



UNIVERSITATEA
DIN ORADEA

Anexa 31
L.S. 40/16.07.2026

Nr. 9464 din 08072026

CĂTRE,

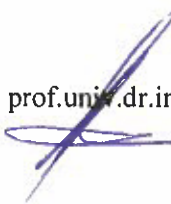
CONSILIUL DE ADMINISTRAȚIE al Universității din Oradea – spre avizare,

SENATUL Universității din Oradea – spre aprobare

Având în vedere:

- Notă de fundamentare privind închirierea unor bunuri imobile temporar disponibile;
- Referatul de oportunitate însoțit de planul de situații pentru spațiile în suprafață de: **267 mp. sub nr. cadastral vechi_163-C1, conform CF 58450_C1 (șopron); 214 mp cu sct 481 mp sub nr. cadastral vechi_163-C2, conform CF 58450_C2 (magazie pentru mașini agricole), din localitatea Sânmartin;**
- Extras de CF nr. 58450;
- Decizia nr. 312/13.05.2026 privind numirea Comisiei pentru stabilirea cuantumului chiriei minime pentru închirierea spațiului situat în Sâmartin (șopron, magazie);
- Raportul de evaluare privind stabilirea nivelului minimal al cuantumului chiriei pentru imobilele: **Șopron** - 267 mp. sub nr. cadastral vechi_163-C1, conform CF 58450_C1; **Magazie pentru mașini agricole** - 214 mp cu sct 481 mp sub nr. cadastral vechi_163-C2, conform CF 58450_C2 situate în localitatea Sânmartin.

Vă rugăm să supuneți avizării Consiliului de Administrație și aprobării Senatului Universității din Oradea, închirierea spațiilor mai sus menționate.


RECTOR
prof.univ.dr.ing.habil. Constantin Bungău

Director General Administrativ
Ec. Adrian Nicula





UNIVERSITATEA
DIN ORADEA

Nr. _____ din _____

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

privind închirierea unor bunuri imobile temporar disponibile

1. DESCRIEREA BUNULUI IMOBIL CARE URMEAZĂ A FI ÎNCHIRIAT (cu precizarea datelor de identificare a bunurilor imobile (identificare carte funciară și număr topografic, amplasament, adresa administrativă, eventuale sarcini de care este grevat bunul, etc.).

Bunurile imobile care fac obiectul închirierii;

Imobilul construcție în Loc. Sânmartin, Jud. Bihor, CF 58450, A1.1 58450-C1, A1.2 58450-C2:

- **Șopron** cu suprafață construită de 267 mp. sub nr. Cadastral 163-C1, conform CF 58450;
- **Magazie pentru mașini agricole** - 214 mp. cu sct-481m sub nr. Cadastral 163-C2, conform CF 58450.

2. ACTIVITĂȚILE PENTRU CARE SE PROPUNE APROBAREA ÎNCHIRIERII BUNURILOR IMOBILE (activități complementare celor de învățământ respectiv activități comerciale, de producție, depozitare și prestări de servicii). Se pune la dispoziția locatarului spațiile mai sus menționate ce urmează a fi închiriate, din localitatea Sânmartin.

3. DURATA MINIMĂ ȘI MAXIMĂ A ÎNCHIRIERII este de 4 (patru) ani, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional cu acordul părților.

4. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI acceptată va fi stabilită de o comisie numită de Rectorul Universității din Oradea care se va baza și pe rapoartele de evaluare întocmite de expert ANEVAR.

5. MOTIVE CARE JUSTIFICĂ ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Principalul motiv care justifică încheierea contractului este cel de ordin economic, urmărind suplimentarea veniturilor pentru Universitatea din Oradea precum și de exploatarea adecvată a imobilului.

Prorector MCA
Prof.univ.dr.habil Livia BANDICI





Se aprobă
RECTOR

Prof.univ.dr.habil. Constantin Bungău

REFERAT DE OPORTUNITATE privind închiriere spații

1. Descrierea bunului imobil care urmează a fi închiriat

Spațiul licitat pentru închiriere se află în proprietatea Universității din Oradea (numit în continuare locator sau proprietar), cu sediul în Oradea, str. Universității, nr. 1, cod 410087, jud. Bihor, instituție de învățământ superior de stat, subordonată Ministerului Educație și Cercetării., conform CF-urilor anexate, pentru **imobilul construcție în Loc. Sânmartin, Jud. Bihor, CF 58450, A1.1 58450-C1, A1.2 58450-C2.**

- șopron cu suprafață construită de 267 mp. sub nr. cadastral 163-C1, conform CF 58450
- magazie pentru mașini agricole 214 mp. cu set-481m sub nr. cadastral 163-C2, conform CF 58450

2. Motive care justifică încheierea contractului de închiriere

Principalul motiv care justifică încheierea contractului este cel de ordin economic, urmărind suplimentarea veniturilor pentru Universitatea din Oradea precum și de exploatare adecvată a imobilul.

3. Analiza gradului de ocupare al spațiului

Imobilul propus pentru închiriere nu este ocupat pentru activități de învățământ.

Imobilul nu face obiectul unor cereri de revendicare formulate în baza Legii nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu.

4. Precizarea activității pentru care se solicită încheierea contractului de închiriere

Obiectivul demarării procedurii de închiriere este desfășurarea de activități complementare celor de învățământ respectiv activități comerciale, de producție, depozitare și prestări de servicii, cu excepția celor care implică producția, comercializarea, depozitarea și servirea produselor pe bază de alcool și tutun, care nu contravin obiectivelor procesului instructiv-educativ și bunelor moravuri.

5. Durata închirierii

Perioada de închiriere este de 4 (patru) ani cu posibilitate de prelungire.

6. Alte considerații

Spațiile/terenuri și mijloacele temporar disponibile va putea fi închiriate unor persoane fizice sau juridice numai pentru activitățile care îndeplinesc următoarele condiții:

- prin conținutul lor nu împiedică și nu contravin obiectivelor procesului instructiv-educativ și bunelor moravuri, nu promovează idei retrograde, iredentiste sau naționalist șovine;
- nu dăunează sănătății și securității vieții studenților;





UNIVERSITATEA DIN ORADEA

- nu servesc unor interese politice de partid;

Persoanele juridice sau persoanele fizice pot realiza lucrări de modernizare, extindere și construcții strict necesare pentru desfășurarea activității, pe terenurile și/sau construcțiile aparținând domeniului public al statului, aflate în administrarea Ministerului Educației Naționale și a instituțiilor publice din subordinea/coordonarea acestuia, numai cu aprobarea acestora și cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor privind documentațiile urbanistice aprobate, cu acordul prealabil scris al Ministerului Educației Naționale.

(2) Orice investiție, modernizare sau construcție efectuată de către locatar asupra bunului imobil închiriat, cu acordul locatorului, se va realiza cu resursele financiare și materiale ale locatorului, iar la expirarea contractului investiția va trece, în condițiile legii, în proprietatea publică a statului român, respectiv în administrarea Ministerului Educației Naționale, fără nicio pretenție din partea locatorului.

(3) Durata maximă pentru realizarea investiției este de 4 ani, cu încadrarea în perioada de valabilitate a contractului de închiriere.

(4) În situația în care contractul se reziliază din vina locatorului sau din alte cauze neimputabile locatorului, nu i se pot cere acestuia despăgubiri pentru investiția realizată și nici nu se poate aduce atingere integrității bunurilor realizate.

Este interzisă subînchirierea sau cedarea de către chiriași a spațiilor sau mijloacelor închiriate.

7. Nivelul minim al chiriei propuse

Chiria minimă acceptată va fi stabilită de o comisie numită de rectorul Universității din Oradea. Cheltuielile de reparații, întreținere și funcționare vor fi suportate de chiriaș (locatar) pe cheltuială proprie. Plata chiriei se va face în lei (curs BNR de la data facturării), anticipat pentru luna următoare pe baza facturii emise de proprietar până la data de 15, termenul limită pentru plata chiriei fiind ultima zi a lunii în curs.

Director General Administrativ
Ec. Adrian Nicula



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58450 Sânmartin

Nr. cerere	85764
Ziua	12
Luna	05
Anul	2026

Cod verificare
100208857572



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:NDF 1213

Nr. cadastral vechi:163

Adresa: Jud. Bihor, UAT Sânmartin, Loc. Sânmartin

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58450	4.064	Teren intravilan

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	58450-C1	Jud. Bihor, UAT Sânmartin, Loc. Sânmartin	Sopron - sc-267 mp
A1.2	58450-C2	Jud. Bihor, UAT Sânmartin, Loc. Sânmartin	Magazie pentru masini agricole 214 mp cu sct - 481 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
12974 / 08/06/2004		
Act nr. 0;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în întregime asupra terenului în seria rangului înch.12571/2000, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) STATUL ROMAN <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF NDF 1213)</i>	A1
Act nr. CVC sub semnatura privata, din 13/12/2000;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) UNIVERSITATEA ORADEA	A1.1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobândit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) UNIVERSITATEA ORADEA	A1.2
B4	Se noteaza dreptul de administrare asupra terenului, în favoarea UNIVERSITATEA ORADEA , cota actuala 1/1 <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF NDF 1213)</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

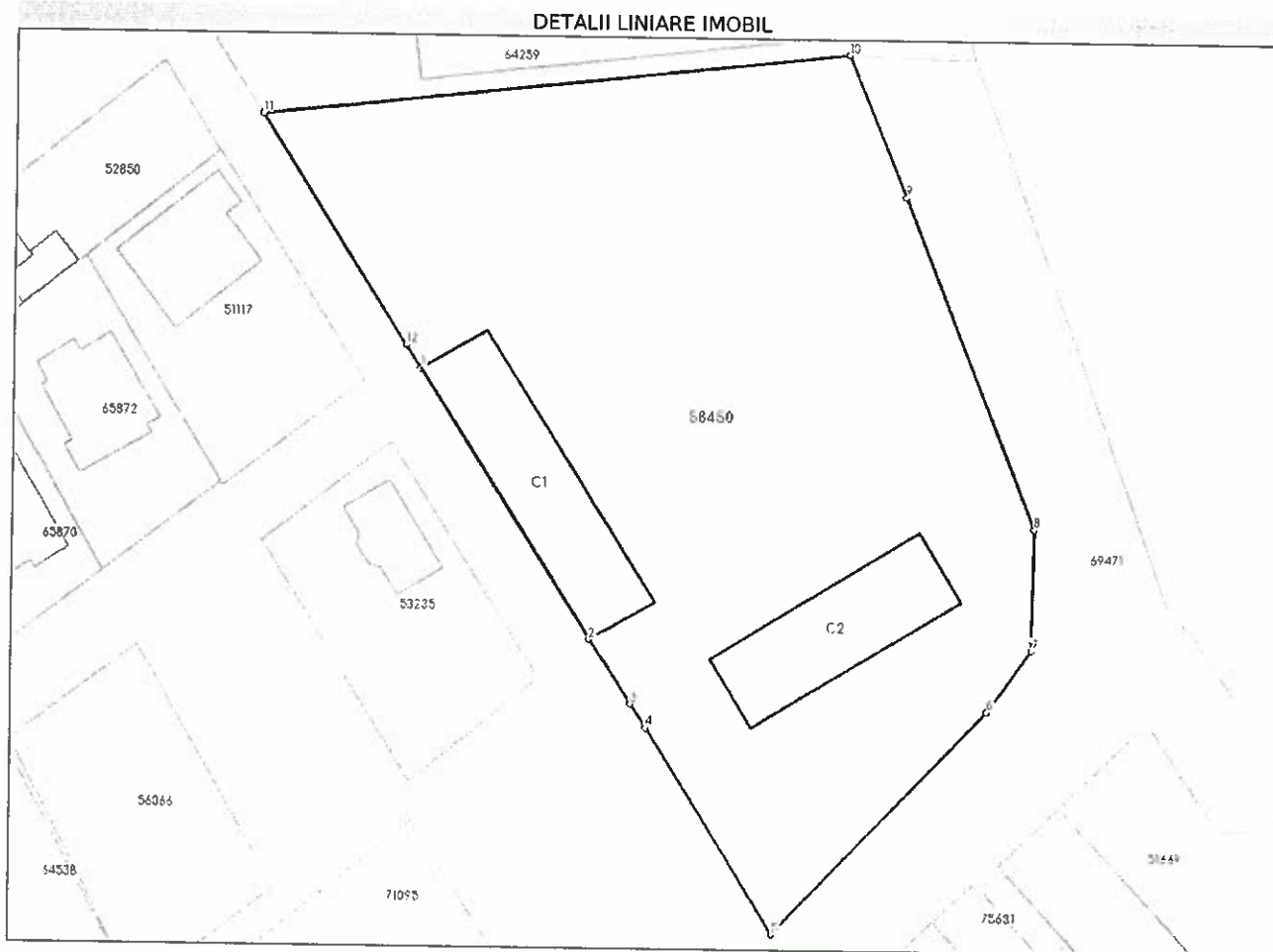
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58450	4.064	Teren intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4.064	-	-	-	teren intravilan cu construcții

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	58450-C1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	Sopron - sc-267 mp
A1.2	58450-C2	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	Magazie pentru mașini agricole 214 mp cu sct - 481 mp

Lungime Segmente

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

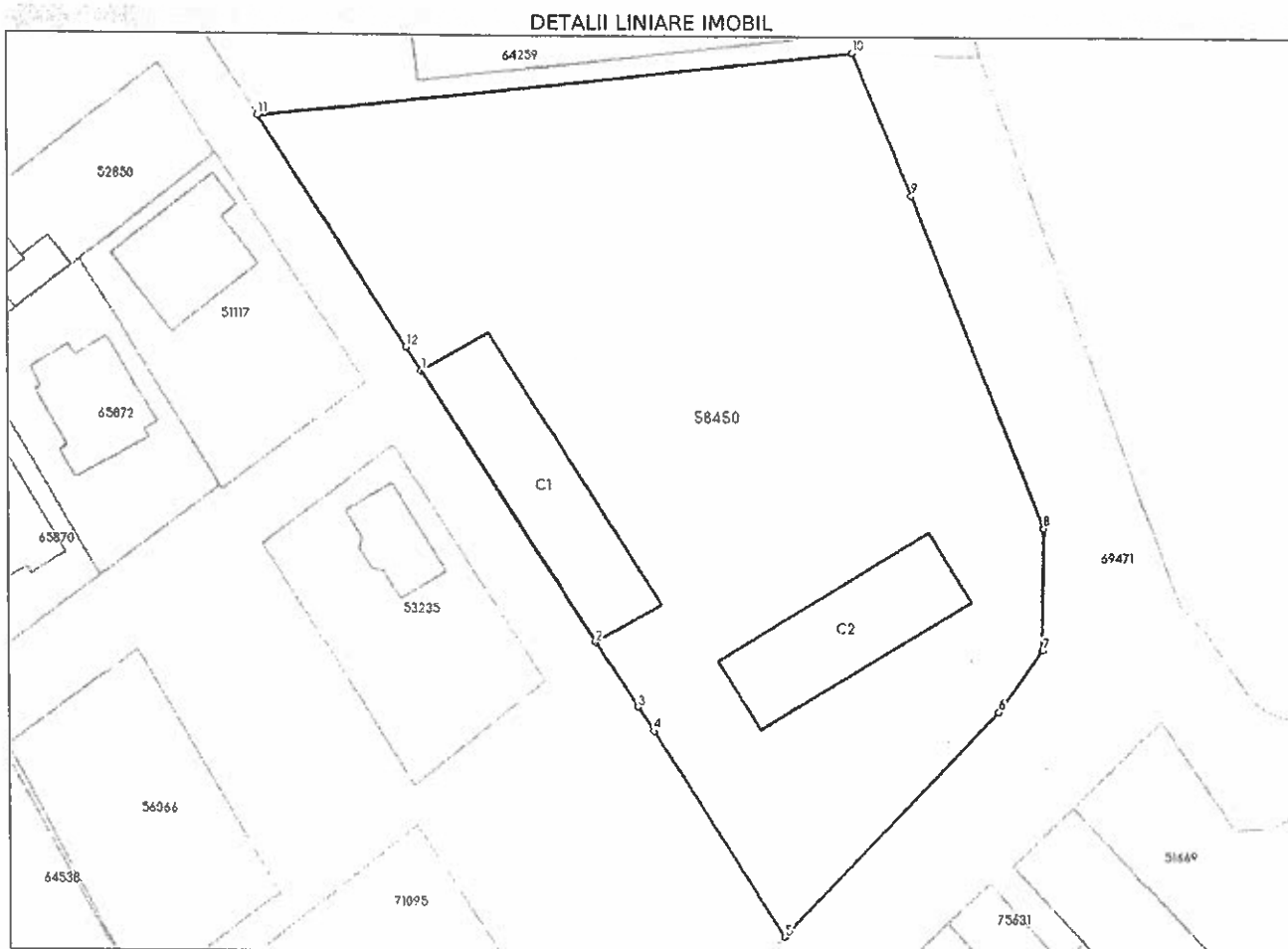
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	33.369



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
58450	4.064	Teren intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	4.064	-	-	-	teren intravilan cu construcții

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	58450-C1	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	Sopron - sc-267 mp
A1.2	58450-C2	construcții industriale și edilitare	-	Cu acte	Magazie pentru mașini agricole 214 mp cu sc - 481 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	33.369



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
2	3	8.05
3	4	2.955
4	5	25.289
5	6	32.246
6	7	7.879
7	8	12.721
8	9	37.202
9	10	15.997
10	11	61.602
11	12	28.357
12	1	2.9

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

12/05/2026, 11:06



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>



UNIVERSITATEA
DIN ORADEA

DECIZIA

Nr. 312 din 13.05.2026

Conform:

- Ordinului Ministrului Educației și Cercetării nr. 4504/28.05.2024 privind confirmarea în funcția de rector al Universității din Oradea a domnului prof.univ.dr.ing.habil. Constantin BUNGĂU;
- prerogativelor ce-i revin conform legislației, a art. 52 din Carta Universității din Oradea.

Având în vedere:

- propunerea de constituire a comisiei privind stabilirea cuantumului chiriei minime pentru închirierea spațiului situat în Sânmartin (șopron, magazie), cu nr. 6255/11.05.2026

RECTORUL
DECIDE:

Art. 1. Se constituie Comisia de stabilirea cuantumului chiriei minime privind licitația pentru închirierea spațiului situat în Sânmartin (șopron 267mp, magazie 214 mp), cu următoarea componență:

Președinte: ec. Adrian Nicula
Membrii: evaluator Dragomir Emanuela
ec. Sanda Tripa

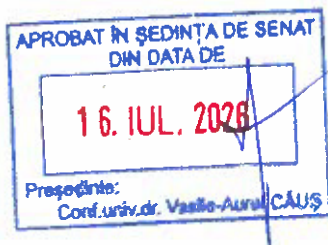
Art. 2. Comisia va face demersurile privind stabilirea cuantumului chiriei minime de la care va fi pornită licitația pentru închiriere, cu respectarea prevederilor legale.

Art. 3. Prezenta se comunică:

- Rectorat;
- Membrilor comisiei;
- Direcția Generală Administrativă.

RECTOR,
prof.univ.dr.ing.habil Constantin Bungău

Aviz Juridic



Întocmit, Simona Oros

Simona Oros



Nr. 9141 din 03.07.2026

MINUTA ȘEDINȚEI

Comisiei de stabilire a cuantumului chiriei privind atribuirea contractului de închiriere a spațiului/teren situat în Oradea, Sânmartin prin Decizia Rectorului nr. 312 din 13.05.2026.

În conformitate cu prevederile din Procedura SEAQ - PO - DGA - 03 privind închirierea bunurilor imobile disponibile temporar, aprobată prin Hotărârea de Senat nr. 22 din data de 29.04.2025, Anexa nr.43, s-a întrunit comisia privind atribuirea contractului de închiriere imobilelor situate în Loc. Sânmartin, Jud. Bihor, șopron cu suprafață construită de 267m², magazie pentru mașini agricole 214 mp.

În urma cercetării pieței privind quantumurile chiriilor spațiilor similare ca domeniu de activitate, suprafață, accesibilitate, dotările, serviciile oferite, criteriul prețului mediu stabilit în caietul de sarcini, valoarea preconizată a investițiilor, precum și în urma consultării tarifelor practicate de către Primăria Oradea pentru spații închiriate similar. Comisia a stabilit nivelul minimal cuantumului chiriei după cum urmează: **7000 RON /lună cu TVA inclus.**

Prezenta minută a fost încheiată astăzi 01.07.2026, în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare din părți.

Comisia de stabilire a cuantumului chiriei:

ec. Adrian Nicula - Președinte

evaluator Dragomir Emanuela - Membru

ec. Sanda Tripa - Membru



RAPORT DE EVALUARE



privind imobilul situat în loc. Sânmartin, com. Sânmartin, județul Bihor, înscris în CF nr. 58450 Sânmartin, nr. cad. 58450-C1 și 58450-C2, reprezentând două construcții:
Șopron cu suprafața construită de 267 mp și Magazie pentru mașini agricole cu o Suprafață construită de 214 mp și o Suprafață construită desfășurată de 481 m

ORADEA:
19.06.2026

EVALUATOR:
DR. ING. DRAGOMIR EMANUELA-IULIA



-2026-

CUPRINS

Capitolul I

Certificare.....	2
Rezumatul evaluării.....	3

Capitolul II – Date generale

2.1. Introducere.....	4
2.2. Beneficiar.....	4
2.3. Destinatar.....	4
2.4. Obiectul evaluării.....	4
2.5. Drepturi de proprietate evaluate.....	4
2.6. Scopul și utilizarea raportului	4
2.7. Valoarea estimată.....	5
2.8. Data evaluării.....	5
2.9. Clauze de confidențialitate și nepublicare	5
2.10. Clauze privind factorii de mediu.....	5
2.11. Ipoteze și condiții limitative privind proprietatea.....	6
2.12. Moneda raportului.....	7
2.13. Inspectia proprietatii.....	8
2.14. Abordări în evaluare.....	8
2.15. Surse de informare	9

Capitolul III – Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietatii. Descrierea juridică	11
3.2. Informații despre amplasament.....	11
3.3. Analiza pieței imobiliare.....	12
3.3. Cererea și oferta.....	13

Capitolul IV – Analiza datelor

4.1. Cea mai bună utilizare.....	14
4.2. Abordarea prin piață	14
4.3. Abordarea prin venit	15
4.4. Abordarea prin cost	16
4.5. Reconcilierea valorilor.....	18

Anexe

Anexa nr. 1 Fotografii ale terenului evaluat.....	19
Anexa nr. 2 Extras de Carte Funciara.....	23



Capitolul I – Introducere

CERTIFICARE

Subsemnata certific cu bună credință și după cunoștințele mele următoarele:

- Afirmațiile prezentate în raport sunt reale și corecte în limita cunoștințelor și informațiilor obținute;
- Analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare din punct de vedere profesional, concluzii și opinii personale;
- Nu am nici un interes în prezent sau în perspectivă în proprietățile imobiliare ce fac obiectul prezentului raport și nici un interes sau influență legate de vreuna din părțile implicate. Valorile parțiale, precum și valoarea totală obținută reprezintă opinia obiectivă a expertului evaluator;
- Analizele, opiniile și concluziile exprimate sunt conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de ANEVAR și cu cerințele din „Codul deontologic al profesiei de evaluator”;
- Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu exprimarea unei valori sau interval de valori, care ar favoriza clientul, de obținerea unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator;
- Expertul evaluator, în întocmirea raportului de evaluare se situează pe poziția unui evaluator extern;
- Expertul evaluator are încheiat contract de asigurare profesională pentru eventualele daune izvorâte în urma activității prestate către client;
- În elaborarea lucrării nu s-a acordat asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane, cu excepția beneficiarului;
- Valorile estimate sunt valabile la data precizată în raport și respectiv atâta timp cât condițiile specifice nu suferă modificări de natură să schimbe opiniile prezentate.

Iunie 2026

EXPERT EVALUATOR:
Șef lucrări dr. ing. DRAGOMIR EMANUELA IULIA



REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI A CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Denumire proprietății	Sopron și Magazie pentru mașini agricole
Tip proprietate	Proprietate imobiliară
Adresa	Localitatea Sânmartin, Com. Sânmartin, județul Bihor
Proprietar, actul de proprietate	Universitatea Oradea CF nr. 58450 Sânmartin, nr. cad. 58450-C1 și 58450-C2
Destinația imobilului	Sopron și Magazie pentru mașini agricole
Scopul evaluării	Estimarea valorii de piață în vederea stabilirii prețului de închiriere a imobilului supus evaluării
Condiții limitative privind proprietatea	Se consideră că proprietatea analizată nu este supusă nici unui fel de condiții limitative sau restricții care pot afecta dreptul de proprietate
Sarcini de care este grevată proprietatea	Conform extrasului de Carte Funciară anexat la data evaluării proprietatea este liberă de sarcini
Suprafața construcțiilor	-C1 -sopron: Sc = 267 mp -C2 -magazie pentru mașini agricole: Suprafață construită = 214 mp Suprafață construită desfășurată = 481 mp
Rezultatele obținute	-prin metodele de evaluare
Valoarea de piață a chiriei la data de 19.06.2026 (1 Euro = 5,2391 RON)	Valoarea de piață a chiriei = 7.000 lei /lună

Valoarea conține TVA.

EXPERT EVALUATOR:
Șef lucrări dr. ing. DRAGOMIR EMANUELA IULIA





CAP. II. DATE GENERALE

2.1. Introducere

Lucrarea de față a fost întocmită de șef lucrări dr. ing. **DRAGOMIR EMANUELA IULIA**.

2.2. Beneficiar

Universitatea Oradea, cu sediul în localitatea Oradea, str. Universității, nr. 1, județul Bihor, în calitate de solicitant al raportului de evaluare.

2.3. Destinatar

Universitatea Oradea, cu sediul în localitatea Oradea, str. Universității, nr. 1, județul Bihor, în calitate de destinatar al raportului de evaluare.

2.4. Obiectul evaluării

Obiectul acestui raport îl constituie imobilul situat în loc. Sânmartin, com. Sânmartin, județul Bihor, înscris în CF nr. 58450 Sânmartin, nr. cad. 58450-C1 și 58450-C2, reprezentând două construcții: Șopron cu suprafața construită de 267 mp și Magazie pentru mașini Agricole cu o Suprafață construită de 214 mp și o Suprafață construită desfășurată de 481 mp.

2.5. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de evaluat este dreptul de proprietate care în cazul de față este un drept *integral* de proprietate.

“Dreptul de proprietate are următoarele atribute: posesia, folosința și dispoziția. Acestea includ dreptul de a utiliza, de a ocupa, de a vinde, de a închiria, de a testa (a lăsa moștenire), de a dona sau de a alege a exercita oricare sau nici unul dintre acestea. În anumite situații, un anumit atribut poate fi separat și transferat, închiriat sau înstrăinat în condițiile legii”.

2.6. Scopul și utilizarea raportului

Acest raport are ca scop estimarea valorii de piață în vederea stabilirii pretului de închiriere a imobilului mai sus menționat. Acest raport poate fi utilizat de către beneficiar numai pentru scopul menționat.

2.7. Valoarea estimată

În acest raport s-a estimat valoarea bazată pe cost, iar pe baza valorilor obținute estimându-se *valoarea de piață* a proprietății pentru scopul menționat, definită în IVS 1 ca fiind: „*suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

2.8. Data raportului

Raportul de evaluare a fost întocmit la data de 19.06.2026. Informațiile au fost luate de pe piață în perioada Februarie -Iunie 2026.

Valorile estimate sunt valabile la data precizată în raport și respectiv atâta timp cât condițiile specifice nu suferă modificări de natură să schimbe opiniile prezentate.

2.9. Clauze de confidențialitate și nepublicare

Acest raport de evaluare nu va putea fi făcut public, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt fel, fără acordul scris în prealabil al evaluatorului asupra formei și a contextului în care ar putea să apară.

Prezentul raport este confidențial pentru beneficiar și consultanții beneficiarului, poate fi utilizat numai pentru destinația stabilită și nu acceptăm nici o responsabilitate față de alte persoane la care acesta ar fi transmis, nici pentru scopul declarat și nici pentru un alt scop.

2.10. Clauze privind factorii de mediu

- Nu am fost informați de efectuarea unei inspecții sau unui raport care să indice prezența contaminărilor sau a materialelor periculoase la bunul evaluat;
- Nu ne asumăm nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminat și nici nu ne angajăm pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit. Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatea analizată, aceste aspecte ar putea afecta valoarea estimată.

2.11. Ipoteze și condiții limitative privind proprietatea

La baza evaluării stau o serie de ipoteze restrictive și condiții limitative. Evaluatorul își asumă integral responsabilitatea referitor la concluziile raportului de evaluare în cadrul acestor ipoteze restrictive și condiții limitative.



2.11.1. Ipoteze privind evaluarea:

- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind dreptul de proprietate. Se presupune ca dreptul de proprietate este valabil și obiectivul poate fi vândut dacă nu se specifică altfel;
- Proprietatea evaluată este considerată liberă de sarcini;
- Au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii proprietății supuse evaluării și care după cunoștința evaluatorului sunt corecți și rezonabili pentru întocmirea prezentului raport. Nu au fost omise în mod deliberat nici un fel de informații care ar avea influență asupra valorii;
- Se presupune o administrare competentă și responsabilă a proprietății, în cadrul unui management mediu, care să nu conducă la degradarea și implicit scăderea valorii proprietății în perioada scursă între data inspecției/întocmirii raportului de evaluare și data utilizării prezentului raport. În cazul în care intervin modificări la o dată ulterioară datei inspecției, evaluatorul este degrevat de responsabilitatea neconcordanței situației de pe teren față de cea descrisă în raportul de evaluare;
- Informațiile furnizate sunt considerate reale și autentice, dar nu se dă nici o garanție asupra veridicității acestora;
- Documentele tehnice puse la dispoziție se presupun a fi corecte;
- Se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății sau structurilor ce ar avea ca efect o valoare mai redusă sau mai mare. Nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea situații sau pentru obținerea studiilor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor;
- Proprietatea a fost inspectată de către evaluator.
- Evaluatorul se consideră degrevat de răspunderea referitor la existența unor vicii ascunse privind proprietatea evaluată care ar putea influența în vreun sens valoarea bunurilor evaluate;
- Se presupune că toate autorizațiile și alte documente solicitate de către autoritățile legale ale administrației locale, republicane sau de către organizații sau instituții private, au fost, pot fi obținute sau reînnoite pentru oricare utilizare pe care se bazează estimările valorilor din cadrul raportului;
- În afara cazurilor descrise în cadrul raportului, nu a fost observată de către evaluator existența unor materiale periculoase, care pot sau nu să fie prezente pe proprietate și să influențeze valoarea bunurilor imobile evaluate; evaluatorul nu are cunoștință de existența unor asemenea materiale în cadrul proprietății; totuși evaluatorul nu are calitatea și calificarea să detecteze aceste substanțe; prezența unor substanțe ca azbest, ca izolație ce degajă gaze toxice și alte materiale potențial periculoase, poate afecta valoarea proprietății; valoarea estimată este bazată pe ipoteza că nu există asemenea materiale, ce ar afecta valoarea proprietății; nu se asumă nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnică necesară pentru descoperirea lor; proprietarul este solicitat să angajeze un expert de specialitate în acest domeniu, dacă este nevoie;



- Estimările făcute se bazează pe condițiile actuale ale pieței, pe factorii anticipați ai cererii și ofertei pe termen scurt.

2.11.2. Condiții limitative privind evaluarea:

Condiții generale limitative pot fi considerate următoarele:

- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul în care au fost estimate de evaluator. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legatura cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Posesia acestui raport sau a unei copii, nu dă dreptul da a-l face public;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale, nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Potrivit scopului acestui raport, evaluatorul nu ar fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță, în afara cazului când acesta a făcut convenție scrisă în prealabil;
- Evaluatorul nu are nici un interes, în prezent sau în viitor, cu beneficiarul sau cu părțile interesate în tranzacții;
- Evaluatorul presupune că cel care citește sau utilizatorul acestui raport, are la dispoziție copii ale contractelor ce au ca subiect obiectivul; previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport, sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței, pe factori anticipați ai ofertei și cererii pe termen scurt și o economie stabilă în continuare. Prin urmare, aceste previziuni se pot schimba în funcție de condițiile viitoare.
- Proprietatea este evaluată în ipoteza ca fiind liberă de sarcini.
- Evaluarea a fost realizată pe baza informațiilor furnizate de beneficiar.
- Nu au fost analizate: documentația cadastrală, situația juridică, eventualele sarcini asupra proprietății, autorizațiile de construire, expertize tehnice.
- Proprietatea este evaluată în ipoteza ca fiind liberă de sarcini.
- Rezultatul reprezintă o opinie profesională privind chiria de piață și este valabil la data evaluării.

2.12. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării, conform solicitării destinatarului va fi prezentată în RON, respectiv în Euro.

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative.



2.13. Inspecția proprietății și data evaluării

Inspecția proprietății a fost efectuată la data de 18.06.2026, iar valorile estimate în raport sunt valabile la data de 19.06.2026.

Cu ocazia inspecției s-au preluat informații referitoare la imobilul evaluat, au fost analizate caracteristicile și s-a fotografiat proprietatea.

2.14. Abordări în evaluare

De regulă, metodele sunt grupate în trei abordări:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin capitalizarea veniturilor;
- abordarea prin cost;

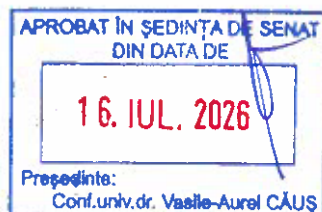
Evaluatorul estimează valoarea proprietăților imobiliare cu ajutorul unor proceduri specifice care reflectă cele trei abordări distincte de analiză a datelor – comparația vânzărilor, capitalizarea veniturilor și cost. În toate estimările valorii bunurilor imobile se utilizează una sau mai multe metode, iar aplicarea lor depinde de tipul de proprietate, scopul evaluării și de calitatea și cantitatea informațiilor disponibile pentru analiză.

Deși toate cele trei metode sunt practicate, totuși una sau mai multe pot avea o semnificație mai mare într-un anumit caz. De exemplu, abordarea prin cost poate fi neadecvată în evaluarea proprietăților imobiliare vechi care au o uzură ridicată, datorită deteriorării fizice și neadecvării funcționale care sunt dificil de estimat. Comparația cu vânzările anterioare nu poate fi aplicată la proprietăți imobiliare foarte specializate pentru că nu există date comparabile. Abordarea prin capitalizarea veniturilor nu se utilizează în cazul proprietăților imobiliare utilizate de către proprietar.

Ori de câte ori este posibil, evaluatorul ar trebui să aplice cel puțin două abordări în estimarea valorii proprietăților imobiliare.

Abordările în evaluare includ:

- *Abordarea prin piață.* Această abordare comparativă ia în considerare vânzările bunurilor similare sau substituibile și informațiile referitoare la piața și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație. În general, bunurile evaluate sunt comparate cu vânzările unor bunuri similare, tranzacționate pe o piață deschisă. Pot fi luate în considerare, de asemenea, cotațiile și ofertele de vânzare.
- *Abordarea prin capitalizarea venitului.* Aceasta abordare ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente bunurilor evaluate și estimează valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea leagă venitul (de obicei, venitul net) de un anumit tip de valoare prin convertirea lui într-o estimare de valoare. Acest proces poate lua în considerare relaționările directe (cunoscute ca *rate de capitalizare*), *rate de actualizare* (care reflectă rentabilitatea investiției), sau ambele.



- În general, principiul substituției arată că fluxul de venit care produce cel mai mare profit, corespunzător unui anumit nivel de risc, conduce la cea mai profitabilă marime a valorii.
- *Abordarea prin cost.* Această abordare ia în considerare ca substituit, pentru cumpararea unui anumit bun, alternativa de a construi un alt bun, fie ca o copie identică a originalului, fie ca un bun cu aceeași utilitate. În contextul bunurilor mobiliare, o persoană nu ar plăti mai mult pentru un bun decât costul pentru achiziția unui bun alternativ, fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea. În practică, abordarea presupune o estimare a *deprecierii* pentru bunuri mai vechi și/sau cu deficiențe în funcționalitate, când o estimare a costului de nou ar depăși nepermis prețul cel mai probabil plătit pentru bunurile evaluate.

2.15. Surse de informare

Pentru întocmirea prezentului raport de evaluare au fost utilizate următoarele surse de date:

- Inspecția la fața locului prin care s-a constatat: caracteristicile și dimensiunile în plan;
- Informațiile de pe piața imobiliară apărută în presa locală, de la televiziunea locală, departamentul anunțuri, privind prețurile de vânzare ale proprietăților imobiliare comparabile cu cele supuse evaluării;
- Baza de date a evaluatorului
- Informații din publicațiile de specialitate;
- Internet.

Surse bibliografice

În elaborarea acestei lucrări au fost consultate și utilizate următoarele:

- “CODUL DEONTOLOGIC al profesiei de evaluator”;
- Standardele de evaluare a bunurilor, Ediția 2025, IVS 1-Valoarea de piață;
- Metode de evaluare a proprietăților imobiliare;
- Informațiile de pe piața imobiliară apărută în presa locală, de la televiziunea locală, departamentul anunțuri, precum și informații culese de la persoane fizice și juridice care au încheiat tranzacții imobiliare la bunuri comparabile;
- Cursurile de schimb valutar BNR ale leului din diferite etape;
- Verificările și constatările făcute cu ocazia inspecției, prin care s-a observat caracteristicile amplasamentului și situația terenului.



CAP. III. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică

Identificarea proprietății

Cu ocazia deplasării la adresa imobilului, s-au făcut investigațiile, verificările și observațiile necesare întocmirii prezentei lucrări.

În cadrul raportului de evaluare, se analizează proprietatea imobiliară situată în loc. Sânmartin, com. Sânmartin, județul Bihor.

Descrierea juridică

Conform extrasului de Carte Funciară imobilul este înscris în CF nr. 58450 Sânmartin, nr. cad. 58450-C1 și 58450-C2, reprezentând două construcții: Șopron cu suprafața construită de 267 mp și Magazie pentru mașini Agricole cu o Suprafață construită de 214 mp și o Suprafață construită desfășurată de 481 mp.

Terenul pe care sunt amplasate cele două clădiri supuse evaluării se află în proprietatea Statului Român, iar Universitatea Oradea are drept de administrare.

Imobilul este evaluat în ipoteza ca fiind liber de sarcini.

3.2. Informații despre amplasament și descrierea construcțiilor

Imobilul este amplasat în localitatea Sânmartin, com. Sânmartin, județul Bihor.

Sânmartin este o comună în județul Bihor, Crișana, România, formată din satele Băile Felix, Betfia, Cihei, Cordău, Haieu, Rontău și Sânmartin (reședința).

Atracții turistice ale zonei:

- Biserica Ortodoxă din satul Rontău, secolul al XV-lea
- Biserica Romano-Catolică din satul Haieu, secolul al XIX-lea
- Capela din satul Haieu, secolul al XIV-lea
- Avenul de la Betfia (Hudra Bradii)
- Rezervația naturală Pârâul Pețea (suprafață 4,0 ha)
- Castelul Sânmartin
- Băile Felix
- Băile 1 Mai.



Imobilul supus evaluării este situat în intravilanul localității Sânmartin, în zona mărginașă a localității, în apropierea cimitirului din localitate.

În vecinătatea imobilului evaluat se află locuințe rezidențiale, cimitir, spații comerciale și stație Peco.

Terenul pe care sunt amplasate clădirile se consideră ca nu prezintă reziduuri sau alte elemente poluante de mediu sau cu factori de risc.

Pe terenul supus evaluării sunt edificate 2 construcții industriale și edilitare:

Construcția C1:

-suprafață construită la sol 267 mp, suprafață construită desfășurată 267 mp, anul edificării 1974, edificată pe structură ușoară metalică, acoperită cu plăci ondulate din azbociment. Utilități: -

Construcția C2:

-suprafață construită la sol 214 mp, suprafață construită desfășurată 481 mp, anul edificării 1974, edificată pe structură din cărămidă și zidărie, prezintă tencuieli și zugrăveli obișnuite (interioare și exterioare), tâmplărie metalică, acoperită cu plăci ondulate din azbociment. Utilități: energie electrică.

Terenul supus evaluării are formă neregulată și are acces la o stradă secundară, respectiv la str. Marin Sorescu.

Suprafața terenului aferentă celor două clădiri supuse evaluării este de 4064 mp.

Utilități ale zonei:

- curent electric,
- acces la drum asfalt secundar,
- apă,
- canalizare,
- gaz.



3.3. Analiza pieței imobiliare

Definirea pieței

Piața este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile se schimbă între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor. Toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, guvernamentale și fizice. Este spațiul imaginar unde se manifestă și se întâlnește cererea cu oferta, și se încheie tranzacții asupra diferitelor bunuri sau drepturi. Piața se definește pe baza tipului de proprietate, potențialului de a produce venituri, localizare etc.

Considerăm că, în cadrul acestui raport de evaluare, este oportună analiza pieței imobiliare la nivelul județului Bihor, pentru crearea unei imagini de ansamblu și o analiza a zonelor în care există proprietăți similare cu proprietatea supusă evaluării, care au caracteristici comune în ceea ce privește tipul de proprietate care domina, amplasarea și tendințele pe termen scurt și pe termen lung.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor. Deciziile de cumpărare a proprietăților imobiliare sunt influențate de tipul de finanțare, durata de rambursare și rata dobânzii. Piața imobiliară, se autoreglează, și este afectată direct de diferite reglementări guvernamentale sau locale.

Factorii care influențează piața imobiliară:

Principalii factori care influențează piața imobiliară, sunt:

- populația –structura, grad de ocupare;
- veniturile pe gospodărie;
- dinamica construcțiilor;
- nivelul și proveniența fondurilor alocate pentru construcții;
- legislația în vigoare privind autorizațiile de construcții, impozitarea proprietăților imobiliare și mobiliare;

Populația influențează piața imobiliară din mai multe puncte de vedere. Structura populației – pe grupe de vârstă, grad de ocupare, numărul de persoane sunt factori care pot determina mișcări pe piața imobiliară, influențând cererea într-un sens sau altul.

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu. Evaluatorii folosesc analiza pieței pentru a determina dacă este o confirmare a pieței pentru o proprietate existentă cu o anumită utilizare sau dacă este evident că va fi o confirmare a pieței pentru o utilizare propusă într-un moment viitor.

Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. Un bun existent sau propus pentru o anumită utilizare poate fi considerat în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o confirmare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Analizele mai profunde merg la specificarea caracterului acestor confirmări și asemenea studii pot determina strategii de marketing pentru o proprietate existentă sau propusă, pot defini caracteristici de proiectare a unei dezvoltări imobiliare sau să ajute la estimarea cotei de piață pe care ar putea să o cucerească proprietatea și la estimarea ratei de absorbție probabile.

Pentru a evidenția confirmările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți, analistul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta competitivă de pe piața analizată-acum și în viitor. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața prezentă și condițiile ce ar caracteriza piața peste o perioadă de prognoza.

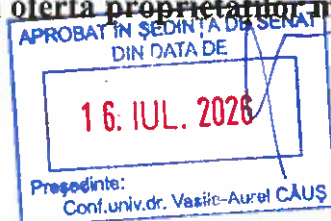
O piață imobiliară este compusă dintr-un grup de persoane sau firme care sunt în contact direct unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Este alcătuită din participanții pe piața pentru a efectua tranzacții imobiliare: cumpărători, vânzători, proprietari, chiriași, creditori, debitori, antreprenori, constructori, administratori, investitori și intermediari.

Asupra pieței imobiliare acționează o serie de factori economici, sociali, demografici, geografici care influențează cererea și oferta proprietăților imobiliare.

3.4.Cererea și oferta

Analiza cererii

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor



potențiali (cumparatori, chiriași) și, pentru un anumit tip de bun, analiza urmărește produsul sau serviciul final pe care îl asigură proprietatea.

Următorii factori sunt importanți în analiza cererii pentru piața imobiliară:

- veniturile și salariile
- tipologia locurilor de muncă și rata somajului
- modul de utilizare al terenurilor și direcțiile de dezvoltare
- factorii ce afectează atractivitatea fizică a vecinătății, adică geografia/geologia
- nivelul taxelor și al administrației să nu fie foarte ridicate.

În cazul terenurilor, cererea este formată din persoane fizice sau juridice cu venituri în general peste medie, care au posibilitatea să economisească sau veniturile le permit să apeleze la credite bancare pentru achiziționarea de asemenea imobile.

Având în vedere faptul că în mare parte terenul este ocupat de construcții care sunt declarate clădiri monumente istorice – clădiri dezafectate, accesul, posibilitățile de parcare, posibilitatea de expunere la stradă, accesul, forma, dotarea cu utilități, putem afirma că imobilul evaluat are cerere redusă în cadrul pieței imobiliare.

Analiza ofertei

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar. Pentru a analiza oferta, evaluatorul trebuie să treacă în revistă inventarul de proprietăți competitive, care include stocul de proprietăți existente.

Oferta competitivă a cuprins studierea și analiza următorilor factori:

- cantitatea și calitatea ofertei concurențiale;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- proprietăți oferite curent.

Oferta concurențială este făcută publică prin toate căile de publicitate, inclusiv pe cea electronică. În cadrul analizei a fost luat în considerare inventarul de proprietăți imobiliare care sunt comparabile în privința destinației, localizării cu cea evaluată.

Echilibrul pieței

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Dacă cererea este neobișnuit de mare, prețurile și chiriile vor începe să crească.

Analizii și participanții pe piață descriu activitatea piețelor imobiliare în diferite moduri. O piață activă este o piață caracterizată prin cerere în creștere, o rămânere în urmă a ofertei și prețuri în creștere; o piață activă este uneori numită piață a vânzătorilor pentru că vânzătorii pot obține prețuri mai mari pe proprietățile disponibile. O piață în cădere este o piață în care scăderea cererii este însoțită de o supraofertă relativă și o scădere a prețurilor; această piață se numește și piață cumpărătorilor pentru că au avantaj cumpărătorii.

În prezent, datorită condițiilor economice nefavorabile și a crizei financiare, putem afirma că atât pe plan național, cât și pe plan internațional avem o piață în echilibru.



CAP. IV. ANALIZA DATELOR

4.1. Cea mai bună utilizare

Unul din principiile evaluării proprietăților imobiliare îl constituie “principiul celei mai bune utilizări, care implică o utilizare legală, posibilă și probabilă a proprietății imobiliare care îi va da cea mai mare valoare în prezent, păstrându-i utilitatea”.

Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de cea actuală.

Stabilirea celei mai bune utilizări presupune considerarea a două ipoteze:

- analiza proprietății ca teren liber
- analiza proprietății ca teren ocupat de construcții

Considerăm ca utilizarea care ar duce la cea mai bună utilizare fiind:

- fizic posibilă
- permisibil legal
- fezabilă financiar
- maxim profitabilă,

este de teren construit pentru locuințe rezidențiale sau construcții industriale și edilitare, atât din punct de vedere al amplasării, cât și al vecinătăților, în condițiile de analiză stipulate și arătate în prezentul raport.

4.2. Abordarea prin piață

Această abordare utilizează analiza comparativă prin care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare care au fost tranzacționate recent și la care se cunosc prețurile de tranzacționare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Analiza comparativă ia în considerare asemănările și diferențele între proprietăți, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condițiile de finanțare, situația pieței la momentul vânzării, dimensiunile proprietăților, caracteristicile fizice și economice, amplasamentul, dotările, etc.

Pentru aplicarea abordării se porneste de la informațiile deținute referitor la prețurile de tranzacționare ale unor proprietăți similare din punct de vedere al amplasamentului și al dotărilor. La aceste prețuri se aplică ajustări în funcție de deosebirile constatate conform grilei de comparație.

Premiza majoră a abordării prin piață este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți este direct în relație cu prețurile unor proprietăți competitive comparabile. Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea.

În aplicarea metodei se parcurg următoarele etape:

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții similare;
- verificarea informațiilor pentru confirmarea corectitudinii datelor;
- alegerea unor criterii de comparație relevante și analiza fiecărui criteriu;
- compararea proprietăților similare cu cea evaluată și ajustarea prețurilor;



-analiza rezultatelor și alegerea unei valori.

Abordarea prin piață se bazează pe analiza prețurilor de vânzare (recente, cunoscute și certe) ale unor proprietăți cu caracteristici mai mult sau mai puțin identice sau similare, cu parametri și caracteristicile proprietății de evaluat. Aplicarea și precizia metodei este puternic condiționată de elementele de comparație utilizate și de identificarea unor tranzacții recente și cu grad de credibilitate ridicat.

În prezentul raport această abordare nu a putut fi aplicată, deoarece în zona analizată nu au fost identificate proprietăți similare supuse vânzării.

4.3. Abordarea prin venit

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. O premisă de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți.

Analiza datelor privind cheltuielile și veniturile unei proprietăți constituie punctul de plecare în aplicarea metodelor bazate pe venit în evaluare.

Metodele aplicate sunt : metode bazate pe capitalizarea fluxurilor și metode bazate pe actualizarea fluxurilor.

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

Rata de capitalizare sau factorul multiplicator selectat reprezintă relația dintre venit și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile.

Capitalizarea directă poate fi aplicată venitului brut potențial, venitului brut efectiv sau Cash flow-ului brut.

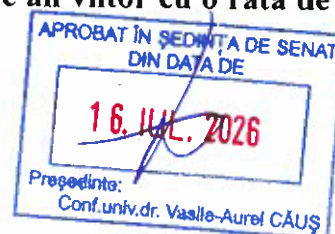
Venitul brut potențial (VBP) -atribuit imobilului cu grad de ocupare maxim, înaintea scăderilor cheltuielilor din exploatare.

Venit brut efectiv (VBE)-venitul anticipat din toate exploatarea imobilului corectat cu gradul de ocupare și cu pierderile de colectare a veniturilor.

Venit net din exploatare (VNE)-venitul net obținut sau anticipat, rămas după ce toate cheltuielile din exploatare sunt scăzute din venitul brut efectiv, dar înainte să fie scăzute serviciul datoriei și amortizarea contabilă.

Rată de capitalizare globală (Ro) - o rată a venitului pentru întreaga proprietate, ce reflectă relația dintre venitul net așteptat de exploatare pe un an și prețul întregii proprietăți sau valoare; folosită pentru a transforma venitul net din exploatare într-o indicație a valorii globale a proprietății. ($Ro = VNE/V$)

Actualizarea este o metodă utilizată pentru transformarea unor venituri viitoare în valori prezente, prin ajustarea venitului din fiecare an viitor cu o rată de randament



adecvată sau prin selectarea unei rate unice de actualizare, care să reflecte în mod explicit conținutul venitului generat de proprietate, schimbările potențiale de valoare și randamentul așteptat. Aceasta metodă trebuie să reflecte comportamentul pieței. Procedeu de transformare a unor venituri periodice în valoarea prezentă se numește actualizare. La analiza veniturilor viitoare trebuie făcută distincția între chiria contractuală și chiria pieței.

Rata de capitalizare este influențată de mai mulți factori printre care și gradul de risc, ratele de fructificare așteptate, randamentul realizat de proprietăți similare, cererea și oferta, posibilitățile de finanțare. Pentru a estima valoarea de piață a proprietății evaluate prin metoda capitalizării directe se aplică formula:

$$\text{Valoare} = \frac{\text{Venit net din exploatare}}{\text{Rata de capitalizare}} .$$



În prezentul raport această abordare nu a putut fi aplicată, deoarece în zona analizată nu au fost identificate proprietăți similare supuse închirierii.

4.4. Abordarea prin cost

Metoda costului este în special importantă când piața imobiliară este mai puțin activă sau când proprietatea evaluată nu este destinată de a produce venituri.

Costurile estimate se bazează pe costurile normate pentru diferite componente ale construcției.

Regia și profitul constructorului poate fi inclus în costul unitar sau pot fi calculate separat. Costurile indirecte se calculează de regulă separat.

Sunt necesare cunoștințe de specialitate pentru a asambla costurile de bază ale echipamentelor, materialelor și manoperei și de a le combina într-o estimare finală. Dacă este bine pusă la punct, metoda costurilor segragate poate înlocui o expertiză cantitativă completă și poate duce la o estimare precisă a costului de reconstrucție sau de înlocuire, cu un efort considerabil mai mic.

Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- uzura fizică recuperabilă;
- uzura fizică nerecuperabilă;
- neadecvarea funcțională recuperabilă;
- neadecvarea funcțională nerecuperabilă;
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară).

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă.

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție din cauze fizice, economice sau externe.

Estimarea gradului de depreciere cumulat s-a făcut prin metoda segregării, conform căreia gradul de depreciere al unui bun se compune din următoarele elemente:

-depreciere fizică – respectiv uzura fizică a bunului, evidentiat de rosături, cazături, fisuri, defecte de structură. Se compune din: - *depreciere fizică recuperabilă*, (se cuantifică prin costul de readucere al elementului la condiția de nou și se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și *deprecierea fizică nerecuperabilă* (se referă la elemente deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice sau oboseala materialelor).

-deprecierea economică – o formă de depreciere în care pierderea de valoare este datorată unor factori interni, inerenti proprietății (neadecvarea sau supradimensionarea construcției din punct de vedere a dimensiunilor, demolarea instalațiilor și echipamentelor atașate).

-deprecierea externă – se datorează unor factori externi proprietății, cum ar fi modificarea cererii, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea.

TABEL CENTRALIZATOR COSTURI Șopron
pag. 89 și 170

Denumire	Suprafața	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2025 - 2026	cost actualizat 2025 - 2026
Învelitoare	azbociment	IAZGNBOV	IAZGNBOV	98,7	1,5603	154,0
Structură	metalică	BMZN280	BMZN280	700,7	1,4539	1.018,8
Valoare fără TVA						1.172,80
Valoare cu TVA						1.419,09

Deprecierea = Dfn

$Dfn = D1 + (D2-D1)/(V2-V1) \times (Vef-V1)$

PIF = 1974

V1 = 50

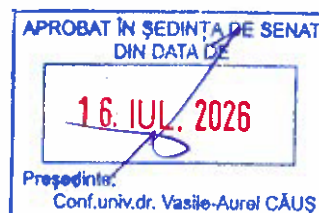
V2 = 55

D1 = 65

D2 = 72

Dfn = 66 %

Valoare C1 = (1419,09 lei/mp x 267 mp) – 66 % = 128.825 lei



C2: TABEL CENTRALIZATOR COSTURI Magazie pentru mașini agricole
pag. 123 și 170

Denumire	Gradul seismic	Simbol	Simbol Kost Plus	pret carte	indice 2025 - 2026	cost curent 2025 - 2026
Structură	Grad 6	6SUTRSAUT	6STRSAUT	1.037,9	2,8266	2.933,7
Finisaj int.+ext.		FINSAUT	FINSAUT	1.738,5	3,3286	5.786,8
Învelitoare	azbociment	IAZGNBOV	IAZGNBOV	98,7	1,5603	154,0
Instalații electrice		ELECSAUT	ELECSAUT	298,7	3,5383	1.056,9
Valoare fara TVA						9.931,4
Valoare cu TVA						12.016,99

Deprecierea = Dfn

 $Dfn = D1 + (D2-D1)/(V2-V1) \times (Vef-V1)$

PIF = 1974

V1 = 50

V2 = 55

D1 = 65

D2 = 72

Dfn = 66 %

Valoare C2 = (12.016,99 lei/mp x 481mp) - 66% = 1.965.259 lei



Valoare C1+ C2 = 128.825 + 1.965.259 = 2.094.084 lei

Valoarea de piață a chiriei = (2.094.084 : 25 ani) : 12 luni = 6.980 lei /lună

Valoarea de piață a chiriei (rotunjită) = 7.000 lei /lună (inclusiv TVA)

4.5.Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată, propusă, opinia și concluziile evaluatorului

Evaluatorul consideră că a respectat condițiile de prudențialitate. Cu toate acestea se face precizarea că valoarea indicată în raportul de evaluare este valoarea de piață. Conform Standardului Internațional de Evaluare IVS1: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru acea siguranță ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate, au condus la judecați consistente.

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele:

-valoarea exprimată este valabilă exclusiv în condițiile și prevederile prezentului raport;

- valoarea este considerată în condiții de plata cash, integral la data tranzacției;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o comparare;
- orientarea spre piață.

În opinia evaluatorului, valoarea de piață a chiriei, pentru imobilul situat în loc. Sânmartin, com. Sânmartin, județul Bihor, înscris în CF nr. 58450 Sânmartin, nr. cad. 58450-C1 și 58450-C2, reprezentând două construcții: Șopron cu suprafața construită de 267 mp și Magazie pentru mașini Agricole cu o Suprafață construită de 214 mp și o Suprafață construită desfășurată de 481 mp este de:

Valoarea de piață a chiriei = 7.000 lei /lună (inclusiv TVA)

Cursul pieței valutare luat în calcul la data de 19.06.2026 este de:
1 EUR = 5,2391 RON

Valoarea conține TVA.

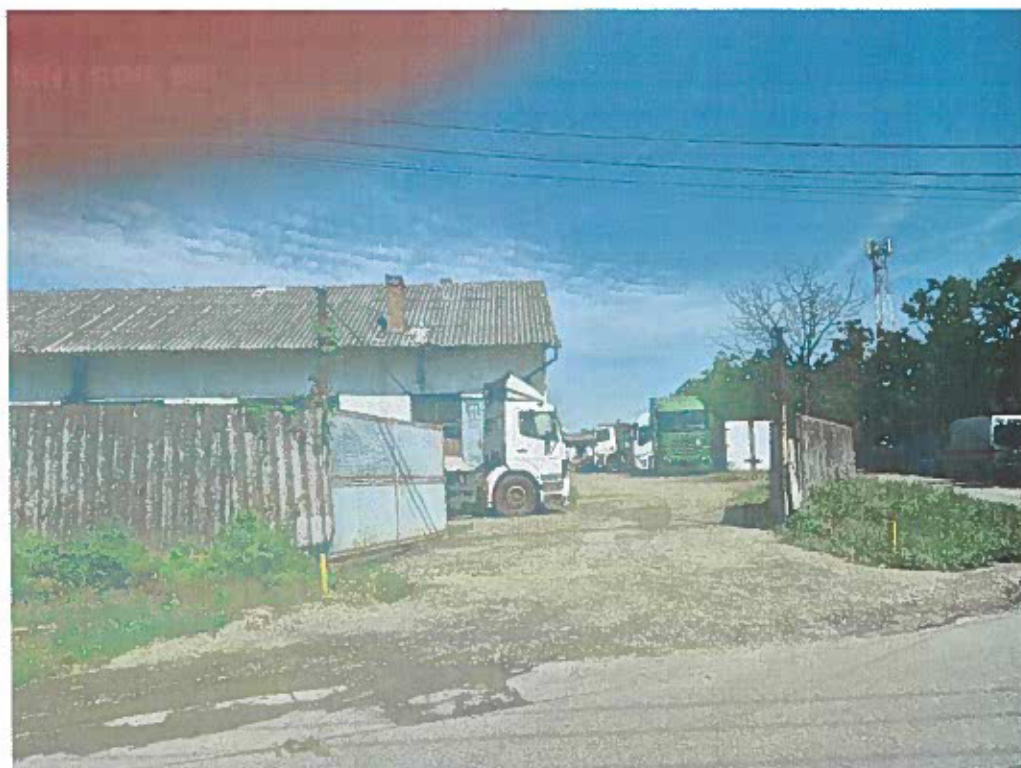
Oradea:
19.06.2026

Expert Evaluator:
Șef lucrări dr. ing. Dragomir Emanuela Iulia





COMITETUL LOCAL DE SENAT
DATA DE
16. IUL. 2026
Președinte:
Conf.univ.dr. Vasile Aurel CAUȘ



APROBAT ÎN ȘEDINȚA DE SENAT
DIN DATA DE
16. IUL. 2020
Președinte:
Conf.univ.dr. Vasile Aurel CĂUȘ



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 58450 Sănmartin

Nr. cerere 37542
Ziua 20
Luna 03
Anul 2024

Cost verificare
10000 RON



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: NDF 1213
Nr. cadastral vechi: 163

Adresa: Loc. Sănmartin, jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	58450	4.064	Teren Intravilan

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	58450-C1	Loc. Sănmartin, jud. Bihor	Sopron - sc-267 mp
A1.2	58450-C2	Loc. Sănmartin, jud. Bihor	Magazie pentru masini agricole 214 mp cu sc-481 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12974 / 08/06/2004	
Act nr. 0:	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE în întregime asupra terenului în seria rangului Inch. 12571/2000, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) STATUL ROMÂN OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF NDF 1213)	A1
Act nr. CVC sub semnatura privată, din 13/12/2000:	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de <u>cumpărare</u> , dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) UNIVERSITATEA ORADEA	A1.1
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de <u>cumpărare</u> , dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1 1) UNIVERSITATEA ORADEA	A1.2
B4 Se notează dreptul de administrare asupra terenului, în favoarea UNIVERSITATEA ORADEA, cota actuală 1/1 OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF NDF 1213)	A1

C. Partea III. SARCINI

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

