



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a suprafeței totale de 780 mp teren, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar pentru implementarea proiectului de interes public local "REGENERARE URBANĂ - NUFĂRUL I", din municipiul Oradea, județul Bihor

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07.2024;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a suprafeței totale de 780 mp teren, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar pentru implementarea proiectului de interes public local "Regenerare Urbană - Nufărul I", din municipiul Oradea, județul Bihor;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 272262/1 din data de 12.07.2024;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul sub numărul 272262/2 din data de 12.07.2024 întocmit de către Serviciul Terenuri din cadrul Direcției Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al Municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Văzând că potrivit coridorului de expropriere aprobat, în Lista imobilelor afectate de proiect, Parohia Romano - Catolică Seleuș figurează la mai multe poziții, în concret:

- în Lotul 1, poziția 6 - suprafața de 16 / 2.011 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 177096,
- în Lotul 5, poziția 1 - suprafața de 3 / 226 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 157606,
- în Lotul 5, poziția 2 - suprafața de 55 / 1.212 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 158108,
- în Lotul 5, poziția 3 - suprafața de 706 / 1.137 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 175599;

Luând în considerare:

- ✓ discuțiile și negocierile dintre reprezentanții Parohiei Romano - Catolice Seleuș și ai UAT - Municipiul Oradea, ce au avut ca rezultat;
- ✓ oferta fermă de vânzare - exprimată prin petiția, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 268983 din 10.07.2024, prin care se propune spre vânzare suprafața totală de 780 mp teren - aflat în amplasamentul viitoarei lucrări de utilitate publică, la prețul total de 143.520 Euro (cca. 184 Euro / mp);
- ✓ Opinia cu nr. 411-8/PMO02/12.07.2024 prin care expertul evaluator Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, confirmă că prețul solicitat de ofertant pentru tranzacționarea proprietăților enumerate se încadrează în cel al pieței imobiliare actuale pe zonă pentru această categorie de terenuri;
- ✓ calitatea Parohiei Romano - Catolice Seleuș de proprietar asupra terenurilor în discuție;

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

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

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local;

În baza prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 296 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

- Art. 1.** Se aprobă achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea de la proprietarul - Parohia Romano-Catolică Seleuș, a suprafețelor de teren identificate după cum urmează:
- cota de 16 / 2.011 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 177096,

- cota de 3 / 226 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 157606,
- cota de 55 / 1.212 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 158108,
- cota de 706 / 1.137 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 175599.

- Art. 2.** Se însușește Opinia cu nr. 411-8/PMO02/12.07.2024 prin care expertul evaluator Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, afirmă că prețul de achiziție la valoarea exprimată în oferta fermă de vânzare din partea proprietarului, referitor la cotele de teren identificate la art. 1 din prezenta Hotărâre, poate fi 143.520 Euro, întrucât se încadrează în prețurile regăsite în prezent pe piața liberă în zonă pentru această categorie de terenuri.
- Art. 3.** Se aprobă achitarea prețului în sumă 143.520 Euro (cca. 184 Euro / mp) - echivalent în Lei la cursul oficial al BNR de la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare, cu titlu de preț al cotelor de teren din imobilele identificate la art. 1, din prezenta Hotărâre.
- Art. 4.** Se aprobă înscrierea în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea, după finalizarea demersurilor de achiziție, a terenurilor identificate la art. 1.
- Art. 5.** Se aprobă suportarea din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea a tuturor cheltuielilor generate de prezenta achiziție și de intabularea la Cartea funciară a acestei proprietăți.
- Art. 6.** Se aprobă completarea evidențelor contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.
- Art. 7.** Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar și Direcției Economice.
- Art. 8.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului Județului Bihor;
 - Primarul Municipiului Oradea;
 - Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri;
 - Direcția Economică- prin grija D.P.I. - Serviciul Terenuri;
 - Parohia Romano - Catolică Seleuș, prin grija D.P.I. - Serviciul Terenuri;
 - Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

Oradea, 31 iulie 2024
Nr. 565

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Filimon Teofil-Laviniiu



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 411_8 PMO2/12.07.2024

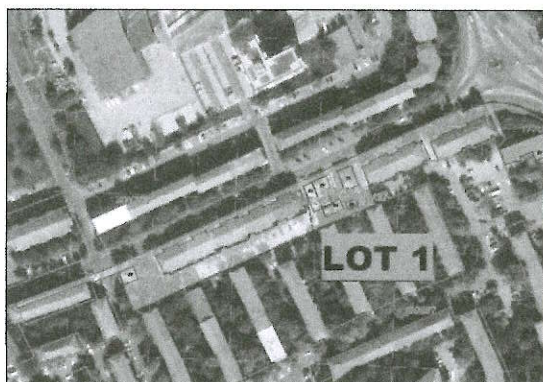
OPINIE PRIVIND VALOAREA

PARCELE DE TEREN SITUATE IN ORADEA,

IN ZONA STR. BUMBACULUI,

CF 177096 ORADEA, CF 157606 ORADEA, CF 158108 ORADEA,

CF 175599 ORADEA, NR. CAD. 177096, 157606, 158108, 175599



PROPRIETAR: PAROHIA ROMANO-CATOLICA SELEUS

SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA

NOTĂ: *Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al : Beneficiarului și evaluatorului*

IULIE 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: întocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliară situată în Oradea, zona str. Bumbacului, Jud. Bihor, în vederea achiziției necesare realizării obiectivului de investiții „REGENERARE URBANĂ – NUFARUL I”, va transmitem

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

- CF 177096 Oradea – cota de teren afectată de 16/2011 mp, nr. cad. 177096, lotul 1,
 - CF 157606 Oradea – cota de teren afectată de 3/226 mp, nr. cad. 157606, lotul 5,
 - CF 158108 Oradea – cota de teren afectată de 55/1212 mp, nr. cad. 158108, lotul 5,
 - CF 175599 Oradea – cota de teren afectată de 706/1137 mp, nr. cad. 175599, lotul 5,
- suprafața totală afectată de 780 mp, situată în Oradea, zona str. Bumbacului, proprietar Parohia Romano-Catolică Seleus.

Evaluatorul a evaluat bunurile imobile în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR valabile 2022.

Scopul evaluării, specificat de beneficiarul lucrării, este de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea de piață, pentru a propune valoarea de despăgubire/ achiziție a proprietății conform Legii 255/2010, în vederea utilizării acestora pentru achiziționarea de către Municipiul Oradea a imobilelor, situate în Oradea, zona str. Bumbacului, constând parcele de teren, așa cum au fost identificate mai sus, proprietar Parohia Romano-Catolică Seleus.

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

Oferta fermă de vânzare, întocmită de către proprietarul imobilelor, **Parohia Romano-Catolică Seleus**, prin care acesta propune Municipiului Oradea spre vânzare imobilele descrise mai sus la prețul de 143.520 Euro .

Valorile estimate au în vedere valorile aferente din Grila Notarilor Publici 2024, respectiv valorile de piață – acestea, la solicitarea beneficiarului lucrării, reprezintă valoarea de achiziție. OPINIA evaluatorului este că în zona, terenuri libere sunt oferite conform ofertelor regasite pe piață, la preturi cuprinse între 122-279 eur/mp, astfel că valoarea de 184 eur/mp (pret total de 143.520 Eur) ofertată de proprietar o considerăm un pret corect raportat la suprafața, amplasare, acces și posibilități de mobilare urbanistică.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar conform CF nr. 175599, în cota parte

Natura proprietății

- teren

Imobil:

- imobil situat în zona de protecție STS

- monument Ansamblu izolat

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu categoria de folosință: curți-construcții

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG - Seleus, parțial Va

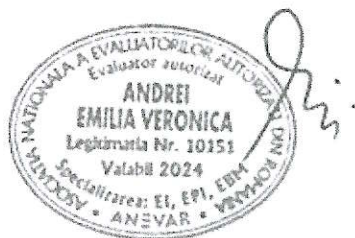
Zona fiscală

Data evaluarii: 10.07.2024, curs BNR: 4.9736 lei/eur:

Suprafata teren intravilan =	780.00 mp	
Curs Euro=	4.9736	10.07.2024
Valoare teren intravilan =	143,520	EURO
Valoare teren intravilan =	713,811	LEI
	915	LEI/MP
	184	EURO/MP

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

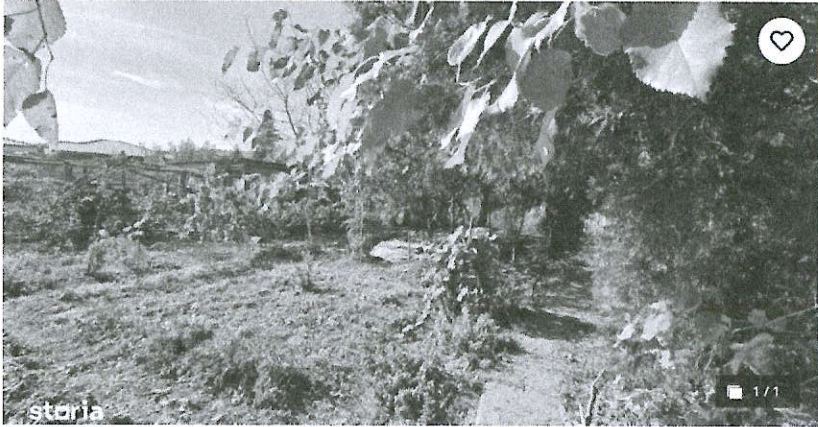
SC EVALMOB SRL



Opinia se bazeaza pe urmatoarele calcule si comparabile:

Comparabila A:

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



De vânzare TEREN în ORADEA!

159 000 €
122 €/m²

Prezentare generală

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

Descriere

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

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

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

Pe teren găsim toate utilitățile de la oraș.

Utilizările admise ale terenului sunt multiple:

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

Informații: Iuliana 0744796923

Particularități

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

Iuliana
Agenție
0744 796 923

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

Trimite mesajul

Comparabila B:

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

Parcela nr. 2



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

📍 Nofarut, Gradina, Olbia

163 000 €

Probune un pret

Prezentare generală

📏 Suprafață utilă	721 m ²	📐 Tip teren	intravilan
📍 Locație	Cere informații	📏 Dimensiuni	Cere informații
👁️ Vizionare la distanță	Cere informații	👤 Tip vânzător	agenție

Descriere

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

1. Parcelă 481 mp;

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

2. Parcelă 240 mp.

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

Proprietatea se poate vinde în întregime sau defalcăt, respectiv:

1. Parcelă 481 mp - 122.000 euro

2. Parcelă 240 mp - 41.000 euro

Preț total proprietate - 163.000 euro.

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

Particularități

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

Cristian Barac
Agenție
0728 115 435

Am nevoie de mai multe info...

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

Administrația acestor date este S.C. OLY Online Services S.R.L. (Istona) [mai mult](#)

Trimite mesajul

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



Persoana fizica

Suprafata utila: 1 501 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

Amplasament= parcare Kaufland -Nufarul, Oradea
Structura zonei cf PUZ= zona de servicii si activitati comerciale
Relevanta pozitie= traficul din parcare Kaufland,
Proximitati: Centura Oradea, DN76 Oradea-Deva, Centura Sanmartin, Nokian,
Utilitati= racord PT supraterran, apa, canal, gaz, acces propriu din sosea pe directia SE, acces cu drept de servitute din centura Oradea pe directia N,posibilitate de interconectare la drumurile adiacente pentru a forma alte iesiri.
Oportunitati:
in prezent pe acest amplasament s-a autorizat o cladire cu spatii comerciale de tip drive thru. Proiectul poate fi pastrat sau nu. Reprezinta o optiune!

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
		122.00	170.83	239.00
ajustare pentru ofertă - tranzacție (Euro / mp), marje de negociere *		-2%	-3%	-15%
Preț ajustat (Euro / mp)		120.17	166.58	236.55
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		120.17	166.58	236.55
Restricții legale	Considerat fără	Considerat fără	Considerat fără	Considerat fără
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		120.17	166.58	236.55
Condiții de piață (data vânzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru condiț. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / mp)		120.17	166.58	236.55
Localizare	Oradea, zona str. Bumăcătului	Oradea, în apropiere de Mc Drive Nufarul	Oradea, cartier Valenta	Oradea, în parcare la Kaufland Nufarul
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr. Cad. 177096, 157606, 159108, 175599	20%	10%	-15%
Preț ajustat (Euro / mp)		144.79	182.40	203.96
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	780	1300	240	1501
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 4586	-10%	-10%	-10%
Preț ajustat (Euro / mp)		131.04	164.16	183.97
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrică, gaz	apa, canal, energie electrică	apa, energie electrică, canalizare la limita proprietății, încălzire pe lemne	apa, canal, energie electrică, gaz
Corecție		25%	20%	0%
ajustare pentru utilități (Euro / mp)		32.76	32.01	0.00
Preț ajustat (Euro / mp)		163.80	196.17	183.97
Stare teren	plan, considerat fără construcții	plan, liber de construcții	plan, fără construcții	plan, liber de construcții
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		163.80	196.17	183.97
Acces teren	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		163.80	196.17	183.97
Zonare	rezidențial comercial	rezidențial comercial	rezidențial comercial	rezidențial comercial
ajustare pentru cea mai bună utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat (Euro / mp)		163.80	196.17	183.97
ajustare totală netă		41.80	25.34	-95.03
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		34.26%	14.8%	-34.06%
ajustare totală brută		71.14	66.08	34.58
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		58.31%	39.88%	19.56%
Preț ajustat (Euro / mp)	184.00	163.80	196.17	183.97

Suprafața teren intravilan = 780.00 mp

Curs Euro =

4.9736

10.07.2024

Valoare teren intravilan = 143,520 EURO

Valoare teren intravilan = 713,811 LEI

915 LEI/MP

184 EUROMP

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

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustări

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustări

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

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

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustări pozitive tuturor comparabilelor pentru diferența de suprafață, ținându-se cont de suprafața inițială neafectată de proiectul de interes public local; prețul pe mp al terenului fiind invers proporțional cu suprafața.

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

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

Acces teren: nu s-au aplicat ajustări.

Zonare: nu s-au aplicat ajustări.

