



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 terenului, în suprafață de 105 mp, ce se va dezmembra din nr. cadastral 205692, înscris în CF nr. 205692 - Oradea, necesar pentru asigurarea amplasamentului suplimentar la obiectivul de investiții descărcare ape pluviale colectate pe strada Radu Greceanu în canalul pluvial existent în zona Centurii Oradea (str. Ogorului)

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 26.09.2024;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a terenului, în suprafață de 105 mp., ce se va dezmembra din nr. cadastral 205692, înscris în CF nr. 205692 - Oradea, necesar pentru asigurarea amplasamentului suplimentar la obiectivul de investiții descărcare ape pluviale colectate pe strada Radu Greceanu în canalul pluvial existent în zona Centurii Oradea (str. Ogorului);

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 344922/1 din data de 20.09.2024;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 344922/2 din data de 20.09.2024, întocmit de Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Văzând CF, nr. 205692 - Oradea, în care este intabulat imobilul, identificat cu nr. cadastral 205692, în proprietatea societății Sansuvio S.R.L.

Luând în considerare că singura soluție tehnică fezabilă pentru finalizarea obiectivului de investiții "Modernizare strada Radu Greceanu", este realizarea canalului colector Dn 500 mm, în lungime de 225 m, cu afectarea pe o lățime de 1,5 m a proprietăților private identificate cu nr. cadastrale 206681 și 205692 - Oradea.

Întrucât cota de 105 mp teren din nr. cadastral 205692, luată în studiu este necesară pentru asigurarea amplasamentului suplimentar la lucrarea de interes public local descărcare ape pluviale colectate pe strada Radu Greceanu în canalul pluvial existent în zona Centurii Oradea din cadrul proiectului „Modernizare strada Radu Greceanu”.

Luând în considerare:

- ✓ discuțiile purtate cu proprietarii terenului ce urmează să fie afectat suplimentar,
- ✓ acordul de principiu al Cabinetului Individual de Insolvență - Costea Maria - Nicoleta, în calitate de lichidator judiciar al debitoarei - societatea Sansuvio S.R.L., privind vânzarea suprafeței de 105 mp din nr. cadastral 205692, conform solicitării Primăriei din 12.09.2024 prin care se propune achiziționarea suprafeței de teren aflat în amplasamentul lucrărilor de utilitate publică, la prețul de 7.875 Euro (adică 75 Euro / mp),
- ✓ Opinia cu nr. 432_2PMO2/13.09.2024, prin care evaluatorul - membru ANEVAR, confirmă că prețul propus pentru tranzacționarea proprietății se regăsește în palierul de prețuri de piață actual practicat în zonă;
- ✓ Nota internă nr. 314224 din 26.08.2024, prin care Direcția Tehnică solicită asigurarea cadrului juridic pentru realizarea lucrărilor de pozare a conductelor de canalizare pluvială în terenurile cu nr. cadastrale 201433, 206681, 205692, 205963 și 205693 - Oradea;
- ✓ posibilitatea soluționării pe cale amiabilă, a oricăror probleme, neînțelegeri sau litigii prin achiziționarea de către municipalitate a cotei de proprietate și punerea la dispoziția constructorului a terenului necesar realizării lucrărilor potrivit soluției prezentate în adresa nr. 4432 din 26.08.2024.

Având în vedere că achiziția este una dintre opțiunile pe care le putem folosi pentru a prelua un bun imobil în proprietatea UAT - Municipiul Oradea;

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 art. 129 alin. (2) lit. b), lit. c), alin. 4 lit. a), alin. 6 lit. c), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și 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

Hotărăște:

Art. 1. Se însușește Opinia cu nr. 432_2PMO2/13.09.2024, prin care evaluatorul, Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, confirmă că prețul de achiziție referitor la suprafața de 105 mp teren, ce se va dezmembra din nr. cadastral 205692, înscris în CF nr. 205692 - Oradea, situat în zona străzii Ogorului, poate fi de 7.875 euro (adică 75 euro / mp) întrucât se încadrează în prețul de piață actual pe zonă.

- Art. 2.** Se aprobă achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea de la proprietarul tabular - societatea Sansuvio S.R.L. - în faliment, a terenului - în suprafață de 105 mp - ce se va dezmembra din nr. cadastral 205692, înscris în CF nr. 205692 - Oradea, ce este situat în amplasamentul suplimentar necesar realizării lucrării de interes public local - descărcare ape pluviale colectate pe strada Radu Greceanu în canalul pluvial existent în zona Centurii Oradea din cadrul proiectului „Modernizare strada Radu Greceanu”.
- Art. 3.** Se aprobă achitarea prețului, în sumă de 7.875 Euro - echivalent în Lei la cursul oficial al BNR de la data plății, cu titlu de preț al imobilului identificat la art. 2 din prezenta Hotărâre.
- Art. 4.** Se aprobă înscrierea în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea, după finalizarea demersurilor de achiziție, a terenului identificat la art. 2 din prezenta Hotărâre.
- Art. 5.** Se aprobă suportarea din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea a tuturor cheltuielilor generate de prezenta achiziție, de dezmembrare și de intabulare la Cartea funciară a proprietății ce se va achiziționa de către municipalitate.
- Art. 6.** Se aprobă completarea evidențelor contabile de patrimoniu și Inventarul domeniului public al 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 - Județul Bihor;
 - Primarul Municipiului Oradea;
 - Direcția Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Terenuri;
 - Direcția Economică, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
 - Direcția Juridică, prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
 - Societatea Sansuvio S.R.L. prin Cabinetul Individual de Insolvență - Costea Maria – Nicoleta;
 - Se publică în Monitorul Oficial al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dulca Camelia Mariana



Oradea, 26 septembrie 2024
Nr. 795

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 432_2 PMO2/13.09.2024

OPINIE PRIVIND VALOAREA

**TEREN LIBER SITUAT IN ORADEA,
STR OGORULUI, NR CAD 205692**



PROPRIETAR: SANSUVIO S.R.L.

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*

SEPTEMBRIE 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: întocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliară situată în Oradea, str. Ogorului, Jud. Bihor, în vederea achiziției, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :
CF 205692 Oradea - teren în cota de 105/14.268 mp, nr. cad. 205692, situat în Oradea, str. Ogorului, jud. Bihor, proprietar SANSUVIO S.R.L.

Scopul evaluării, specificat de beneficiarul lucrării este de a prezenta valoarea de piață pentru a propune valoarea de despăgubire/ achiziție a proprietăților conform Legii 255/2010, în vederea utilizării acestora pentru achiziționarea de către Municipiul Oradea a imobilului teren liber, în vederea finalizării lucrărilor de modernizare a străzii Radu Greceanu, imobil situat în Oradea, str. Ogorului, jud. Bihor, așa cum a fost identificat mai sus, proprietar SANSUVIO S.R.L.

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.

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 proprietara imobilului, **societatea SANSUVIO SRL**, prin care aceasta propune Municipiului Oradea spre vânzare imobilul identificat mai sus la prețul de 7.875 Euro , adică 75 EUR/mp.

Valorile estimate au în vedere valorile aferente din Grila Notarilor Publici 2022, 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 47-179 eur/mp, astfel ca valoarea de 75 eur/mp ofertată de proprietară este situată mai aproape de minimul regăsit pe piață, astfel ca îl considerăm un pret corect raportat la suprafață, amplasare, acces și posibilități de mobilare urbanistică.

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/oradea-calea-santandrei-vand-teren-30-000-mp-deschidere-centura-55ml-IDICG>

The screenshot shows a real estate listing on the Storia.ro website. The main image is a street view of a plot of land, with a red arrow pointing to it and the text "Teren 30.000 mp d= 60 ml". Below the main image are four smaller thumbnail images. To the right of the images, there is a contact form with fields for Name, Email, and Phone Number, and a "Trimite mesajul" button. Below the images, the text reads: "Oradea, Calea Santandrei, vand teren 30.000 mp deschidere centura 55ml", "1950 000 € 65 €/m²", and "Calea Santandrei, Oradea, Bihor". At the bottom right, there are three small images of cleaning products.

Teren de vânzare

30000m²

Descriere

Proprietatea imobiliara este amplasata in judetul Bihor, municipiul Oradea, Calea Santandrei nr. 20-26, „zona de sus”, la iesirea spre Arad. Vecinatati: ROMSTAL ORADEA, REAL. 30.000 mp, cu deschidere de 55 ml la Calea Santandrei.



Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-destinatie-comerciala-si-de-servicii-calea-aradului-IDrFC5>

[Înapoi la listă](#)
[Distribuie](#)
[Salvează](#)

Codruța Pop
 Anunț agenție
 ☎ 0758 049 477

Nume*

Email*

+40 Numai de telefon

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

Administrația de vânzări date este S.C. Otix Online Services S.R.L. (Scrieți [mai mult](#))

Trimite mesajul

Teren cu destinație comercială și de servicii, Calea Aradului

399 960 € 120 €/m²

[Rata lunară de la 8.931 RON](#)

[Calea Santandrei, Oradea, Bihor](#)

Teren de vânzare

3333m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	3.333 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ apă curentă
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Terenul este situat în cadrul polului comercial Oradea sud-vest, pe Calea Aradului, în imediată vecinătate a salii de evenimente Opera, a magazinului Dedeman sau a centrului comercial Era Shopping Park și totodată în apropierea aeroportului internațional Oradea.

Dispune de front 33 m la Calea Aradului, utilități la limita de proprietate.

Posibile destinații: servicii industriale/ comerț: hale, showroom, hotel, sala de evenimente, spălătorie auto

Descriere

Sapient Imobiliare propune spre vânzare 4 parcele de teren pretabile pentru diverse activități comerciale, industriale, de logistică sau de depozitare.

Parcelele sunt situate pe Centura Oradea – Calea Sântandrei, o zonă modernă a orașului Oradea aflată într-o continuă dezvoltare, ca atare, în proximitate situându-se numeroase branduri internaționale precum Momax (Oradea Shopping City), Hornbach, Dedeman, Auchan, Jumbo, Brico Depot, Leroy Merlin etc.

De asemenea, accesul se face prin Centura Oradea oferindu-se astfel atât vizibilitate cât și accesibilitate, parcelele situându-se la 700 m față de calea principală spre Arad-Timișoara, la 5 km față de granița cu Ungaria și la 17 km față de nodul rutier al autostrăzii A3 din Biharia.

Preț: 500.000 € + T.V.A. - negociabil

Preț/imp: 100 €/mp + T.V.A.

Suprafața parcelelor este de 5.000 mp.

Ca utilități, la limita proprietății se află rețeaua de apă curentă, canalizare, electricitate și rețeaua de gaze naturale.



Alte comparabile:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-teren-balcescu-6400-mp-oradea-IDvz0z>

← [Înapoi la listă](#)
Distribuie
Salvează

Darius Terobent
 Agent agentie
 ☎ 0757 782 944

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!

A confirmarea și anulaarea mesajelor este posibilă. Dacă doriți să contactați persoana de la care ați primit mesajul, apăsați pe [mai mult](#).

Trimite mesajul

RECO Teren Balcescu 6400 MP Oradea

299 900 € 47 €/m²

Calea Santandrei, Oradea, Bihor

Rata lunară de la 6.697 RON >

Expozitie

Teren de vânzare

6400m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	urbana
Suprafată utilă:	6.400 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	fără informații
Tip vânzător:	agenție

Descriere

RECO IMOBILIARE EXCLUSIVITATE: F1 6:

*Teren intravilan, constructibil, de vânzare în Oradea - în apropierea cartierelor Balcescu și Riviera!

*Suprafata de 6400 mp ideal pentru construirea de hale, parcare camioane, Functiuni sportive, Functiuni de turism, Functiuni industriale si tehnice, Etc...

*Intrarea la teren se poate face din doua parti!!

Pretul este negociabil!



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-4000-mp-front-80-ml-nufarul-centura-oradei-utilitati-comercial-IDArwz.html>



**Teren 4000 mp Front 80 ml Nufarul-Centura
Oradei,Utilitati,COMERCIAL**

📍 **hicolae Iarghiescu, Oradea, Bihor**

Prezentare generală

📏 **Suprafață utilă** **4.000 m²**
📍 **Locație** **urbana**
👁️ **Vizionare la distanță** [Cere informații](#)

🏠 **Tip teren** **comercial**
📏 **Dimensiuni** **4.000 m**
👤 **Tip vânzător** **agenție**

715 500 €
179 €/m²

Home
Agenție
0775 309 567

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

115 209

Aveți un istoric al acestor anunțuri în 10 zile. Dacă nu le vedeți, mergeți la [mai mult](#).

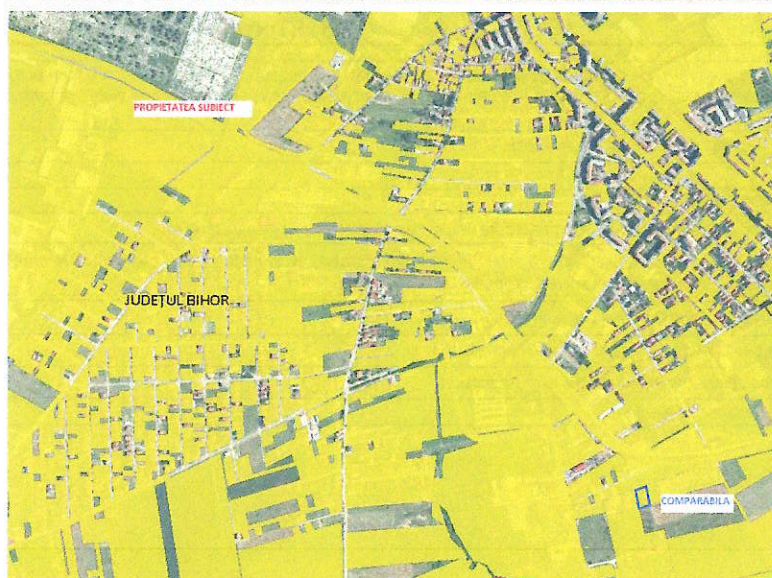
[Trimite mesajul](#)

Descriere

Teren intravilan Comercial in suprafata de 4000 mp cu un front la strada de 80 ml.conform schitei alaturate din anunt,terenul este la centura Oradiei in cartierul Nufarul,este un teren perfect pentru multe genuri de buisnis,actele la zi inclusiv certificat de urbanism de Construire-Imprejmuire la zi,toate Utilitatile la strada,pentru mai multe informatii va stam la dispozitie atat telefonic cat si pe mesageria Sitului inclusiv la fata locului (terenului).Va multumim.

Particularități

Gard	da
Media	electricitate, gaz, canalizare, telefon, apă curentă
Tip acces	asfaltat, nepavat
Imprejurimi	camp deschis



Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (tranzactie)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		65.00	120.00	100.00
ajustare pentru ofertă tranzactie (Euro / mp), marja de negociere *		-5%	-20%	-10%
Pret ajustat (Euro / mp)		62.08	96.60	90.50
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		62.08	96.60	90.50
Restricții legale	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		62.08	96.60	90.50
Condiții de piață (data vanzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piața (Euro / mp)		0%	0.0	0.0
Pret ajustat (Euro / mp)		62.08	96.60	90.50
Localizare	Oradea, st. Ogorului	Oradea, Calea Santandrei 20-26	Oradea, Cenușa în apropiere de Calea Aradului	Oradea, Cenușa - Calea Santandrei
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 205692	-5%	-15%	-5%
Pret ajustat (Euro / mp)		59.28	82.11	86.43
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	105	30000	3333	5000
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 14268 mp	20%	-5%	-5%
Pret ajustat (Euro / mp)		71.14	78.00	82.54
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, in apropiere	apa, canal, energie electrica, in apropiere	gaz, electricitate, canalizare, apa curenta	gaz, electricitate, canalizare, apa curenta
Corectie		0%	-10%	-10%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	-7.41	-7.84
Pret ajustat (Euro / mp)		71.14	70.59	74.70
Stare teren	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		71.14	70.59	74.70
Acces teren	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		71.14	70.59	74.70
Zonare	de servicii	de servicii	de servicii	de servicii
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		71.14	70.59	74.70
ajustare totală netă		6.14	-49.41	-25.30
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		9.44%	-41.2%	-25.30%
ajustare totală brută		14.65	26.01	15.80
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		22.54%	21.67%	15.80%
Pret ajustat (Euro / mp)	75.00	71.14	70.59	74.70

Suprafata teren intravilan = 105.00 mp

Curs Euro = 4.9742 12.09.2024

Valoare teren intravilan = 7,875 EURO

Valoare teren intravilan = 39,172 LEI

373 LEI/MP

75 EURO/MP

NOTA*: Aceasta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie ci o transformare a valorii de tranzactie in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de reducere a pretului real al tranzactiei din considerente impozabile la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

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

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustari

Condiții de piață: nu s-au aplicat ajustari, ofertele sunt actuale

Localizare: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, care sunt asezate mai accesibil datorita pozitionarii terenului.

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari negative comparabilelor B si C si ajustare pozitiva comparabilei A, tinandu-se cont de faptul ca terenul de evaluat este cota parte dintr-o suprafata mai mare si de faptul ca pretul pe mp este invers proportional cu suprafata.

Utilitati: s-au aplicat ajustari negative comparabilelor B si C care au utilitati pe suprafata.

Stare teren: nu s-au aplicat ajustari, comparabilele fiind libere de cladiri pe suprafata

Acces teren: nu s-au aplicat ajustari, deoarece comparabilele au acces la drum asfaltat.

Zonare: nu s-au aplicat ajustari, destinatia terenului este similara.