



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 503 mp, înscris în CF nr. 218634 - Oradea, necesar asigurării amplasamentului pentru construirea drumului public, cu dublu sens între str. Gheorghe Doja și str. Rimler Karoly

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 27.02.2025;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a terenului, în suprafață de 503 mp, înscris în CF nr. 218634 - Oradea, necesar asigurării amplasamentului pentru construirea drumului public, cu dublu sens între str. Gheorghe Doja și str. Rimler Karoly;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 83102/1 din data de 19.02.2025;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 83102/2 din data de 19.02.2025, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Văzând CF, nr. 218634 - Oradea, în care este intabulat imobilul cu nr. cadastral 218634, în proprietatea privată a d-lui. Liș Iancu.

Întrucât suprafața de 503 mp teren identificat cu nr. cadastral 218634 - Oradea, luată în studiu, este necesară pentru asigurarea amplasamentului drumului public cu dublu sens dintre str. Gheorghe Doja și str. Rimler Karoly;

Luând în considerare:

- ✓ discuțiile purtate cu proprietarii terenurilor ce urmează să fie afectate;
- ✓ oferta fermă de vânzare - transmisă prin adresa, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 76354 din 14.02.2025, prin care proprietarul, dl. [REDACTED] propune UAT - Municipiul Oradea spre vânzare terenul - în suprafață de 503 mp - cu nr. cadastral 218634, înscris în CF nr. 218634 - Oradea, parte din amplasamentul necesar realizării drumului propus prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 47 din 30.01.2025, la prețul de 25.150 Euro (adică 50 Euro / mp);
- ✓ Opinia cu nr. 483_1/PMO2/17.02.2025, prin care evaluatorul - membru ANEVAR confirmă că prețul solicitat de ofertant pentru tranzacționarea proprietății sale se regăsește în palierul prețurilor de piață actuale practicate în zonă;
- ✓ că sub înscrisura B2) din CF 218634 - Oradea, dl. [REDACTED] are calitatea de proprietar al suprafeței de 503 mp teren, identificat cu nr. cadastral 218634, dobândit prin cumpărare și partaj;
- ✓ posibilitatea soluționării pe cale amiabilă, a oricăror neînțelegeri sau litigii, prin achiziționarea de către municipalitate a cotei de proprietate afectate.

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

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

Hotărâște:

Art. 1. Se însușește Opinia cu nr. 483_1/PMO2/17.02.2025, prin care evaluatorul Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, confirmă că prețul de achiziție exprimat în Oferta fermă de vânzare din partea proprietarului, referitor la suprafața de 503 mp teren cu nr. cadastral 218634, înscris în CF nr. 218634 - Oradea, situat în vecinătatea Spitalului Clinic Județean Oradea, poate fi de 25.150 Euro (adică 50 Euro / mp), întrucât se încadrează în prețurile de piață actuale pe zonă.

- Art. 2.** Se aprobă achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea de la proprietarul tabular - dl. [REDACTED] a terenului - în suprafață de 503 mp - cu nr. cadastral 218634, înscris în CF nr. 218634 - Oradea, situat în amplasamentul necesar realizării lucrării de interes public local care privește construirea unui drum public, cu dublu sens, dintre str. Gheorghe Doja și str. Rimler Karoly.
- Art. 3.** Se aprobă achitarea prețului, în sumă totală de 25.150 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 și de intabulare în 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;
 - dl. [REDACTED] prin grija DPI - Serviciul Terenuri;
 - Se publică în Monitorul Oficial al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin - Iulian

Oradea, 27 februarie 2025
Nr. 125

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 483_1 PMO2/17.02.2025

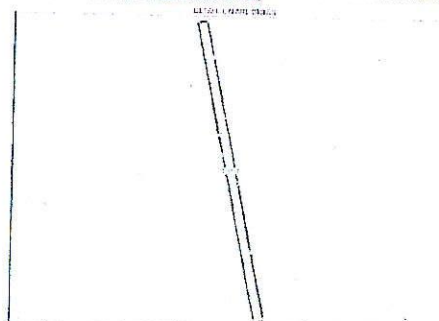
OPINIE PRIVIND VALOAREA

TEREN, SITUAT IN ORADEA, ZONA STR. GHE. DOJA NR. 61-63,
CF 218634 ORADEA, NR. CAD. 218634



Carte Funciara Nr. 218634 Comuna Oradea, Municipiul Oradea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren		Denumirea terenului	
Suprafata	525	Pentru amenajarea si dezvoltarea	



Date referitoare la teren

Suprafata	Scadenta	Tipul	Pondere	Numar	Clasificare
525	503				

Longime Segmente
si Valoarea segmentelor segmentelor sunt elizate din scara la plan.

Punct	Punct	Longime segment
Incepere	sfarsit	(m)
1	2	27.97
2	3	23.34
3	4	15.243
4	5	4.000
5	6	47.227
6	7	3.547

PROPRIETAR: [REDACTED]

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

FEBRUARIE 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII
Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: intocmire OPINIE pentru proprietatea imobiliara situata in Oradea, zona str. Ghe. Doja nr. 61-63, Jud. Bihor, in vederea achizitiei, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :
CF 218634 – Oradea, nr. cad. 218634 - teren in suprafata de 503 mp, situat in Oradea, zona str. Ghe. Doja nr. 61-63, jud. Bihor, proprietar [REDACTED] teren cu folosinta factica de drum.

Evaluatorul a evaluat bunul imobil in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR valabile 2022.

Scopul evaluarii, specificat de beneficiarul lucrarii, este de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea de piata, pentru a propune valoarea de despagubire/ achizitie a proprietății conform Legii 255/2010, in vederea utilizării acesteia pentru achiziționarea de către Municipiul Oradea a imobilului, situat in Oradea, zona str. Ghe. Doja nr. 61-63, asa cum a fost identificat mai sus, proprietar Lis Iancu, pentru lucrarea de utilitate publica "Construire drum public cu dublu sens intre str. Ghe. Doja si str. Rimler Karoly".

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

Oferta ferma de vanzare, intocmita de catre proprietarul imobilului, LIS IANCU, prin care acesta propune Municipiului Oradea spre vanzare imobilul descris mai sus la prețul de 25.150 EUR.

OPINIA evaluatorului este ca, tinand cont de preturile terenurilor din zona, valoarea de 25.150 EUR, ofertata de proprietar, o consideram un pret corect raportat la suprafata, amplasare, acces si posibilitati de mobilare urbanistica.

Dat fiind scopul evaluarii și anume estimarea Valorii de piata a proprietatii, valoarea estimata prin abordarea prin piata, la data evaluarii, 14.02.2025, curs BNR 4.9771 este:

Suprafata teren intravilan =	503.00 mp
Curs Euro=	4.9771 14.02.2025
Valoare teren intravilan =	25,150 EURO
Valoare teren intravilan =	125,174 LEI
	249 LEI/MP
	50 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/teren-intravilan-900-mp-zona-spitalul-judetean-IDzZk6>

[Inapoi la lista](#)[Distribuie](#)[Salvează](#)



**BLITZ Romania**
BLITZ
0264 332 777

[Tune](#)[Email](#)[Facebook](#)[Twitter](#)[LinkedIn](#)

Sunt interesat(a) de acest teren de vânzare si as vrea să fac o vizionare. Accept cu interes acordul dvs. Multumesc!

[mailto:info@blitz.ro](#)

Teren intravilan, 900 mp, zona Spitalul Judetean

180 000 € 202 €/m²

 Nicolae Iorga, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

 991m²

Tip teren:

Intravilan

Locatie:

Centru Oradea

Suprafata utila:

991m²

Dimensiuni:

20x45x10x10x10

Gard:

10x10x10x10

Tip acces:

☒ asfaltat

☒ pavat

Imprajumiri:

10x10x10x10

Medii:

☒ apă curentă

☒ electricitate

☒ canalizare

☒ gaz

Tip vânzator:

particul

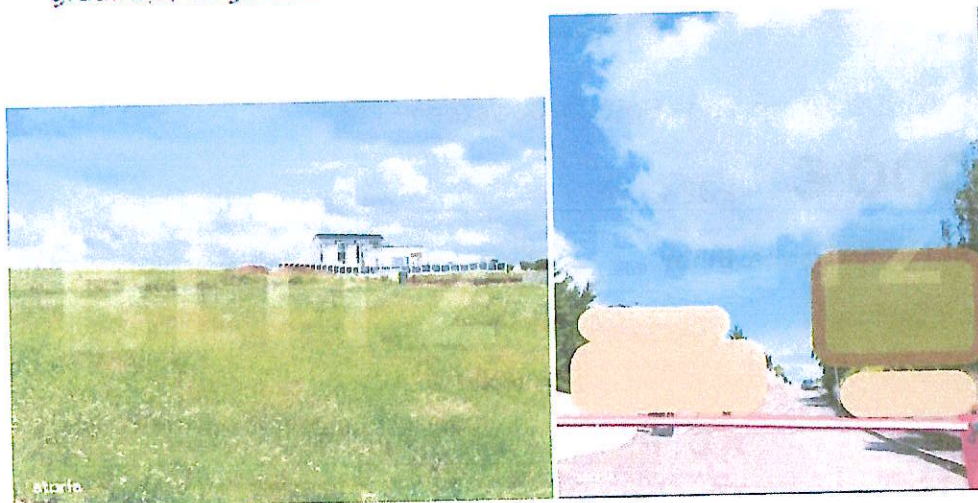
Descriere

BLITZ va propune spre vânzare un teren intravilan în zona Spitalului Județean într-o zonă rezidențială, potrivit pentru construirea unei case familiale.

Suprafața terenului este de 891 mp, proprietatea dispune de dublu front stradal de 28 m având utilitățile: curent, gaz, apă, canalizare. La teren se ajunge pe un drum privat asfaltat într-o zonă liniștită cu case noi, locuite, dar și pe un alt drum alternativ momentan pietruit. Casele din zonă sunt exclusiviste. Intrarea pe strada privată este restricționată de bariera cu telecomandă, iar pe drumul alternativ pe care se mai poate ajunge la teren se va restricționa trecerea străinilor la fel prin altă barieră.

Terenul este deosebit și este aproape pătrat cu o înclinație ușoară.

Proprietatea are actele în regulă, ideal pentru construirea unei case cu etaj într-o zonă liniștită cu acces facil atât la mijloace de transport cât și la școală, grădiniță, magazine.



Comparabila B:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-oradea-spitalul-judetean-773mp-92811>

Teren Spitalul Județean

77.300 €



Francisc Jozsa

SAFARI DE COMFORT S.R.L.

(1)

0741103208
075517678

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Descriere

Teren Spitalul Județean

Agenta funcționară în cadrul unei policenale de 4 ani prezenta 2 stenoze în zona spatelui inferioară, cu un grad mediu, pe fondul compresiei.

Pe baza urmatoarelor date statistice realizate pe decenii, in perioada 1960-2000, s-a constatat ca:

Can. J. Physiol. 2001.79:1149-1155.

Alcornoque (fronte de 2,4 m)

Revised: 14 September 2016; accepted: 1 October 2016; published online: 10 October 2016

Le conseil de surveillance peut être composé de 3 à 15 membres. Le conseil de surveillance est présidé par le président du conseil d'administration.

Specificatii

AMENAJARE STRAZI

Aspartate

Tipologie de transport în comun

Harvard Studies

ALTE CARATTERISTICHE

Access auto



Comparabila C:

<https://lajumate.ro/teren-intravilan-de-vanzare-866-mp-zona-spitalul-judetea-16207884.html>

Teren intravilan de vânzare, 866 mp, zona Spitalul Județea

Oradea, 2 hsr

174.000 EUR

BLITZ Romania

0264333777

TRIMITE MESAJ



Zone	Spitalul Județean	Tip teren	Teren construcții
Existențe teren	Intravilan	Suprafață teren construit	866
Front strada/moarte	30	Tipul	Da

Blitz vă oferă o oportunitate rară de achiziție a unui teren excelent poziționat în Oradea, perfect pentru un proiect imobiliar de succes.

Caracteristici teren:

Suprafață: 866 mp

Front stradal: generos, 30 m, oferind acces facil și vizibilitate sporită

Configurație: Ideal pentru construcția de apartamente pe nivel sau unități de cazare moderne

Avantaje:

Localizare strategică: la doar câțiva pași de Spitalul Județean Oradea, într-o zonă cu cerere ridicată pentru locuințe și cazare.

Vedere panoramică: peisaj impresionant spre dealurile Oradiei – un plus care face orice proiect atractiv pentru potențialii chiriași.

Potențial ridicat pentru:

Airbnb: perfect pentru turiști și vizitatori ai orașului.

Închiriere pe termen lung: datorită apropierii de spital, mulți medici stagiași și personal medical caută chirii în zonă

Beneficii suplimentare:

Zonă liniștită, dar accesibilă, cu toate facilitățile la îndemână

Posibilitate de dezvoltare a unui proiect rezidențial profitabil, cu apartamente bine compartimentate.

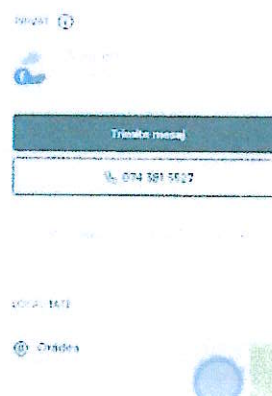
Conectare rapidă la arterele principale ale orașului și transport public.

Acest teren oferă flexibilitate în dezvoltare și un potențial remarcabil de profitabilitate. Contactați-ne acum pentru mai multe detalii și pentru a programa o vizionare!



Alte comparabile:

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-zona-spitalului-judetean-IDgK7Kd.html>



Vand teren intravilan zona Spitalului Judetean

139 900 € Pretul este negociabil

RATA DE LA 3092 LEI

PROMOVEAZA

REACTUALIZEAZA

Revenind la 139 900 €

DESCRIERE

Vand teren intrazonesat pe strada Ștef. cel nr 321, titlurile sunt, amba terenuri sunt, s-au construit, si azi. Studiul de viabilitate topografice sunt facute. Pontul parcele este de 33 de metri. Terenul pe strada 300 de metri de Ștef. cel, la 2 km de magazinul Căpu. Nu doresc sa fiu contactat de agent imobiliari.



https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-ideal-pentru-dezvoltare-imobiliara-str-spitalului-IDAxG1.html?_gl=1*Ic3nvcg*_gcl_au*R0NMLjE3Mzc1Mzg1NjAuQ2owS0NRaUF5OEs4QmhDWkFSSXNBS0o4c2ZSLXVOcVBCRI9IRmxLMFhoaURURUFCdUZMSUN1bUctRHM5dktkbXl1MlF1WUIwNnNOVG5LOWFBbVh5RUFMd193Y0I.*_gcl_au*MjAzNDg1MzY4Mj4xNzZwNzA2ODA3*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDc.*_ga_1XTP46N9VR*MTczODIzNjQyNy42My4wLjE3MzgyMzY2ODAuMC4wLjA.

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

Gyorgy-Csaki Istvan

0743 940 287

Număr

Email

WhatsApp

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

Teren ideal pentru dezvoltare imobiliara - Str. Spitalului.

199 900 € 475 €/m²

Strada Louis Pasteur, Nicolae Iorga, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

 421m²

Tip teren:	intravilan
Locatie:	urbana
Suprafata utila:	421 m ²
Dimensiuni:	15 x 28 x 15 x 15
Gradi:	da
Tip acces:	pestrat
Impietrituri:	☒ padure ☒ lac
Medii:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apa curenta
Tip vânzator:	agentie

Descriere

Teren intravilan cu o casa renovabila / demolabila situata in Oradea pe strada Louis Pasteur, fosta strada Spitalului cu o suprafata totala de 421 mp.

Constructia existenta functionase ca si atelier de vulcanizare si un apartament deasupra.

Este ideal pentru o dezvoltare imobiliara (clinica, apart hotel, spatiu comercial, birouri, etc.)

Exista un proiect avizat pentru o clinica / laborator de tehnica dentara.

PRET : 199.900 C (355 C / mp.)

Apa si canalizare

Curent electric.

Gaz.

RDS/ RCS

Aproape de mijloace de transport, spitalul judetean, strada pietonala, etc.

PRET : 199.900 C



Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A"	Teren comparabil "B"	Teren comparabil "C"
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)				
Ajustare pentru oferta, tranzacție Euro / mp, marja de posesie		100.00	100.00	100.00
Pret ajustat Euro / mp		-5%	-5%	-5%
Drept de proprietate				
Ajustare pentru dr. de proprietate Euro / mp	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Pret ajustat Euro / mp		0%	0%	0%
Restricții legale				
Ajustare pentru restricții legale Euro / mp	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
Pret ajustat Euro / mp		0%	0%	0%
Condiții de piață (data vanzării)				
Ajustare pentru condi. de piață Euro / mp	Actuala	Actuala	Actuala	Actuala
Pret ajustat Euro / mp		0%	0%	0%
Localizare				
Ajustare pentru localizare Euro / mp	Oradea, zona sm. Ghe. Dăja 61-63	Oradea, lângă Spitalul Județean	in. Rm. Ștef. Karoly, Oradea	Oradea, lângă Spitalul Județean
Pret ajustat Euro / mp		-10%	-10%	-10%
Caracteristici fizice teren - suprafață (mp)				
Ajustare pentru caracteristici fizice Euro / mp	503	391	773	866
Pret ajustat Euro / mp		0%	0%	0%
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile				
Ajustare pentru utilități Euro / mp	utilități în apropiere	apa, canalizare, energie electrică, gaz	apa, energie electrică	apa, canalizare, energie electrică, gaz
Pret ajustat Euro / mp		-30%	-15%	-30%
Stare teren				
Ajustare pentru stare teren Euro / mp	panta uscată, considerat fara constructii	panta uscată, considerat fara constructii	panta uscată, considerat fara constructii	plan fara constructii
Pret ajustat Euro / mp		0%	0%	-5%
Acces teren				
Ajustare pentru acces teren Euro / mp	neasfaltat, acces îngustat	asfalt	neasfaltat	asfalt
Pret ajustat Euro / mp		-15%	-10%	-15%
Zonare				
Ajustare pentru zonă Euro / mp	drum	residențial	residențial	residențial
Pret ajustat Euro / mp		-20%	-20%	-20%
Suprafața teren intravilan				
Ajustare pentru suprafața teren intravilan Euro / mp	50.00	50.00	42.71	48.00
Pret ajustat Euro / mp		0%	-15%	-15%
Valoarea teren intravilan				
Ajustare pentru valoarea teren intravilan Euro / mp	50.00	50.00	42.71	48.00
Pret ajustat Euro / mp		0%	-15%	-15%
Valoarea teren intravilan				
Ajustare pentru valoarea teren intravilan Euro / mp	50.00	50.00	42.71	48.00
Pret ajustat Euro / mp		0%	-15%	-15%

Suprafața teren intravilan = 503.00 mp

Curs Euro = 4.9771 14.03.2025

Valoare teren intravilan = 25.150 EURO

Valoare teren intravilan = 125,174 LEI

249 LEI MP

50 EURO MP

Explicații ajustări:

NOTĂ: Această ajustare a comparațiilor nu este element de comparație ci o transformare a valorii de tranzacție în pretul de vânzare prin apropierea marelui de reducere a pretului real al tranzacției din considerente impozabile la data evaluării având ca bază atitudinea participanților pe piața tranzacțiilor și comparatori.

Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp): s-au aplicat ajustări negative tuturor comparațiilor, în funcție de pretul tranzacționat în zona ajustare extrasă din analiza de piață.

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

Restricții legale: nu au fost aplicate ajustări, fiind considerate similare.

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

Localizare: au fost aplicate ajustări negative comparațiilor A și C, acestea fiind localizate mai central sau într-o zonă mai circulată decât proprietatea subiect și ajustare pozitivă comparației B care este situată mai puțin central.

Caracteristici fizice: nu s-au aplicat ajustări comparațiilor, suprafețele fiind considerate similare.

Utilități: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparațiilor, deoarece proprietatea subiect nu dispune de utilități.

Stare teren: s-a aplicat ajustare negativă comparației C care are suprafața plană.

Acces teren: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparațiilor, deoarece proprietatea subiect are acces îngustat și neasfaltat.

Zonare: s-au aplicat ajustări negative tuturor comparațiilor, deoarece proprietatea subiect are destinația faptică de drum.

