	0.7	0.0
Preț Ajustat (EUR/mp)		17.0	14.3	19.2
3 CONDIȚII DE FINANȚARE				
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru finanțare		0.0	0.0	0.0
Preț Ajustat (EUR/mp)		17.0	14.3	19.2
4 CONDIȚII DE VÂNZARE				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții de vânzare		0.0	0.0	0.0
Preț Ajustat (EUR/mp)		17.0	14.3	19.2
5 CHELTUIELI IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
cheltuieli imediat dupa cumparare	fără	fără	fără	fără
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru cheltuieli		0.0	0.0	0.0
Preț Ajustat (EUR/mp)		17.0	14.3	19.2
6 CONDIȚII DE PIAȚĂ				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru condiții ale Pieței		0.0	0.0	0.0
Preț Ajustat (EUR/mp)		17.0	14.3	19.2
7 LOCALIZARE				
Localizare	Zona Industriala Vest - front 2	Calea Borsului, Zona Industriala Vest, front 2	Santion (urcare pe centura metropolitana)	Calea Borsului, Zona Industriala Vest, front 2
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	5%	0%
Corecție totala pentru localizare		0.0	0.7	0.0
Preț Ajustat (EUR/mp)		17.0	15.0	19.2
8 TIPUL DRUMULUI DE ACCES				
Tipul drumului	secundar	secundar	secundar	secundar
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru tipul drumului		0.0	0.0	0.0
Preț Ajustat (EUR/mp)		17.0	15.0	19.2
9 CARACTERISTICI FIZICE				
a Marime (suprafata)	9,592	5,000	15,915	3,100
Ajustarea unitara sau procentuala		-10%	0%	-10%
Ajustare totala pentru dimensiuni		-1.7	0.0	-1.9
b Formă	rectangulara	rectangulara	rectangulara	rectangulara
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru formă		0.0	0.0	0.0
c Front stradal - deschidere la fatada	50	42	97	100
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru front stradal		0.0	0.0	0.0
d Raport front/adancime	4/16	6/16	5/16	7/16
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru raport		0.0	0.0	0.0
e Topografie	plana	plana	plana	plana
Ajustarea unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru topografie		0.0	0.0	0.0
Ajustare totala caracteristici fizice		-1.7	0.0	-1.9
Preț Ajustat (EUR/mp)		15.3	15.0	17.3
10 UTILITĂȚI DISPONIBILE				
a electricitate	0	0	0	0
Cost unitar diferență bransament (EUR/m)		0	0	0
Cost total diferență bransament (EUR)		0.0	0.0	0.0
b apă	0	0	0	0
Cost unitar diferență bransament (EUR/m)		0	0	0
Cost total diferență bransament (EUR)		0.0	0.0	0.0
c canalizare	0	0	0	0
Cost unitar diferență bransament (EUR/m)		0	0	0
Cost total diferență bransament (EUR)		0.0	0.0	0.0
d gaze naturale	0	0	0	0
Cost unitar diferență bransament (EUR/m)		0	0	0
Cost total diferență bransament (EUR)		0.0	0.0	0.0
e altele	0	0	0	0
Cost unitar diferență bransament (EUR/m)		0	0	0
Cost total diferență bransament (EUR)		0	0.0	0.0
total costuri diferite bransament (EUR)		0	0	0
total costuri alocate la suprafata (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
Preț Ajustat (EUR/mp)		15.3	15.0	17.3
11 CONFORMITATE CMBU CU ZONAREA				
Zonare	industriala - zona functionala Ed industriala - zona functionala Ed	industriala	industriala	industriala
CMBU	industriala - zona functionala Ed	industriala	industriala	industriala
Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala pentru zonare		0.0	0.0	0.0
Preț Ajustat (EUR/mp)		15.3	15.0	17.3
Preț Ajustat (Eur/mp)		€ 15	€ 15	€ 17
Corecție totală netă	(absolut)	-1.7	1.4	-1.9
	(procentual)	-10%	10%	-10%
Corecție totală brută	(absolut)	1.7	1.4	1.9
	(procentual)	10%	10%	10%
Suprafata (mp)	9,592			
Opinie EUR / mp	€ 15			

Ajustarile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei - toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 15% pentru că sunt oferte. Procentul utilizat reprezintă o medie obținută pe piață la negocieri similare; din analizele de piata efectuate si din informatiile de piata obtinuta, pretul final de tranzactionare este cu aproximativ 15% mai mic in comparatie cu pretul de oferta;
- Drept de proprietate:
 - nu au fost necesare ajustari;
- Restrictii legale:
 - Comparabila B a fost ajustata pozitiv cu 0,5 euro/mp, pentru ca este un teren arabil extravilan;
- Conditii de finantare:
 - nu au fost necesare ajustari;
- Conditii de vanzare:
 - nu au fost necesare ajustari;
- Conditii de piata:
 - nu au fost necesare ajustari;
- Localizare:
 - A fost ajustata pozitiv comparabila B cu 5%, pentru o localizare mai slaba fata de subiect;
- Tipul drumului de acces:
 - nu au fost necesare ajustari;
- Caracteristici fizice (dimensiune):
 - Comparabilele A si C au fost ajustate negativ cu 10% pentru o suprafata mai mica fata de parcela subiect; terenurile cu suprafata mai mica sunt mai usor vandabile;
- Caracteristici fizice (front stradal):
 - nu au fost necesare ajustari;
- Utilitati disponibile
 - nu au fost necesare ajustari;
- Zonarea
 - nu au fost necesare ajustari;
- Cea mai buna utilizare:
 - nu au fost necesare ajustari;

După aplicarea corecțiilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici corecții brute (procentual). Valoarea asimilata pentru proprietatea supusa evaluarii a fost estimata ca fiind asimiliabila proprietatii comparabile **B** deoarece proprietatii **B** i-au fost aduse cele mai putine ajustari (corectia bruta procentuala cea mai mica) avand in vedere caracteristicile analizate; astfel, valoarea unitara terenului subiect, este **15 Euro/mp**.

În continuare prezentăm calculele aferente metodei parcelării:

Suprafata totala teren (mp)		173,411			
Teren necesar monitorizare post- inchidere de pozit deseuri periculoase		20,000			
Teren parcelare (mp)		153,411			
		25%			
pierderi din parcelare		38,353			
Suprafata vanzare (mp)		115,100			
			an 1	an 2	an 3
			Total		
Suprafata parcela	mp		9,592	9,592	9,592
Nr. parcele vandute	unitati 9.600 mp		4	4	4
					12
Suprafata teren vandut	mp		38,367	38,367	38,367
Suprafata teren in proprietate	mp		76,733	38,367	0
Pret vanzare	eur/mp teren 9.600 mp		15.00	15.00	15.00
Venturi din vanzare			575,500 €	575,500 €	575,500 €
					1,726,500 €
Cost parcelare / cadastru	0.5 €		76,706 €		76,706 €
Costuri de amenajare teren (Euro)			254,475 €	254,475 €	508,951 €
Impozit	643 €		4,934 €	2,467 €	0 €
					7,400 €
Costuri marketing/vanzare	3.00%		17,265 €	17,265 €	17,265 €
					51,795 €
Cheltuieli sociale			353,379 €	274,207 €	17,265 €
Fluxul net de numerar (Euro)			222,121 €	301,293 €	558,235 €
			1	2	3
Rata de capitalizare anuala	7.0%				
Rata de crestere perpetua esmata	0.0%				
Rata de actualizare anuala	7.0%				
Factorul de actualizare	1.000		0.935	0.873	0.816
Flux de numerar actualizat (euro)			207,589 €	263,161 €	455,696 €
Valoarea terenului (Euro)			926,000 €		
Valoare de piata			5.34 €		
			4,609,000 lei		

- S-a evaluat un teren cu o suprafață totală de 173.411 mp, conform extras CF.
- S-a scăzut din suprafața totală de teren a amplasamentului de 173.411 mp, suprafața de teren necesară pentru monitorizare post-inchidere depozit deseuri periculoase, suprafața de 20.000 mp, astfel a rezultat terenul care rămâne pentru parcelare, teren în suprafața de 153.411 mp.
- S-a considerat necesară o pierdere de suprafață a terenului rezultat de cca. 25%, pierderi din parcelare cauzate de drumuri de acces și spații verzi.
- S-a estimat valoarea de piață a unei parcele dezvoltate.
- Intervalul de timp considerat necesar valorificării parcelelor a fost estimat ținând cont de informațiile primite de la diferiți agenți imobiliari locali privind potențialul zonei. S-a considerat un interval de 3 ani.
- în urma acestor vânzări a rezultat un flux de venituri brute;
- din veniturile brute anuale au fost deduse costurile estimative necesare dezvoltării și vânzării parcelelor;
- Costul PUZ-ului a fost preluat din piață – 0,5 euro/mp;
- Costul cu amenajări interioare: s-a luat în calcul amenajarea unor cai de acces/circulație asfaltate și spații verzi între parcele – 58 eur/mp pentru caile de acces (terenurile comparabile utilizate în estimarea valorii unitare a parcelelor au accesul asigurat pe drum de acces) și 2 euro/mp pentru amenajarea spațiilor verzi. Pentru amenajarea cailor de acces și a spațiilor verzi s-a considerat necesar un procent de 25% din suprafața de teren totală, din care 20% pentru drumuri / cai de acces și 80% pentru spații verzi.

	Suprafața (mp)	euro/mp	euro
Pierderi din parcelare (25%)	38,353		
Drumuri	7,671	58	447,586
Spații verzi	30,682	2	61,364
Total costuri amenajare teren			508,951

Sursa CIB-uri :

- 58 eur/mp pentru caile de acces – Catalog Iroval Schiopu;
- 2 eur/mp pentru amenajarea spațiilor verzi – baza de date a evaluatorului;
- Costul aferent impozitului pe teren; cota de impozitare luată în calcul este de 3.200 lei/an. S-a preluat nivelul impozitului aferent localității Oradea (pentru zona D – teren intravilan).

- S-au luat in considerare costuri de marketing de cca. 3% din veniturile obtinute din vanzarea parcelelor pentru fiecare din cei 3 ani in care urmeaza sa se vand terenurile parcelate.
- Rata de actualizare utilizată este de 7%.
- in urma deducerii costurilor, alocate pe cei 3 ani, am obtinut un flux net de numerar care a fost actualizat, rezultand valoarea de piata a proprietatii subiect.

În vederea actualizării fluxurilor financiare nete de lichidități s-a estimat o rată de actualizare reala.

Estimarea ratei de actualizare

Pentru estimarea ratei de actualizare s-a pornit de la formula Gordon – Shapiro din care valoarea ratei de actualizare se estimeaza prin insumarea la rata de capitalizare a ratei de crestere medii anuale constante.

Prin aceasta metoda se stabileste rata de actualizare in functie de doua componente:

- rata de capitalizare (c)
- cresterea medie anuala (g)

Rata de capitalizare exprima rata rentabilitatii (profit brut / capital investit * 100) pe care o accepta un investitor pentru a-si plasa capitalul intr-o afacere pe care o prefera altor alternative de plasament.

Estimarea ratei de capitalizare s-a realizat prin urmatoarea metoda:

- ✓ estimarea ratei de capitalizare a fost efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga o prima de risc.
 - In cazul de fata s-a pornit de la bondurile americane pe 30 de ani din care s-a dedus inflatia previzionata in SUA pe termen lung, la care s-a adaugat prima de risc de tara – Romania si un risc suplimentar „ α ” datorat riscului care exista pe piata imobiliara din Romania

Informatiile utilizate sunt din urmatoarele surse:

✓ <http://www.cnbc.com/id/100013974> - pentru rata de baza fara risc.



The image shows a screenshot of the CNBC website's 'US TREASURYS' page. The page features a navigation bar with categories like MARKETS, BUSINESS, INVESTING, TECH, POLITICS, VIDEO, INVESTING CLUB, and PRO. Below the navigation, there are links for BONDS, TREASURYS, U.K., GERMANY, ITALY, FRANCE, JAPAN, and AU. The main content area is titled 'U.S. Treasurys' and contains a table with two columns: 'SYMBOL' and 'YIELD'. The table lists various Treasury securities with their corresponding yields. The 30-year yield is circled in black.

SYMBOL ↓	YIELD ↓
US 1-MO	5.254
US 2-MO	5.226
US 3-MO	5.119
US 4-MO	5.043
US 6-MO	4.825
US 1-YR	4.329
US 2-YR	3.84
US 3-YR	3.701
US 5-YR	3.616
US 7-YR	3.704
US 10-YR	3.814
US 20-YR	4.19
US 30-YR	4.109

- ✓ <http://www.pwc.com/gx/en/issues/economy/global-economy-watch/projections.jhtml> - pentru rata inflatiei

Global Economy Watch - Projections



Economic projections

Our economic projections table summarises our main scenario GDP and Inflation projections.

2024 projections

Interest rate outlook of major economies

Chart of the month

August 2024

	Share of 2023 world GDP		Real GDP Growth			Consumer Price Inflation		
	PPP	MER	2024p	2025p	2026-2029p	2024p	2025p	2026-2029p
Global (Market Exchange Rate ("MER"))		100%	2.7	2.6	2.5	3.3	2.7	2.6
Global (Purchasing Power Parity ("PPP") rate)	100%		3.2	3.0	2.9	3.3	2.7	2.6
G7	30.1%	44.7%	1.7	1.6	1.6	2.6	2.1	2.1
E7	38.1%	28.3%	4.6	4.2	3.9	4.1	3.4	3.3
United States	15.6%	26.1%	2.5	1.8	1.9	2.8	2.1	2.2

- ✓ <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/> (Damodaran) - pentru riscul de tara;

Country	Adj. Default Spread	Equity Risk Premium	Country Risk Premium	Corporate Tax Rate	Moody's rating	Sovereign CDS Spread
Romania	2.39%	7.81%	3.21%	16.00%	Baa3	2.51%

- ✓ α – cuantificabil pe intervalul 0 - 5%. Astfel a fost estimată o primă de risc α de 2%, situata la media intervalului de valori utilizat uzual.

Prima de risc pentru Romania:

Facand calcul: $4,109\% - 2,2\% + 3.21\% + 2\%$, obtinem = **7,1%**.

Rata de capitalizare a fost astfel estimata rotunjit ca fiind: **7%**.

Cresterea medie anuala constanta (g) este previzionata in baza experientei pietelor imobiliare mature intr-un orizont mediu anual constant intre 0% si 5%, unde o crestere nula inseamna o stationare a pietei imobiliare aferenta terenurilor industriale.

In scenariul de evolutie anticipat, rata de crestere a fost estimata la 0 %.

Astfel rata de actualizare estimata si considerata in calculele noastre a fost de 7%.

Vparcelare = 926.000 EURO echivalent 4.609.000 LEI

4.1.2. Rezultatul metodei

In estimarea valorii de piata a amplasamentului analizat, au fost luate in considerare cheltuieli de inchidere si ecologizare ale Haldei Slam. Aceste cheltuieli rezulta din informatiile/proiectul "inchidere si ecologizare depozit de deseuri periculoase Sinteza SA" (nr. 245 / 12.02.2024), primit de la client.

Aplicarea metodei prezentate mai sus a condus la următoarele rezultate:

Valoare teren :	173.411	mp	=	926.000	EUR
Chletuieli de ecologizare:				915.630	EUR
Total valoare amplasament:				10.000	EUR

5. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

5.1. Sinteza rezultatelor

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății:

	Rezultatul în EURO	Rezultatul în LEI
Analiza parcelarii și dezvoltării	926.000	4.609.000

5.2. Concluzia asupra valorii

Pentru a selecta opinia finală, dintre rezultatele prezentate mai sus, am ținut cont de natura proprietății, de tipul de piață și caracteristicile ei, de scopul evaluării (împreună cu factorii relevanți pentru estimarea performanțelor amplasamentului). De asemenea, am analizat, pentru fiecare dintre abordările aplicate, credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor utilizate și, acolo unde a fost cazul, a ipotezelor folosite; această analiză este sintetizată în cele ce urmează:

	Analiza parcelarii și dezvoltării
credibilitate	bună
relevanță	bună
adecvare	bună

În baza datelor, analizelor, judecăților și calculelor prezentate în cadrul raportului de evaluare, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a Terenului intravilan – Halda Slam, la data de 09.10.2024, este cea rezultată din:

Analiza parcelarii și dezvoltării:	926.000 EUR	echivalent a	4.609.000 LEI
---	--------------------	---------------------	----------------------

Din aceasta valoare au fost scăzute costurile de închidere și ecologizare ale Haldei Slam, care au fost estimate la suma de 915.630 euro.

Astfel, valoarea amplasamentului rezultată după scăderea cheltuielilor cu închiderea și ecologizarea depozitului de deseuri periculoase este următoarea:

Valoare amplasament:	10.000 EUR	echivalent a	50.000 LEI
-----------------------------	-------------------	---------------------	-------------------

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- au fost rotunjite la mia de EUR si LEI (raportul între valoarea în lei și cea în euro poate diferi puțin de cursul valutar)
- nu sunt afectate de TVA
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative, ipotezele speciale semnificative și aprecierile exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei analizate
- nu reprezintă valoare de asigurare
- aceasta valoare rezulta dupa scaderea cheltuielilor de inchidere si ecologizare a depozitului de deseuri periculoase.

Lazar Cristian

Evaluator autorizat EPI, EBM



6. Anexe

6.1. Date de piață

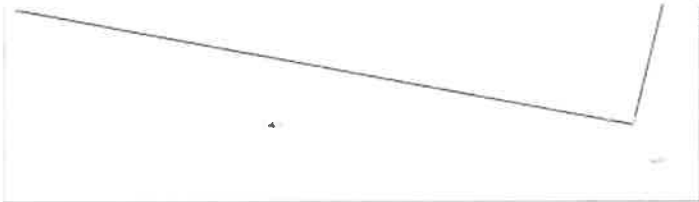
6.1.1. Comparabile pentru evaluarea terenului

- **Comparabila A**

storia De vânzare De închiriat Ansambluri rezidențiale Companii Index Cartiere Contul meu Adaugă an

Simsta Residence

Înapoi la listă Distribuie Salvează






Date referitoare la teren


Tip teren	Categorie folosință	Suprafață teren	Suprafață mp	Țara	Parcela	Nr. topa	Observații / Referințe
1	industrial	DA	5.000	-	-	-	-


Lungime Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecte în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	42.446
2	3	113.305
3	4	4.818
4	5	42.446
5	1	117.921

100 000 € 20 €/m²

 Calea Borsului, Zona Industrială Vest, Oradea, Bihor

 5000m²

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

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

Trimite mesajul

Teren industrial-comercial sau parcare

Vând teren intravilan sp 5000 mp cu front 42 ml în zona urcării pe Autostradă din Calea Borsului.

Detalii

Tip teren:	intravilan
Locație:	suburbana
Suprafață utilă:	5.000 m ²
Dimensiuni:	5000 m
Gard:	nu
Tip acces:	nepavat
Împrejurimi:	camp deschis
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Actualizat: 26.09.2024

Publicat: 26.09.2024

 **Raportează**

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-comercial-sau-parcare-IDBvrT>

- Comparabila B

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adă

Sapient Imobiliare >

< Înapoi la listă

Distribuie Salvează

254 640 € 16 €/m²

Bors, Bihor

15915m²

Codruța Pop
Anunț agenție
☎ 0758 049 477

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

Teren industrial Santion

Terenul este situat pe strada Santaului, chiar la urcarea pe centura metropolitană.

front 70 metri

Pentru mai multe informații contactați:

Detalii

Tip teren: fără informații

Locație: fără informații

Suprafață utilă: 15.915 m²

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-santion-IDrIYx>

- Comparabila C

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adau

RE/MAX Prime Capital Remax Prime Capital >

< Înapoi la listă

Distribuie Salvează



Teren industrial de vânzare, Oradea, Borşului- COMAU, DEX 16

70 000 € 23 €/m²

Zona Industriala Vest, Oradea, Bihor



Monica Czieger

Agent agenție

☎ 0371 780 835

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon

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

Administratoarea acestor date este S.C. OLX O Services S.R.L. (Sicna) **mai mult**

Trimite mesajul

Descriere

Comision 0 la cumpărător!

Vă propun spre vânzare un teren intravilan cu destinație industrială, localizat în zona industrială Calea Borşului, cu suprafața de 3100 mp situat în incinta fostelor sere Orser SA, în apropierea fabricii COMAU. Este o parcelă de colț cu dublu front, de 36 ml, respectiv 86 ml.

Accesul se face pe un drum public (UAT Oradea), pietruit, paralel cu drumul expres Dex16, cca. 100 m de DN (Sântion- Episcopia) și 200 m de Șoseaua Borşului.

Situat în zona UEi Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter industrial, acest teren reprezintă o oportunitate pentru cei care doresc o investiție în vederea dezvoltării de noi activități economice de tip industrial și cvasiindustrial pe terenuri neurbanizate - greenfield.

Conform RLU, utilizările admise:

Funcțiuni industriale

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-de-vnzare-oradea-borului-comau-dex-16-IDBtHE>

Alte oferte terenuri:

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu

Adaugă an

RE/MAX
RE/MAX Family >

< Înapoi la listă

Distribuie Salvează



Teren 2.421mp/ Oradea / Calea Borșului

69 500 € 29 €/m²

Strada Tache Ionescu, Zona Industrială Vest, Oradea, Bihor

Descriere

Va oferim spre vânzare în exclusivitate, comision 0% la cumpărător teren intravilan cu suprafața de 2.421mp și deschidere stradală de 127m.

Situat pe Calea Borsului la doar 700m de urcarea pe noul dEX16, vizavi de H.Essers, lângă laboratorul Dorbob și alte zone foarte accesibile.

Apa, canal, curent, gaz la limita terenului.

Există certificat de urbanism.

Pentru mai multe informații, vă rog să mă contactați.

Mai puțin ^

Actualizat: 5.10.2024

Publicat: 5.09.2024

Raportează

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-2-421mp-oradea-calea-borului-IDBktS>**Marius Melniciuc**

Anunț agenție

0742 315 833

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

storia

De vânzare ▾ De închiriat ▾ Ansambluri rezidențiale ▾ Companii ▾ Index Cartiere

Contul meu A

Antony Estate Co >

< Înapoi la listă

Distribuie Salvează**Benjamin Foica**

Anunț agenție

☎ 0772 267 569

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Administrarea acestor date este S.C. Cl
Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul



Oportunitate de investitie, Teren intravilan, Bors, Bihor

175 000 € 35 €/m²

Bors, Bihor

Descriere

Vă propunem spre vânzare în exclusivitate, un **teren intravilan**, aflat într-o locație de maxim interes în **Borș - Sântion**, Bihor.

Suprafața totală a **terenului este de 5.000 m²**.

Prețul terenului este de 35,00 €/m², anume: **175.000 € întregul teren de 5.000 m²**.

Terenul deține PUZ construcție industrială.

Caracteristici:

- Frontul stradal pentru prezentul teren este de 23 metri liniari conform releveu;
- Adâncimea terenului, pentru prezentul teren este de 123 metri respectiv 216 metri metri conform releveu;
- Planul terenului este drept, la 0% și este nivelat;
- Drumul de acces principal are 12 metri lățime, asfaltat;
- Rețea de curent electric și internet, gaz se află în apropierea terenului, necesitând doar racordarea la acesta.

Prezentul teren este **liber de orice sarcini, conform CF-ului verificat** de către agenție.

Informațiile tehnice au caracter orientativ, acestea fiind preluate de la proprietar.

Pentru mai multe detalii și vizionări, ne puteți contacta telefonic la numărul din anunț.

<https://www.storia.ro/ro/oferta/opportunitate-de-investitie-teren-intravilan-bors-bihor-IDypRM>

Acasa / Terenuri de vanzare / Bors // TEREN INDUSTRIAL CU PUZ | 5,2 HA | BORS ORADEA

1.350.000€

ID:808122002 Bors.

 2719 afisari
**Cezar Stefanovici**

Broker Imobiliar - Founder CEO

+40786171717

cez.ar.stefanovici@brucken.ro

Contact

Nume

Email

Telefon

Sunt interesat de oferta cu ID: 808122002

Cod recaptcha



 Prin acceptarea prezentei oferte, accept ca am acordat de dreptul de acces la datele personale si de a fi contactat de catre agentul de imobiliare.

TRIMITE

Descriere teren

De vanzare teren intravilan pentru dezvoltare industriala, logistica sau servicii, 5,2ha Bors (Oradea)
SUPRAFATA: 5,2 ha

LOCALIZARE: Latitudine / Longitudine: 47.11518 / 21.79781

Proprietatea este situata la 500m de punctul de trecere a frontierei Romana-Maghiara Bors, la 8 km de intrarea in mun. Oradea. Aeroportul International Oradea (cu terminal Cargo in curs de construire) este situat la 16 km fata de teren, distanta ce poate fi parcursa in 25 min. Centrul ferovial intermodal Episcopia Bihor se afla la 6 km, iar urcarea pe autostrada A1/M4 se face in 20 min, fiind la o distanta de 18 km.

Are o pozitionare foarte buna, este aproape de Zona Industriala Vest (Parcul Industrial Oradea 1) care are cea mai mare densitate de firme cu capital strain, cu obiect principal de activitate productia si serviciile (PLEXUS SERVICES RO SRL, FAIST MEKATRONIC SRL, PGS SOFA&CO SRL, CONNECTROONICS ROMANIA SRL, COMAU ROMANIA SRL, H.ESSERS SRL, SELINA SA).

Accesul la teren se face pe un drum secundar asfaltat la 200 m de drumul european E79 (Bors-Oradea).

Dublu front stradal: 340 m la strada asfaltata, si 133 m la drum proiectat conform PUZ.

Suprafata terenului este plana.

UTILITATI: Apa, Canalizare, Curent, gaz de la doi furnizori, la 1,8 km, si la 400 m.

PARCELABIL: da

SITUAT: Intravilan

CF: intravilan Bors, fara sarcini

PPROPRIETAR: persoana juridica

<https://www.brucken.ro/teren-de-vanzare-bors-185.html>



Publi24 / Anunțuri / Imobiliare / De vânzare / Terenuri de vânzare / Teren intravilan

Teren intravilan,zona Parc Industrial
Bors,Oradea

128 000 EUR

0746316845

Bihor, Oradea nord-vest
Vezi pe
mapăBună, mă interesează oferta
dumnevoastră. Mai este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări 76

Raportează



IBMob Concept

Vezi toate anunțurile

Urmărește

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata terenului	4.100,0 m ²
Front stradal	35
Numar fronturi	1

Descriere

Teren intravilan,de vanzare,Zona Parc Industrial Bors,Oradea

Situat in Parcul Industrial Bors vis-a-vis de Black Sea Suppliers,intrarea fostei ferme Orser,aproape de calea ferata,cu acces facil din Calea Borsului si din soseaua recent construita.

Suprafata: 4.100 mp

Front stradal: 35 m (la drum neasfaltat)

Utilitati la mai puțin de 50 m.

Ideal pentru depozit de marfuri,parcare,hala industrială,etc.

Pret: 128.000 euro negociabil 0% COMISION

Telefon: 0746 316 845

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-zona-parc-industrial-bors-oradea/2603f0168d83752i213283153e0ge393.html>

RECO RECO Imobiliare >

< Înapoi la listă

Distribuie Salvează

**95 000 €** 17 €/m²

Zona Industriala Est, Oradea, Bihor

5755m²**Darius Terebent**

Anunț agenție

☎ 0376 443 700

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Trimite mesajul

RECO Teren extravilan 5.755 mp în apropiere de CET 2

RECO IMOBILIARE EXCLUSIVITATE:

#DT191 Teren extravilan langa CET 2

Suprafata teren: 5.755 mp

Terenul se afla in spatele CET 2, iar accesul se face pe un drum agricol.

Terenul nu dispune de utilitati si tine de Primaria Sanmartin.

Pret: 16e mp (95.000 euro) negociabil

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-extravilan-5-755-mp-n-apropiere-de-cet-2-IDuICI.html>

6.2. Copii după documentele ce atestă dreptul de proprietate

10303

SANTANA 20


Cartea funciara cu nr. _____ Comuna/ Oraș/ Municipiu _____

A. Partea I-a

37902 / 2006

nr. in cartea	nr. cadastru	Descrierea mobilului	Suprafata in mp	Observatii
1	460/1	Teren cu constructii	261	
2	574/3	Teren - IL	106	
3	575/2	Teren - L	550	
4	570/5	Teren - L	560	
5	576/8	Teren - IL	309	
6	578/11	Teren - L	286	
7	577/4	Teren - L	468	
8	577/6	Teren - L	292	
9	604/4	Teren - L	633	
10	605/4	Teren - L	1001	
11	606/3	Teren - L	92960	
12	602/1	Teren - L	1421	
13	608/1	Teren - L	1236	
14	610/1	Teren - L	52006	
15	611	Teren - L	809	
16	633/1	Teren - L	150	

49662 / 08.05.2018



Conf. cu org. din actiune

Cartea funciară cu nr

10563

Cornuna/ Oraș/ Municipiu

B. Partea a II-a

invecinări privitoare la proprietate

Observații

Nr. crt.

În baza actului de punere în clasa a III-a
 pentru reabilitare - echivale de date
 Ob 26.06.1998 declarative aut 6005/06
 BP de Oradea, adresa nr 120829/2006
 ANOP - se încheie în baza
 de proprietate în baza 115/30.11.2004/pt
 act fact

SC "SINETTA" SA Oradea
 nr 9162/1998



- ROMÂNIA
- Județul Bihor
- Primăria Municipiului Oradea
- Cod operator:16136/2010
- Primar
- Nr. _____ din _____

CERTIFICAT DE URBANISMNr. 1909 din 03.05.2023În scopul: inchidere si ecologizare depozit de deseuri periculoase sc sinteza sa oradeaCa urmare a cererii adresate de SINTEZA SA reprezentat prin STAN GELU

cu domiciliul /sediul în județul BIHOR, municipiul/orașul/comuna ORADEA
 satul _____, sectorul _____, cod poștal _____
 strada Calea Borșului, nr. 35, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
 telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 180852, din 28.04.2023
 pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor, municipiul/orașul/comuna
Oradea, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____,
 nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____ sau identificat prin: - Numar CF 10563; - Numar topo 460/1, 574/3,
 575/2, 576/5, 576/8, 576/11, 577/4, 577/6, 604/4, 605/4, 606/3, 607/1, 608/1, 610/1, 611, 633/1;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG, aprobată prin HCL Oradea nr. 501/28.07.2016 și modificat prin HCL Oradea nr. 260/31.03.2021.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:**1. REGIMUL JURIDIC**

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar conform CF 10563

Natura proprietății

- teren și construcție

Imobil:

- imobil situat in zona constructii cu inaltimea de peste 10 m - STS

- imobil situat in zona de protectie deseuri

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF

- construcție cu menționarea destinației conform CF

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou, specificare titlu UTR : zona functionala Ed

3. REGIMUL TEHNIC

Informații cu caracter general ED ED - Gospodărire comunală - Zonă aferentă infrastructurii edilitare I.

INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL Zona include elementele nodale ale infrastructurii edilitare - stații de transformare, teritoriul captării de apă, stații de pompare și rezervoare ale sistemului de alimentare cu apă, teritoriul stației de epurare, stații de reglare gaz etc. Condiționari ED CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții importante vizând reorganizarea, re tehnologizarea, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire sau instalații tehnologice se vor elabora în prealabil PUD. Pentru extinderea acestor zone în teritoriile învecinate se vor elabora PUZ. PUD / PUZ vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc, cu și reglementările / normele privind protecția față de riscurile tehnologice sau protecția sanitară. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului Regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. **SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII** Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință” și în RI.U – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trasa stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice. Unități Teritoriale de Referință”) **REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC** Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare, modernizare și extindere a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora. a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcarii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CMUAT. Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6). Spațiile urbane de tip piață, piațetă, scuar etc. vor fi dedicate în cât mai mare măsură circulației și amenajărilor pietonale și vor include arbori, mobilier urban etc. Se va urmări organizarea traficului motorizat în așa fel, încât un număr cât mai mare a fronturilor care delimitează spațiile urbane menționate să fie pietonale. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran. **Utilizare Funcțională ED II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ 1. UTILIZĂRI ADMISE** Activități tehnologice specifice profilului fiecărei zone Activități conexe - administrative, sociale etc **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI** Dezvoltarea activităților de bază prin adăugarea de noi corpuri de clădire, echipamente sau instalații tehnologice cu condiția ca aceasta să nu implice restricționarea folosirii terenurilor învecinate prin extinderea zonelor de protecție față de riscuri tehnologice sau sanitară. Activități complementare, cu condiția ca acestea să fie direct asociate activităților de bază. **3. UTILIZĂRI INTERZISE** Depozitare de deșeuri tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate conform normelor de protecția mediului în vigoare. Garaje în clădiri provizorii. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public. Construcții provizorii de orice natură. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente. Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. **Obligații/constrangeri ED III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR** Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili prin PUD, cu respectarea prevederilor prezentului regulament. **Regim aliniere ED REGIM ALINIERE** Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea. În cazul adăugării de noi clădiri, echipamente tehnologice etc, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament. În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor / echipamentelor tehnologice existente, învecinate, dar nu mai puțin de 6 m. **Retrageri ED RETRAGERI** Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,5 m. Retrageria față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. **Amplasarea clădirilor pe aceeași parcelă ED AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ** În cazul coexistenței pe aceeași parcelă/ în aceeași incintă a două sau mai multe corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4.5 m. **Elemente volumetric ED ELEMENTE VOLUMETRIE** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

- * Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament. Înălțimea maximă ED ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R. Dimensiunile și suprafețele ED DIMENSIUNILE ȘI SUPRAFETELE Se conservă de regulă structura parcelară existentă. Se acceptă extinderea incintelor prin înglobarea unor parcele învecinate, caz în care, prin PUZ, acestea vor fi transferate în prezentul UTR. Echiparea cu utilități ED CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Infrastructura de branșament și contorizare va fi integrată în împrejurimi sau în clădiri dedicate, situate în interiorul incintelor / parcelelor. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) pe spațiul public. Fiecare unitate va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public. Circulația pietonilor ED CIRCULAȚIA PIETONILOR Accesele carosabile se vor realiza, acolo unde e posibil, de pe arterele de circulație de rang inferior. În zonele de acces carosabil pe parcelă / în incintă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea. În cazul în care pe parcele învecinate e prezentă funcțiunea de locuire de orice tip, sau o altă funcțiune ce necesită un grad ridicat de protecție față de factori poluanți - educație, sănătate etc - se va evita amplasarea circulațiilor interne adiacent limitelor de proprietate. Când acest lucru nu este posibil, circulațiile se vor retrage de la limita parcelelor învecinate cu minimum 3 m și se va realiza o perdea verde de protecție. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Staționarea autovehiculelor ED STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Pentru staționarea autovehiculelor personalului se vor organiza de regulă parcaje la sol pe terenul unităților de gospodărire comunală. Alternativ, se pot realiza spații subterane dedicate parcării, înglobate în clădiri. Mijloacele de transport, vehiculele de orice alt tip decât autoturismele vor staționa exclusiv în afara spațiului public, în interiorul incintelor. Adiacent limitelor de proprietate situate pe linia de demarcație față de UTR cu destinația de locuire de orice tip, parcajele organizate la sol se vor retrage față de acestea cu minimum 10 m. Împrejurimi ED ÎMPREJMUIRI Împrejuririle spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii. În situațiile în care considerente legate de securitate, reducerea nivelului de poluare (inclusiv vizuală) etc o impun, împrejuririle spre spațiul public vor fi de tip opac. Împrejuririle spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public. Spații libere și spații plantate ED SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE Pe ansamblul unei parcele / incinte, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Spre stradă / spațiul public, în zonele de retragere față de aliniamente (grădina de fațadă), minim 50% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate. Procent maxim ocupare. Coeficient de utilizare a terenului. ED IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT) POT Maxim = 60% Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) CUT Maxim = 1,2 Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru: Intocmire DTAC si obtinere avize pt inchidere depozit de deseuri a SC SINTEZA SA conform studiului de solutie nr.8665/2019 - solutia II - inchiderea compartimentului 2conf Ord 757/2004 si excavarea si mutarea unui volum de deșeu contaminat de

cca 49000mc din compartimentul 1 in compartimentul 2.

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

Agenția Pentru Protecția Mediului Bihor, Oradea, B-dul Dacia, nr. 25/A

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emiteră a acordului de mediu se desfășoară după emiteră certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emiteră a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiteră certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

<input type="checkbox"/> alimentare cu apă	<input type="checkbox"/> gaze naturale	Alte avize/acorduri:
<input type="checkbox"/> canalizare	<input type="checkbox"/> telefonizare	<input type="checkbox"/> RCS&RDS
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică	<input type="checkbox"/> salubritate	<input type="checkbox"/> GTS TELECOM
<input type="checkbox"/> alimentare cu energie termică	<input type="checkbox"/> transport urban	<input type="checkbox"/> SC TRANSSEX
<input checked="" type="checkbox"/> contract transport molar cu o firma de salubritate licențiată		

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu protecția civilă sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

.....

d.4) studii de specialitate:

[X] Expertiză tehnică - dacă este cazul [] []

[X] plan de situație vizat de OCPI
Bihor (măsurători topografice) - [X] extras CF în concordanță cu schița
PAD vizat OCPI cadastrală vizată de către OCPI

- e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
f) Dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original).
g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie);

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,
Florin Birta

ARHITECT ȘEF,
Radu Fortis

SECRETAR GENERAL,
Eugeniu Borbei

INSPECTOR,
Dorian Costea

Achitat taxa de 1740,1 lei conform chitanței nr. 210040/28.04.2023

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de

