



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

pentru aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a imobilului - apartamentul nr. 5 din mun. Oradea, str. Piața Rahovei nr. 3, înscris în CF 188669-C1-U4 Oradea, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar realizării unui drum de acces către un imobil aflat în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 25.06.2026

Examinând Proiectul de hotărâre privind achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea a imobilului - apartamentul nr. 5, situat în mun. Oradea, str. Piața Rahovei nr. 3, înscris în CF 188669-C1-U4 Oradea, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar realizării unui drum de acces către un imobil aflat în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 316530/19.06.2026,

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 316530 din data de 19.06.2026, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Terenuri, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Având în vedere următoarele aspecte:

➤ UAT - Municipiul Oradea deține în proprietate imobilul situat în mun. Oradea, str. Piața Rahovei nr. 1, imobil ce beneficiază de o curte interioară cu o suprafață generoasă, însă potențialul acesteia nu poate fi valorificat la capacitate maximă din cauza lipsei unui acces auto;

➤ În vederea îmbunătățirii accesibilității și a condițiilor de exploatare a respectivei proprietăți, municipalitatea intenționează realizarea unui drum de acces către curtea interioară a imobilului menționat, ce va crea, totodată, acces la drumul public și pentru alte două parcele de teren, în care Municipiul Oradea deține calitatea de coproprietar și care, în prezent, nu pot fi utilizate sau valorificate, din cauza inexistenței unei căi de acces;

➤ Traseul drumului urmează să fie realizat prin curtea imobilului din str. Piața Rahovei nr. 3, ceea ce presupune demolarea a trei apartamente din curtea comună, dintre care unul se află în proprietatea Municipiului Oradea, iar două sunt proprietăți private;

➤ Unul dintre imobilele afectate de realizarea investiției este apartamentul nr. 5 din construcția tip casă colectivă situată în mun. Oradea, str. Piața Rahovei nr. 3, proprietatea domnului [REDACTED]

➤ În urma negocierilor purtate, prin Oferta fermă de vânzare înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 313888 din 17.06.2026, proprietarul propune municipiului vânzarea proprietății sale, descrisă mai sus, la preț de 126.250 Euro;

➤ prin Opinia cu nr. 610/PMO2/18.06.2026, evaluatorul - membru ANEVAR solicitat să se pronunțe asupra negocierilor dintre părți, confirmă că preț de 126.250 Euro solicitat de ofertant pentru tranzacționarea proprietății sale, se încadrează în nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară pentru proprietăți similare din aceeași zonă.

În concluzie, având în vedere necesitatea investiției, precum și faptul că preț de 126.250 Euro solicitat este justificat prin raportare la valorile de piață confirmate de evaluatorul autorizat, propunem aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a imobilului - apartamentul nr. 5 situat în mun. Oradea, str. Piața Rahovei nr. 3, înscris în CF nr. 188669-C1-U4 Oradea, nr. cadastral 188669-C1-U4.

Ținând cont 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,

Ținând cont de prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), lit. d), alin. (6) lit. c), alin (7) lit. k), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 296 alin. (2) din O.U.G. 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 [REDACTED], a imobilului - apartamentul nr. 5 din mun. Oradea, str. Piața Rahovei nr. 3, compus din parter - hol, cameră, bucatărie, grup sanitar și mansardă - cameră, dormitor, grup sanitar, având s.c. = 98,72 mp, s.u. = 76,14 mp, cote părți comune 1/5 și cota-parte de 169 / 1.078 mp teren aferent, imobil înscris în CF nr. 188669-C1-U4 Oradea, identificat cu nr. cadastral 188669-C1-U4, coala colectivă nr. 188669 - Oradea, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar realizării unui drum de acces către un imobil aflat în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea.

Art. 2. Se însușește Opinia nr. 610/PMO2/18.06.2026, prin care evaluatorul - membru ANEVAR, confirmă că prețul de achiziție, la valoarea exprimată în Oferta fermă de vânzare depusă de proprietar, referitor la imobilul sus - menționat, se încadrează în nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară pentru proprietăți similare din aceeași zonă.

Art. 3. Se aprobă achitarea prețului în sumă 126.250 Euro - echivalent în Lei, la cursul oficial al BNR de la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare, cu titlu de preț al imobilului identificat la art. 1 din prezenta Hotărâre.

Art. 4. Se aprobă înscrierea construcției în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea și a terenului în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea, după finalizarea demersurilor de achiziție.

Art. 5. Se aprobă scoaterea din funcțiune și casarea construcției, respectiv a demolării acesteia, în vederea eliberării de sarcini a amplasamentului necesar pentru realizarea obiectivului de investiții.

Art. 6. Se aprobă suportarea de la bugetul local al UAT - Municipiul Oradea a tuturor cheltuielilor generate de prezenta achiziție și intabularea la Cartea Funciară a proprietății ce se va achiziționa de către municipalitate.

Art. 7. Se aprobă completarea evidențelor contabile de patrimoniu și a Inventarului domeniului public al UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.

Art. 8. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar.

Art. 9. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- ✓ Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- ✓ Primarul Municipiului Oradea;
- ✓ Direcția Patrimoniu Imobiliar (DPI) - Serviciul Terenuri;
- ✓ Direcția Tehnică, prin grija D.P.I.;
- ✓ domnul [REDACTED] prin grija D.P.I.
- ✓ Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin-Iulian

Oradea, 25 iunie 2026
Nr. 394

Hotărârea a fost adoptată cu 22 de voturi „pentru”
3 „împotrivă”, 1 vot „abținere” și 1 „neparticipare” la vot

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

Nr. Iesire 610 PMO2/18.06.2026

OPINIE PRIVIND VALOAREA

APARTAMENT LA CURTE COMUNA, SITUAT IN ORADEA,
STR. RAHOVEI NR. 3, AP. 5, JUD. BIHOR,
INSCRIS IN CF 188669-C1-U4 ORADEA SI CF 188669-C1-U4



PROPRIETAR [REDACTED]

UTILIZATOR DESEMNET: 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

IUNIE 2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Ref: intocmire Opinie privind valoarea de piata pentru proprietatea imobiliara constand in apartament la curte comuna, nr cad. 188669-C1-U4, situat in Oradea, str. Rahovei nr. 3, ap. 5, Jud. Bihor, in vederea achizitiei, va transmitem

SINTEZA OPINIEI

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

- CF 188669-C1-U4 Oradea, constand in casa de locuit, P+M, sc = 98.72 mp, su = 76.14 mp, nr. cad. 188669-C1-U4 si teren in cota de 169/1078 mp, nr. Cad. 188669, situate in Oradea, str. Rahovei nr. 3, ap. 5, jud. Bihor, proprietar [REDACTED]

Utilizarea desemnata, specificata de beneficiarul lucrarii, este de a prezenta valoarea de piata a proprietatii descrisa mai sus, in vederea utilizării acesteia pentru achiziționarea de către Municipiul Oradea a imobilului.

Evaluatorul a evaluat bunurile imobile in calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind intocmit in concordanta cu Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR valabile 2025.

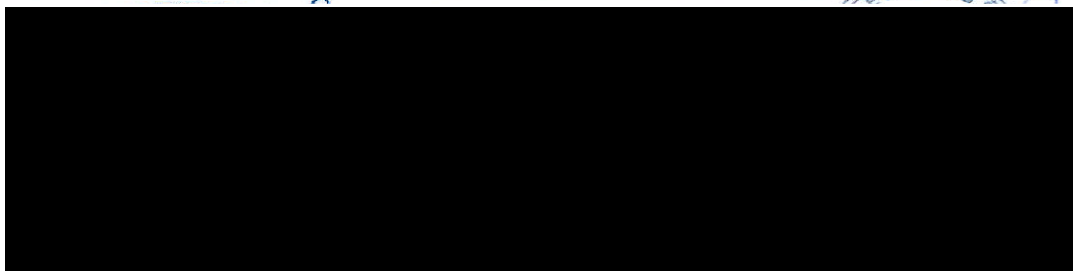
Valoarea de piata – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Oferta ferma de vanzare, intocmita de catre proprietarul imobilului, dl. Laneri Gianluca, prin care acesta propune Municipiului Oradea spre vanzare imobilul descris mai sus la prețul de 126.250 eur.

OPINIA evaluatorului este ca, tinand cont de preturile constructiilor similare, valoarea de 126.250 eur ofertata de proprietar, o consideram un pret corect raportat la suprafata, amplasare, acces si posibilitati de mobilare urbanistica.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



Opinia se bazeaza pe urmatoarele calcule si comparabile :

Valoarea terenului:

COMPARABILA A

<https://www.storia.ro/ro/oferta/oportunitate-de-dezvoltare-imobiliar-ultracentral-imobihor-IDDT2>

Tinem cont de faptul ca zonele centrala si ultracentrala, in care este amplasata proprietatea subiect, mobilate urbanistic cvasi-complet si nu sunt oferate terenuri fara constructii si de faptul ca, desi mentionata in oferta, posibilitatea edificarii unei constructii de tip P+4E este nerealista, deoarece regimul maxim de inaltime al zonei este P+2E, fiind zona de case, asa cum reiese si din poza atasata.



Calcul valoare teren fara constructii, EUR/mp:

valoare cladire: $230 \text{ mp} \times 3800 \text{ lei/mp} = 874000 \text{ lei}$ $874000 \text{ lei} / 5.1 \text{ eur/lei} = 171373 \text{ eur}$

$349000 \text{ eur oferta} - 171373 \text{ eur} = 177627 \text{ eur}$ pret teren

Total teren 509 mp: 416 construibil + 93 faptic parcare (neconstruibil) –val. piata 50% din teren construibil;

$416 + (93/2) = 416 + 46.5 = 462.5 \text{ mp}$ teren construibil

$177627 \text{ eur} / 462.5 \text{ mp}$ teren la pret de teren construibil = **384 eur/mp**



Oportunitate de dezvoltare imobiliară ultracentrală – IMOBIIHOR

349 000 € 685,66 €/m²

Strada Tuberozelor, Orasul Nou, Oradea, Bihor

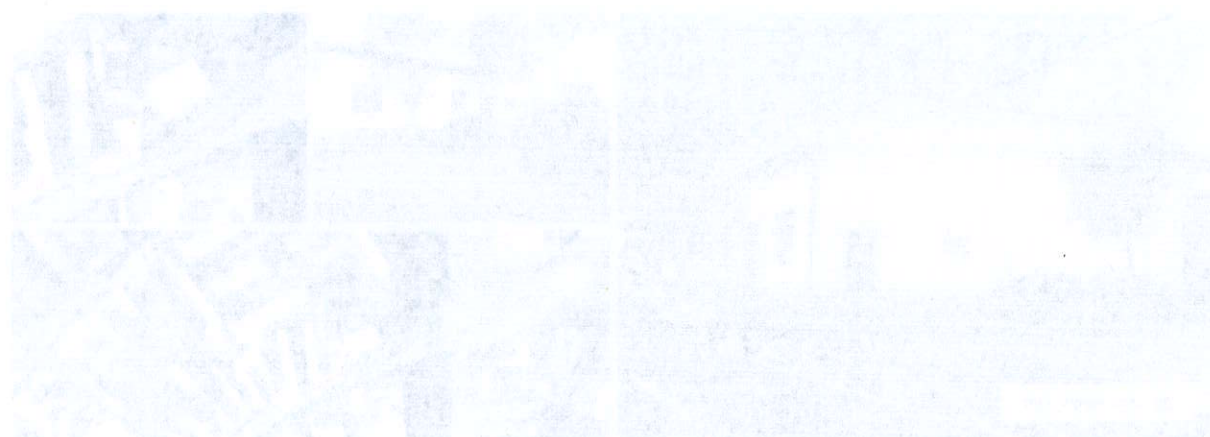
IMOBIIHOR

IMOBIIHOR

0743 940 287

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	509 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ telefon ☒ canalizare ☒ instalație de purificare a apei



3000000

1000000

Descriere

De vânzare teren intravilan situat în zona ultracentrală a municipiului Oradea, la capătul străzii Tuberozelor, în imediata vecinătate a unui bloc de locuințe cu patru etaje. Locație excelentă: aproximativ 5 minute de mers pe jos până la Primărie și doar 2 minute până la centrul comercial Prima Shops. În apropiere se află stație de tramvai, magazine, școli, grădinițe, biserici și alte facilități esențiale.

Terenul are o suprafață de 506 mp, cu un front stradal principal de 29,8 metri și un al doilea front de 11,7 metri la o alee pietonală. Configurația permite multiple opțiuni de dezvoltare.

Pe teren se află în prezent o casă mare și solidă. O posibilitate ar fi extinderea construcției actuale cu etaj și mansardă, adaptată unei utilizări rezidențiale moderne.

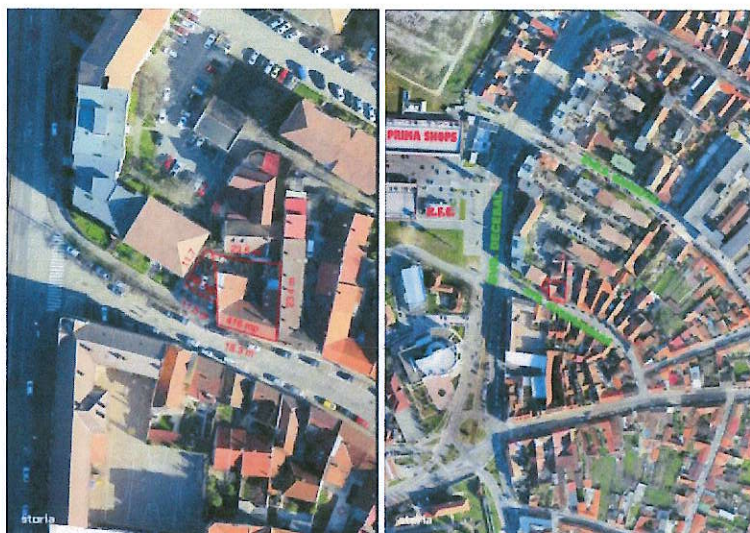
O altă variantă este demolarea construcției existente și realizarea unui nou imobil conform unui proiect complet nou, în funcție de obiectivele dezvoltatorului.

Conform certificatului de urbanism, terenul se află în zona Lu-II (locuințe individuale, semicolective sau colective), cu următorii parametri urbanistici:

- POT maxim pentru parcele obișnuite: 40%
- POT maxim pentru parcele de colț: 50%
- CUT maxim pentru parcele obișnuite: 1,2
- CUT maxim pentru parcele de colț: 1,6
- Regim de înălțime estimativ: până la 4 etaje, în corelare cu construcțiile învecinate

Terenul este racordat la toate utilitățile disponibile în oraș: apă, canalizare, curent electric, gaz, rețele de telecomunicații (RCS-RDS, RTC etc.).





COMPARABILA B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-1444-mp-ultracentral-oradea-strada-primariei-52-front-20-m-IDvJtL.html>

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

Gabriel Plesca
 Anunț agentie
 ☎ 0371 788 630

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

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

Teren 1444 mp Ultracentral Oradea, Strada Primăriei 52, front 20 m

645 000 € 446,68 €/m²

Strada Primăriei, Orasul Nou, Oradea, Bihor

Particularități

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

Către dezvoltatorii imobiliari vizionari din orașul Oradea,

Aveți acum o oportunitate rară de a pune bazele unui proiect reprezentativ și inovator în zona ultracentrală a Oradei. Terenul de construcții situat pe strada Primăriei nr. 52 vă așteaptă să demarați o investiție care va reda acestei artere relevanța pe care o merită în peisajul urbanistic al orașului Oradea.

Ceea ce face acest teren atât de atractiv pentru proiectul dumneavoastră este frontul său generos la stradă, de aproximativ 20 de metri, oferindu-vă posibilitatea de a crea o prezență impresionantă în inima orașului. Accesul facil către punctele de interes ale orașului este un alt avantaj major, deschizându-vă ușa către o varietate de oportunități de afaceri.

Transportul public, situat chiar în stradă, va asigura că viitorul dvs. proiect va fi ușor accesibil pentru locuitorii și vizitatorii orașului. Proximitatea la multitudinea de magazine și afaceri cu servicii adiacente vă va oferi un cadru urban confortabil și dinamic, care să satisfacă nevoile și dorințele comunității.

În plus, accesul facil la instituțiile de interes și la centrele comerciale Lotus Retail Park și Prima Shops, situate la doar 9 minute de mers pe jos, conform Google Maps, reprezintă un imens avantaj în atragerea unui flux constant de potențiali clienți.

Acum să trecem la partea interesantă: Randamentul Investiției.

Situat strategic în zona ultracentrală, acest proiect promițător își propune să ofere locuințe și spații comerciale într-o zonă cu cerere ridicată. Indicii urbanistici de principiu (POT 60%, CUT 1.6%, înălțime P+2+R/M sau P+3+R/M) vă oferă flexibilitatea de a contura un proiect cu un mix optim între funcțiunea rezidențială și spații comerciale, pentru un randament financiar sănătos.

În încheiere, vă propun trei idei pentru viitoarea investiție care se va implementa pe acest teren:

1. Centru de afaceri contemporan - Un mix inteligent între spații comerciale, birouri moderne și facilități pentru evenimente, care să atragă atât companii de top, cât și antreprenori locali, consolidându-vă poziția în inima orașului.

2. Repedinte urbane luxuriante - Un complex rezidențial exclusivist, proiectat pentru a oferi locuitorilor săi o experiență urbană autentică și rafinată, cu servicii premium și facilități inovatoare.

3. Eco-Centru pentru comunitate - Un concept eco-friendly, cu un mix de spații rezidențiale, zone verzi și opțiuni de reciclare și energie sustenabilă, menite să stimuleze viața comunitară și să aducă un suflu proaspăt în peisajul urban.

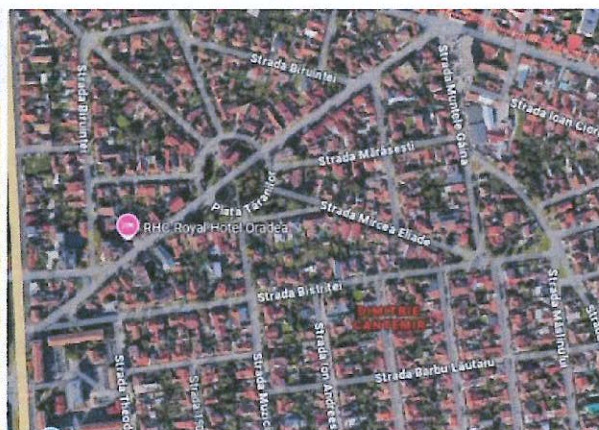
Nu ratați șansa de a deveni parte dintr-un proiect de excepție care va redefini ultracentralitatea Oradei. Acest teren de construcții este aici pentru a vă îndeplini visurile și a vă ajuta să construiți un viitor durabil.

Contactați-mă acum pentru a afla mai multe detalii și pentru a discuta despre cum puteți prelua frâiele dezvoltării acestei zone urbane dinamice.



COMPARABILA C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-constructie-de-demolat-cantemir-oradea-v4396-gaminvest-IDFcM4>



Teren cu construcție de demolat, Cantemir, Oradea, V4396, Gaminvest

249 500 € 477,06 €/m²

 Dimitrie Cantemir, Oradea, Bihor



Marian Mihoc

SC Gaminvest SRL

 0749 167 086

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	523 m²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ canalizare

Descriere

Agencia Imobiliară Gaminvest oferă spre vânzare un teren de 523 mp situat în una dintre cele mai căutate zone ale orașului Oradea – Cantemir.

Proprietatea beneficiază de un front stradal generos de 17,5 metri și acces auto, fiind amplasată într-o zonă cu regim de înălțime D+P+2+1R, ceea ce o face ideală pentru construcția unei clinici, a unor spații de birouri, sedii de firmă sau a diferitelor clădiri destinate activităților comerciale.

Pe teren se află o casă veche ce necesită renovare, compusă din șase camere (dintre care patru dormitoare), două bucătării, două grupuri sanitare și beci.

Imobilul poate fi modernizat sau demolat, în funcție de planurile noului proprietar.

Prețul de vânzare este de 249.500 euro, iar un avantaj important este faptul că agenția nu percepe comision de la cumpărător.

Pentru cei interesați de achiziția prin credit, departamentul de brokeraj Gaminvest oferă asistență completă în obținerea finanțării.

Aceasta este o oportunitate excelentă de investiție într-o zonă cu potențial ridicat de dezvoltare, în apropierea centrului Oradei.

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp)		384.00	447.00	477.00
ajustare pentru ofertă / tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		-5%	-10%	-10%
Preț ajustat (Euro / mp)		364.80	402.30	429.30
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		364.80	402.30	429.30
Restricții legale	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		364.80	402.30	429.30
Condiții de piață (data vânzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / mp)		364.80	402.30	429.30
Localizare	Oradea, str. Rahovei nr. 3, ap. 5	Oradea, str. Tuberozelor	Oradea, str. Primăriei nr. 52	Oradea, Cantemir
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		15%	5%	5%
Preț ajustat (Euro / mp)		419.52	422.42	451.19
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	169	809	1444	823
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 1078 mp	5%	10%	5%
Preț ajustat (Euro / mp)		440.50	464.66	473.75
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz
Corectie		0%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preț ajustat (Euro / mp)		440.50	464.66	473.75
Stare teren	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, cu constructii demolabile	plan, cu constructii demolabile
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	5%	5%
Preț ajustat (Euro / mp)		440.50	489.57	499.76
Acces teren	asfalt, curte interioara	asfalt, acces direct	asfalt, acces direct	asfalt, acces direct
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		-25%	-25%	-25%
Preț ajustat (Euro / mp)		330.37	364.17	374.82
Zonare	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat (Euro / mp)		330.37	364.17	374.82
ajustare totală netă		-53.63	-82.83	-102.18
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-13.97%	-18.5%	-21.42%
ajustare totală brută		185.82	204.66	195.40
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		48.39%	45.78%	40.97%
Preț ajustat (Euro / mp)	375.00	330.37	364.17	374.82
Suprafata teren intravilan = 169.00 mp				
Curs Euro = 5,2339 18.06.2026				
Valoare teren intravilan = 63,375				
Valoare teren intravilan = 63,375 EURO				
Valoare teren intravilan = 331,698 LEI				
1,963 LEI/MP				
375 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).				
Preț unitar vânzare / ofertare (Euro / mp) : s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor in functie de pretul tranzactionat in zona, ajustare extrasa din analiza de piata si s-a ajustat pretul ofertat de comparabila A cu pretul constructiei de pe teren.				
Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustari				
Restricții legale : nu s-au aplicat ajustari, nu exista restrictii de construire				
Condiții de piață: nu au fost aplicate ajustari , fiind considerate similare				
Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, acestea situandu-se in zone mai putin circulat, dezvoltate comercial.				
Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, luandu-se in considerare faptul ca terenul este cota parte dintr-o suprafata mai mare si de faptul ca pretul pe mp al terenului este invers proportional cu suprafata acestuia.				
Utilitati: nu s-au aplicat ajustari				
Stare teren: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor B si C care au pe suprafata constructii demolabile.				
Acces teren: nu s-au aplicat ajustari, accesul a fost ajustat impreuna cu localizarea.				
Zonare: nu s-au aplicat ajustari.				

Pentru valoarea proprietatii (construcției și terenului) s-au folosit următoarele comparabile :

Comparabila A :

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-de-vnzare-zon-ultracentral-pe-str-primriei-oradea-bihor-IDHwet>



Casa de vânzare zonă ultracentral pe str. Primăriei, Oradea, Bihor

115 000 € 1597,22 €/m²

Publicitate



[Calculează rata lunară](#)



Strada Primăriei, Orasul Nou, Oradea, Bihor



Toni Morar

Anunț proprietar

☎ 0753 026 316

Case de vânzare

Suprafață utilă:	72 m ²
Numărul de camere:	3
Tip clădire:	curte comuna
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	privat
Chirie:	fără informații
Tip încălzire:	☒ centrală pe gaz ☒ centrală electrică ☒ centrala pe carbune
Informații suplimentare:	☒ mansardă ☒ aer condiționat

Detaliile clădirii

Număr etaje:	un nivel
Material de construcție:	cărămidă
Tip geamuri:	lemn
Tip acoperis:	oblic
Acoperis:	tigla
Tip mansardă:	utilizabilă
Siguranță:	zona împrejmuita

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m ²):	87 m ²
Localizare:	urbana
Media:	☒ electricitate ☒ canalizare ☒ gaz ☒ apă curentă

Descriere

Vând casă tip P+M, situată în Oradea, Bihor pe strada Primăriei, în plin centru al orașului, într-o zonă extrem de accesibilă și bine cotate.

Proprietatea se află la doar 3 minute de mers pe jos până la Primărie și la 1 minut de centrul comercial Prima Shops, oferind acces rapid la toate facilitățile urbane esențiale. Accesul la proprietate este foarte ușor deoarece toate străzile din prejur au fost renovate.

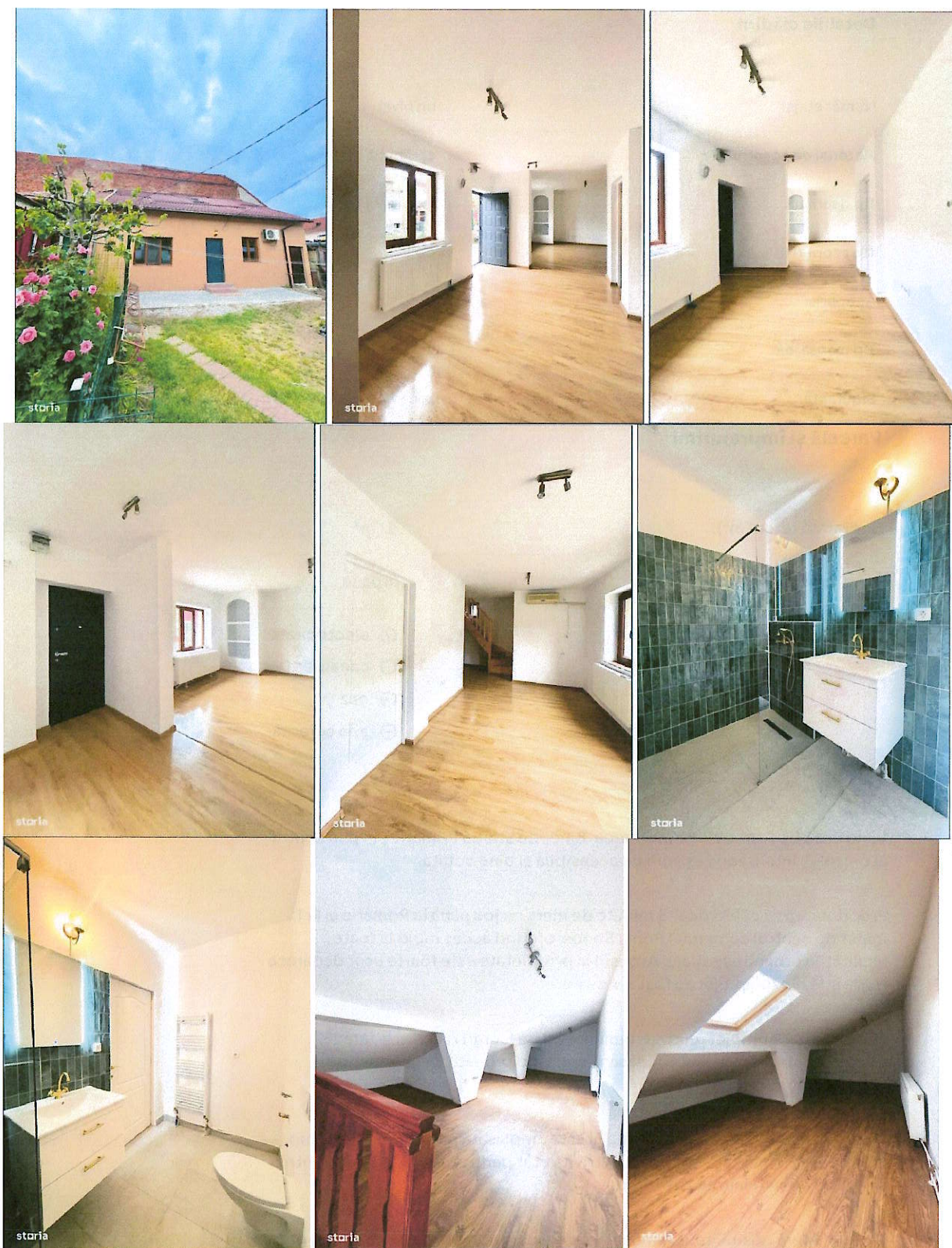
Imobilul este complet renovat, beneficiind de lucrări recente la fațadă, acoperiș, instalațiile electrice și sanitare, fiind pregătit pentru mutare imediată.

Casa are o suprafață utilă de 72 mp și este amplasată pe un teren de 87 mp, cu o compartimentare eficientă, potrivită atât pentru locuință, cât și pentru activități comerciale sau de birou.

Parterul oferă posibilitatea amenajării unui dormitor, living, bucatărie și grup sanitar, asigurând confortul zilnic, iar mansarda dispune de o încăpere tip open-space, ce poate fi compartimentată pentru a crea un dormitor suplimentar sau chiar 2 sau un spațiu de birouri, ideal pentru work-from-home.

Proprietatea este situată într-o curte comună cu 3 uși de acces, una fiind chiar lângă proprietate!

Pentru mai multe detalii sau pentru programarea unei vizionări, mă puteți contacta în privat sau la numărul de telefon.



Comparabila B :

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-de-vanzare-centru-oradea-IDHinE?_gl=1*2x5sz1*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw0dPRBhAPEiwAE5vTTvPIIH07ON7QU6eWvz4mle1RDW83PDNP0F0b6qdojt6TLuE82kFS0BoCMC8QAvD_BwE&qbraid=0AAAAADRGgGqDsARt35sqmqEMob8zg4cbmy



 Solicită relevu



Casa de vanzare Centru Oradea

131 500 € 1878,57 €/m²

Publicitate



[Calculeaza rata lunara](#) 



Olosig, Oradea, Bihor

Casa de vânzare



AlinaAnamaria

AlinaAnamarialmobiliare

 0752 177 707

Suprafață utilă:	70 m ²
Numărul de camere:	3
Tip clădire:	curte comuna
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Chirie:	fără informații
Tip încălzire:	centrală pe gaz
Informații suplimentare:	beci

Detaliile clădirii

Număr etaje: un nivel

Anul construcției: 1980

Material de construcție: cărămidă

Tip geamuri: plastic

Tip acoperis: oblic

Acoperis: țigla

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m²): 190 m²

Localizare: urbana

Media:

- ☒ apă curentă
- ☒ electricitate
- ☒ canalizare
- ☒ telefon
- ☒ gaz
- ☒ internet

Descriere

Casă de vânzare în Oradea – zona centrală, str. Tudor Vladimirescu

Vă propunem spre vânzare o casă situată într-o zonă foarte bună din Oradea, aproape de Primărie și la câteva minute de Centrul Comercial Prima Shops.

Proprietatea este amplasată la stradă principală și este compartimentată astfel: 2 dormitoare

living

bucătărie

baie

cămară

beci

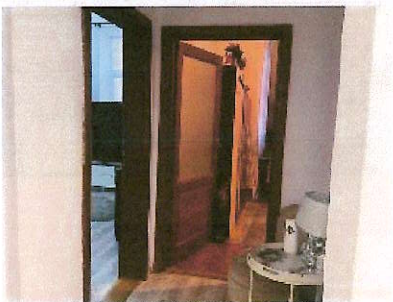
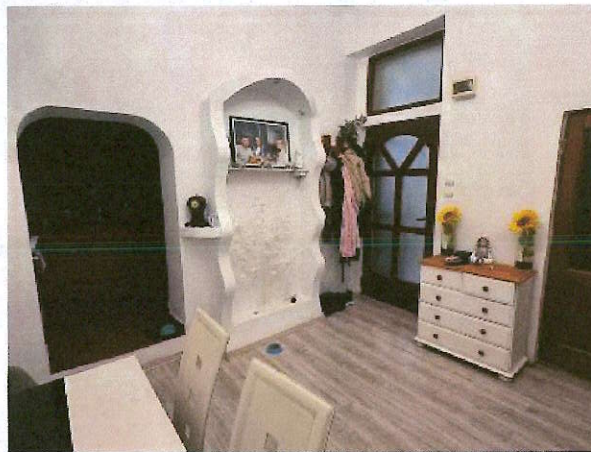
terasă în fața casei

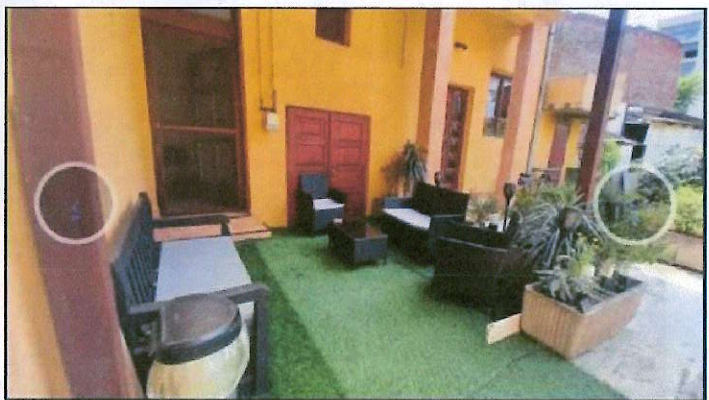
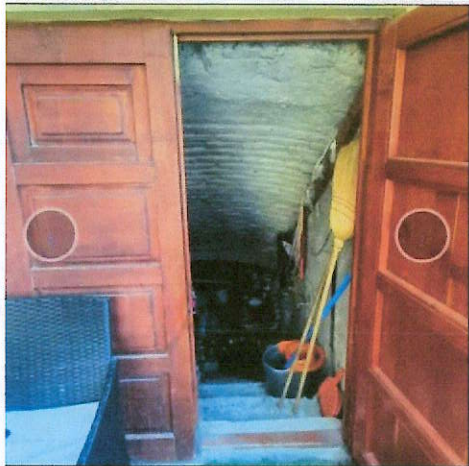
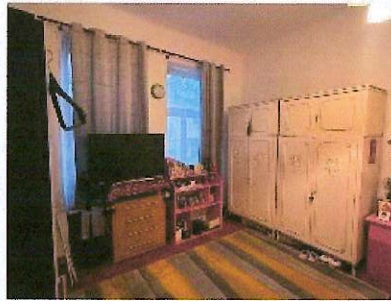
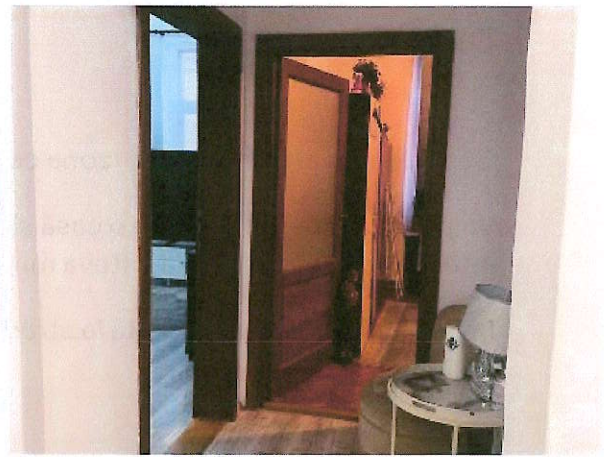
Casa dispune de curte comună cu încă 3 vecini, familii liniștite și civilizate.

Construcția este solidă, cu pereți groși, realizați în stilul caselor construite odinioară, oferind confort termic foarte bun atât iarna, cât și vara.

Proprietatea este racordată la gaz.

Ideală atât pentru locuit, cât și pentru investiție datorită poziției centrale.

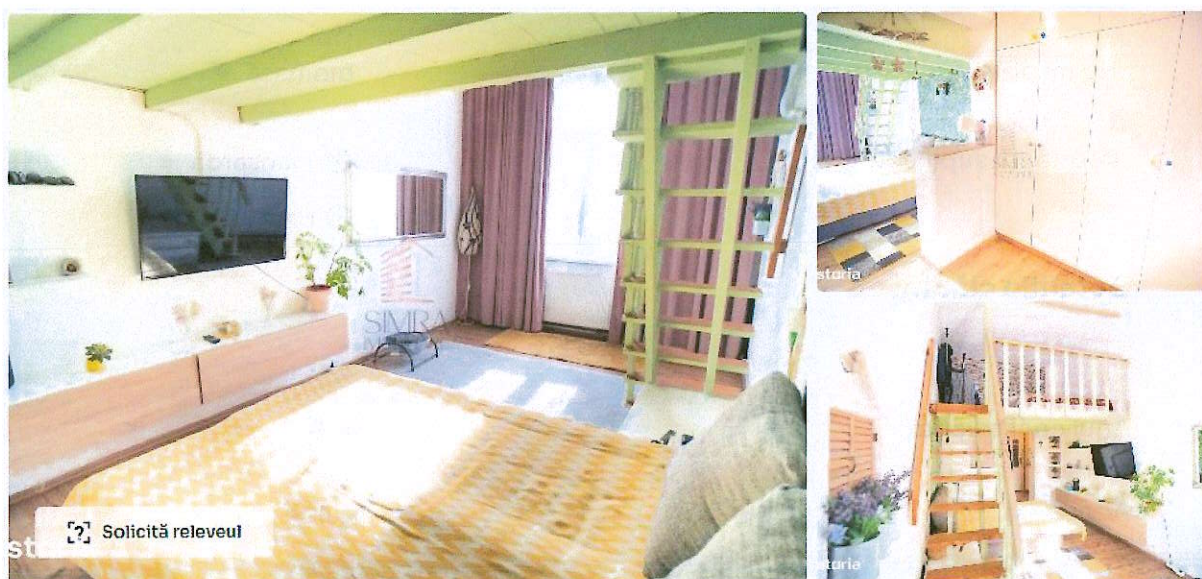






Comparabila C:

https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-la-curte-comuna-pe-str-ady-endre-IDGKc2?_gl=1*2x5sz1*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAjw0dPRBhAPEiwAE5vTTvPIIH07ON7QU6eWvz4mle1RDW83PDNP0F0b6qdojt6TLuE82kFS0BoCMC8QAvD_BwE&gbraid=0AAAAADRGGqDsARt35sqmqEMob8zg4cbmy



Casa la curte comuna pe str. Ady Endre

158 800 € 1890,48 €/m²

Publicitate



[Calculeaza rata lunara](#) ⓘ



Olosig, Oradea, Bihor



Luca Rizzi

SIMRA Imobiliare

☎ 0770 515 768

Case de vânzare

Suprafață utilă:	84 m²
Numărul de camere:	3
Tip clădire:	curte comuna +
Stare:	gata de utilizare +
Tip proprietate:	locuință utilizată

Liber de la: fără informații

Tip vânzător: agenție

Chirie: fără informații

Tip încălzire: biomasa +

Informații suplimentare: ☒ mansardă +

☒ beci +

Detaliile clădirii

Anul construcției: 1900

Acoperis: altul +

Tip mansardă: utilizabilă +

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m²): 518 m²

Localizare: urbana +

Media: ☒ electricitate +

☒ apă curentă +

Descriere

SIMRA IMOBILIARE – EXCLUSIVITATE

Va propunem spre vânzare o ofertă deosebită:

Apartament cu 3 camere, ultracentral, strada Ady Endre

Apartamentul este compus din: 3 dormitoare, un living, mezanină, bucatărie, 3 băi, hol, terasă în față. Situat la parter, cu curte comună, într-o zonă liniștită, aproape de supermarket-uri, școli, parcuri, mijloace de transport în comun, centru, restaurante și alte facilități.

Se vinde mobilat și utilat, beneficiind de:

Pod pe toată lungimea apartamentului

Boxă la subsol

Apă de la oraș și centrală proprie pe lemne cu calorifer

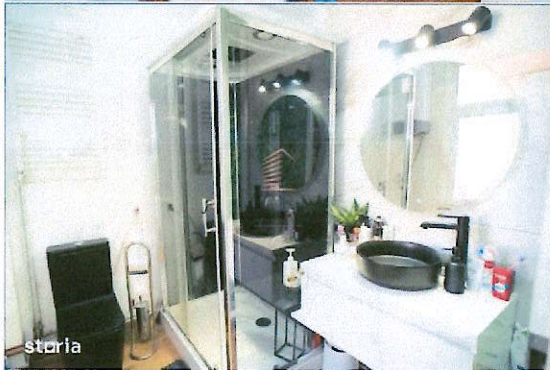
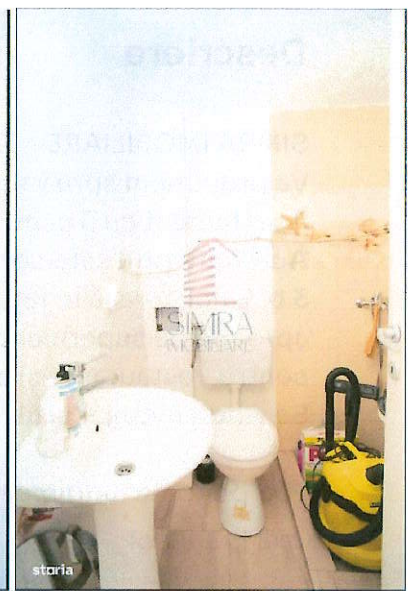
Posibilitate racordare la termoficare de la oraș (aviz aprobat)

Apartamentul oferă și opțiunea de a achiziționa un apartament adiacent, ideal pentru investiție sau extindere.

Suprafață construită: 104 mp

Suprafață utilă: 84 mp





1 EURO = 5.2339				
UNITATI DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ - AP IN CASA 2 CAMERE SI TEREN			
	SUBIECT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
PRET DE OFERTA (€)	Euro	115,000	131,500	158,000
MARJA DE NEGOCIERE (€)		5,175	6,575	7,900
MARJA DE NEGOCIERE (%)		5%	5%	5%
PRET DE VANZARE (€)		109,825	124,925	150,100
Avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzactii, pentru a ajunge la un pret de vanzare s-a negociat fiecare proprietate comparabila. Marjele de negociere discutate sunt prezentate in grila datelor de piata. Marjele de negociere au fost discutate in sume brute, procentul prezentat in grila datelor de piata a fost calculat avand in vedere preturile de oferta si marjele de negociere discutate. *NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare.				
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		109,825	124,925	150,100
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		109,825	124,925	150,100
Condiții de vanzare	Independent, individual	Independent, individual	Independent, individual	Independent, individual
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		109,825	124,925	150,100
Cheltuieli necesare imediat după cumparare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		109,825	124,925	150,100
Condiții de piata	18.06.2026	actuale	actuale	actuale
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		109,825	124,925	150,100
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Oradea, str. Rahovei nr. 3, ap. 5	str. Primariei, Oradea	str. Tudor Vladimirescu, Oradea	str. Ady Endre, Oradea
Ajustare (%)		-20%	-10%	-10%
Ajustare (€)		-21416	-12493	-15010
CARACTERISTICI FIZICE				
Regim de inaltime	P+M	P+M	P	P+mezanin
	P+M	P+M	P	P+mezanin
Ajustare (%)		0%	-5%	0%
Ajustare (€)		0	-5621.625	0
Suprafata teren (mp)	169	87	190	172.67
Diferenta suprafata		82	-21	-4
Ajustare (€)	375.00	15375	-3938	-1375
Suprafata utila (mp)	76.14	72	70	84
Diferenta suprafata		4	6	-8
Ajustare (€)		3157	5479	-7023
Finisaje	finisaje bune, bine intretinute	finisaje inferioare	finisaje similare	finisaje similare
Ajustare euro/mp		100.00	0.00	0.00
Ajustare (€)		7200	0	0
Sistem incalzire	centralizat pe gaz, aer conditionat	centralizat pe gaz, aer conditionat	termoficare	soba (posibilitate termoficare, aviz aprobat
Ajustare (%)		0%	15%	20%
Ajustare (€)		0	18445	30020

Anexe- beci, camera , subsol, balcon	nu	Nu e cazul	beci, terasa	Nu e cazul
Ajustare (€)		0	-550	0
Ajustare totala caracteristici fizice (€)		25732	13815	21622
Caracteristici economice	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Componente imobiliare	neutilat	neutilat	neutilat	mobilat, utilat
Ajustare (€)		0	0	-25000
Ajustare neta pentru caracteristici specifice		4317	1322	-18388
PREȚ AJUSTAT (€)		114,142	126,247	131,712
Ajustare totală neta absoluta (€)		4,317	6,944	-18,388
Ajustare totală neta procentuala (%)		4	6	-14
Ajustare totală brută absoluta (€)		47,148	40,904	78,428
Ajustare totală brută procentuala (%)		42.93%	32.74%	52.25%
Numar ajustari		3	4	5
ajustare minima	32.74%			

			Euro	Lei	euro/mp	lei/mp
VALOARE Piata Euro rotunjita(euro)	126,250	teren	63,375	331,698	375	1963
VALOAREA DE PIATA (lei) rotunjita	660,800	c-tii	62,875	329,081	826	4322

Elemente de comparatii:	Ajustari:			
Elementele specifice tranzactionarii	Nu au fost aplicat ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru nici una din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.			
Ajustare localizare(%)		-20%	-10%	-10%
Localizare	S-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor datorate localizarii mai centrale.			
Ajustare suprafata teren (€)		15375	-3938	-1375
Suprafata teren(mp)	Ajustare pentru suprafata teren: au fost aplicate ajustari pozitive tuturor comparabilelor pentru diferenta de suprafata (echiv diferenta suprafata x valoarea unitara a terenului liber - conform anexa calcul)			
Ajustare Ac		3157	5479	-7023
Aria construita (mp)	S-au aplicat ajustari in cazul tuturor ofertelor comparabile acestea avand suprafata construita diferita fata de cea a casei evaluate (s-au calculat inmultind diferenta de suprafata ponderata cu 1/2 cu costul pe mp determinat din valoarea corectata a fiecarei comparabile din care s-a sczut valoarea terenului).			
Ajustare finisaje		100	0	0
Finisaje	S-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei A ale carei finisaje sunt inferioare proprietatii subiect.			
Ajustare sistem incalzire		0	18445	30020
Sistem incalzire	S-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor B si C care detin sistem de incalzire centralizat -termoficare, respectiv sobe, cu posibilitatea bransarii la sistem centralizat.			
Aj. Anexe		0	-550	0
Anexe, beci, camera	S-a aplicat ajustare negativa comparabilei B care detine beci si terasa exterioara deschisa.			
Aj. Caract. Ec.		0%	0%	0%
Caracteristici economice	Nu s-au aplicat ajustari			
Aj. Comp. Nonimobiliare		0	0	-25000
Comp. Nonimobiliare	S-a aplicat ajustare negativa comparabilei C care se vinde mobidata, utilata.			