



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 totală de 81 mp - necesar asigurării unei părți din amplasamentul necesar prelungirii străzii Rimler Károly

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 26.03.2026;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a terenului - în suprafață totală de 81 mp - necesar asigurării unei părți din amplasamentul necesar prelungirii străzii Rimler Károly;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul 168076/1 din data de 23.03.2026;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat sub numărul 168076/2 din data de 23.03.2026, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Terenuri, prin care, propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului de hotărâre mai sus menționat;

Ca urmare a lucrărilor de modernizare realizate în zona Spitalului Clinic Județean de Urgență Bihor, respectiv construirea parcarilor supraetajate și crearea unei noi artere de circulație care face legătura între străzile Gheorghe Doja și Rimler Károly (reglementată parțial), s-a îmbunătățit accesul către această zonă, inclusiv către parcare nou creată;

Văzând că, în vederea eficientizării traficului pe drumul public nou creat dintre clădirea spitalului și edificiul parcarilor supraetajate, se impune prelungirea străzii Rimler Károly, cu scopul îmbunătățirii accesibilității în zonă, desconggestionării traficului aglomerat, prevenirii deteriorării carosabilului prin transportul de praf sau noroi de către autoturisme, în funcție de sezon;

Ținând cont că pentru implementarea acestui obiectiv de investiții, este necesară dobândirea în proprietatea UAT - Municipiul Oradea a unor suprafețe de teren situate pe amplasamentul propus, care se află în prezent în proprietatea unor persoane fizice;

Întrucât, în urma discuțiilor și negocierii purtate, toți proprietarii căutați, printre care și [REDACTED] au înțeles interesul public, sens în care s-au exprimat pentru acordul privind înstrăinarea unor porțiuni din terenurile lor, fiind stabilite de comun acord condițiile de vânzare;

Luând în considerare:

- ✓ calitatea de proprietari a [REDACTED] asupra suprafeței totale de 81 mp teren, situată în zona străzii Rimler Károly, necesară realizării obiectivului propus de municipalitate, identificată după cum urmează:
 - cota de 16 / 1.733 mp teren din nr. cadastral 12243, înscris în CF 183456 - Oradea;
 - cota de 65 / 7.027 mp teren din nr. cadastral 166684, înscris în CF 166684 - Oradea;
- ✓ Oferta fermă de vânzare, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 159957 din 19.03.2026, prin care [REDACTED] propun vânzarea către municipiu a terenurilor menționate mai sus, la prețul total de 3.360 euro, echivalentul a cca. 40 euro / mp;
- ✓ Opinia cu nr. 579/PMO2/23.03.2026 emisă de evaluator - membru ANEVAR, prin care confirmă că prețul solicitat de ofertanți pentru tranzacționarea proprietății lor, se încadrează în nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară pentru proprietăți similare din aceeași zonă;

Având în vedere interesul public reprezentat de realizarea prelungirii unui drum, respectiv a străzii Rimler Károly, precum și posibilitatea achiziționării în condiții de înțelegere amiabilă, evitând astfel exproprierea pentru cauză de utilitate publică;

Potrivit prevederilor 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 aprobă achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea de la [REDACTED] a unei suprafețe totale de 81 mp teren, situată în zona străzii Rimler Károly, identificată după cum urmează:

- cota de 16 / 1.733 mp teren din nr. cadastral 12243, înscris în CF 183456 - Oradea;
- cota de 65 / 7.027 mp teren din nr. cadastral 166684, înscris în CF 166684 - Oradea.

Art. 2. Se însușește Opinia cu nr. 579/PMO2/23.03.2026, prin care evaluatorul - membru ANEVAR, confirmă că prețul de achiziție, la valoarea exprimată în Oferta fermă de vânzare depusă de proprietari, referitor la imobilele descrise la art. 1, se încadrează în cele ale pieței imobiliare actuale pe zonă.

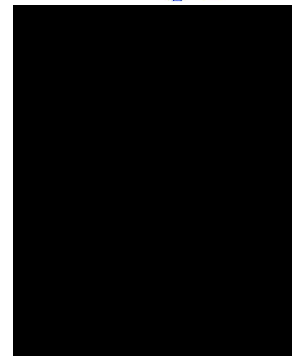
- Art. 3.** Se aprobă achitarea prețului în sumă 3.360 Euro - echivalent în Lei, la cursul oficial al BNR de la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare, cu titlu de preț al imobilelor identificate la art. 1 din prezenta Hotărâre.
- Art. 4.** Se aprobă înscrierea în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea, după finalizarea demersurilor de achiziție, a terenurilor identificate la art. 1 din prezenta Hotărâre.
- Art. 5.** Se aprobă suportarea din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea a tuturor cheltuielilor generate de dezmembrarea terenurilor, achiziția și intabularea în Cartea funciară a proprietății ce se va achiziționa de către municipalitate.
- Art. 6.** Se aprobă completarea Inventarului 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;
 - [REDACTED] prin grija DPI – Serviciul Terenuri;
 - Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PRESEDINTE DE SEDINTĂ



Oradea, 26 martie 2026
Nr. 161

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”



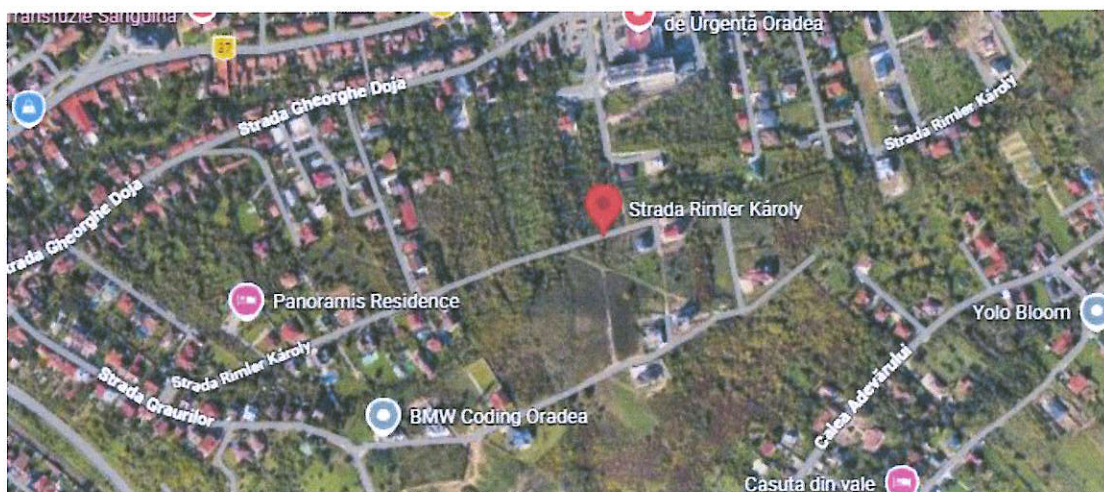


**Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528**

Nr. Iesire 579 PMO2/23.06.2026

OPINIE PRIVIND VALOAREA

**PARCELE DE TEREN SITUATE IN ORADEA,
STR. RIMLER KAROLY , JUD. BIHOR**



PROPRIETARI:



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*

MARTIE 2026

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII
Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: intocmire Opinie privind valoarea de piata pentru proprietatile imobiliare constand in parcele de teren, situate in Oradea, str. Rimler Karoly, Jud. Bihor, in vederea achizitiei acestora, va transmitem

SINTEZA OPINIEI

Activele supuse evaluării le constituie proprietatile imobiliare inscrise in :

- 1. - CF 166217 Oradea, nr. cad. 166217, constand in teren intravilan, in cota de 280/2468 mp,
- CF 166216 Oradea, nr. cad. 166216, constand in teren intravilan, in cota de 70/850 mp,
situate in Oradea, str. Rimler Karoly, proprietar [REDACTAT]**
- 2. - CF 182717 Oradea, nr. cad. 182717, constand in teren intravilan, in cota de 181/6058 mp,
- CF 169480 Oradea, nr. cad. 169480, constand in teren intravilan, in cota de 147/6409 mp,
- CF 191668 Oradea, nr. top. 6504/47, constand in teren intravilan, in cota de 12/83 mp,
situate in Oradea, str. Rimler Karoly, [REDACTAT]**
- 3. - CF 183456 Oradea, nr. cad. 12243, constand in teren intravilan, in cota de 16/1733 mp,
- CF 166684 Oradea, nr. cad. 166684, constand in teren intravilan, in cota de 68/7027 mp,
situate in Oradea, str. Rimler Karoly, proprietari [REDACTAT]**
- 4. - CF 163250 Oradea, nr. cad. 163250, constand in teren intravilan, in cota de 5/314 mp,
- CF 163248 Oradea, nr. cad. 163248, constand in teren intravilan, in cota de 15/1116 mp,
situate in Oradea, str. Rimler Karoly, proprietari [REDACTAT]**

Utilizarea desemnata a evaluarii, specificata de beneficiarul lucrarii, este de a prezenta valoarea de piata a proprietatilor in vederea achizitiei acestora.

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.

Oferta ferma de vanzare, intocmita de catre proprietara imobilelor, [REDACTAT] prin care aceasta propune Municipiului Oradea spre vanzare imobilele descrise mai sus la prețul de **14.000 Euro**, respectiv 40 eur/mp;

Oferta ferma de vanzare, intocmita de catre proprietarul imobilelor, [REDACTAT] prin care acesta propune Municipiului Oradea spre vanzare imobilele descrise mai sus la prețul de **13.600 Euro**, respectiv 40 eur/mp;

Oferta ferma de vanzare, intocmita de catre proprietarii imobilelor, [REDACTAT] prin care acestia propun Municipiului Oradea spre vanzare imobilele descrise mai sus la prețul de **3.360 Euro**, respectiv 40 eur/mp;

Oferta ferma de vanzare, intocmita de catre proprietarii imobilelor, [REDACTAT] **800 Euro**, respectiv 40 eur/mp.

OPINIA evaluatorului este ca, tinand cont de preturile terenurilor similare, dar si de utilizarea factica a cotelor de teren, valoarea de 40 eur/mp ofertata de proprietari o consideram un pret corect raportat la suprafata, amplasare si acces.

Data fiind utilizarea desemnata a evaluarii si anume estimarea Valorii de piata a proprietatii, valoarea estimata la data evaluarii, 23.03.2026, curs BNR: 5.0989 lei/eur este:

1.

Teren intravilan	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
nr. Cad.166217, 280/2468 mp	11,200	57,108
nr. Cad.166216, 70/850 mp	2,800	14,277
nr. cad. 166217 + nr. cad. 216216, 350 mp	14,000	71,385

2.

Teren intravilan	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
nr. Cad.182717, 181/6058 mp	7,240	36,916
nr. Cad.169480, 147/6409 mp	5,880	29,982
nr. top. 6507/47, 12/83mp	480	2,447
nr. cad. 182717 + nr. cad. 169480 + nr. Top. 6507/47, 340 mp	13,600	69,345

3.

Teren intravilan	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
nr. Cad.12243, 16/1733 mp	640	3,263
nr. Cad.166684, 68/7027 mp	2,720	13,869
nr. cad. 12243 + nr. cad. 166684, 81 mp	3,360	17,132

4.

Teren intravilan	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
nr. Cad.163250, 5/314 mp	200	1,020
nr. Cad.163248, 15/1116 mp	600	3,059
nr. cad. 163250 + nr. cad. 163248, 20 mp	800	4,079

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



Opinia se bazeaza pe urmatoarele calcule si comparabile :

Pentru evaluarea cotelor de teren s-a folosit Abordarea prin piata cu Metoda comparatiei directe.

Abordarea prin piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea. Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare.

Estimarea valorii cotelor de teren:

Comparabila A :

<https://www.storia.ro/ro/oferta/6-parcele-de-teren-zona-ciuperca-str-rimler-karoly-cu-utilitati-IDqsBG>



6 parcele de teren zona Ciuperca str. Rimler Karoly cu utilitati

79 000 € 132 €/m²

 Gheorghe Doja, Oradea, Bihor

ARVAL IMOBILIARE

ARVAL IMOBILIARE

 **0752 338 809**

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	600 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	nu
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	padure
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apă curentă

Descriere

6 parcele de vanzare situate in Oradea, str. Rimler Karoly avand urmatoarele suprafete:

- 918 mp
- 2 x 720 mp
- 2 x 750 mp

Parcela de 720 mp are dublu front fiind parcela de colt, restul parcelelor avand un front de minim 20 metri liniari.

Utilitati:

- apa
- curent
- canalizare
- iluminat stradal
- asflat pe drumul de interior nou creat
- trotuare cu borduri
- pluvial

in prezent asfaltul este la 100 metri de teren.

Pretul este de 132 euro/mp usor negociabil.



Comparabila B :

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-zona-gheorghe-doja-oradea-IDCwNS.html?_gl=1*1n47a4c*_gcl_au*R0NMLjE3MzcwMjc3NTkuQ2owS0NRaUEtYUs4QmhDREFSSXNBT_F8tSDIsXzhCd3hOY2lfcktlVDI4cWdiQT0azZ2WjdEUm93RzIzQUhzaGdoZnNtRXBZNIZWeUY3UWFBaGxaRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MjAzNDg1MzY4Mi4xNzZwMzA2ODAz*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDc.*_ga_1XTP46N9VR*MTczNzUzNjM3OC41Ni4wLjE3Mzc1MzYzNzguMC4wLjA

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

Alexia Nagy
Prestige Imobiliare
0729 360 000

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. Multumesc!

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

Teren intravilan de vânzare în zona Gheorghe Doja-Oradea

75 000 € 93 €/m²

Nicolae Grigorescu, Oradea, Bihor

Teren de vânzare

 810m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	fără informații
Suprafață utilă:	810 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ gaz
Tip vânzător:	agenție

Descriere

Prestige Imobiliare vă propune spre vânzare cu comision 0% de la cumpărător:

Teren intravilan in zona Spitalul Judetean, str. Rimler Karoly-Oradea

Caracteristici:

- 810 mp suprafata totala
- Front stradal de 17,72 metri si lungime de 47,54 metri
- teren neimprejmuit

Terenul este la 500 metri de Spitalul Judetean Oradea, din strada Gh. Doja si are o suprafata de 810 metri patrati, intr-o zona in plina dezvoltare.

Lotul Nr 5 din schița; drumul este asfaltat- la 30 m până la parcelă.

Front stradal de 17,72 metri si lungime de 47,54 metri.

Utilități: apa, canal, curent electric pe parcela.

Racordul la conducta de gaze este la o distanta de 30 metri de parcelă.

Terenul este ideal pentru constructia unei locuinte, intr-o zona foarte frumoasa, linistita, cu aer curat; constructii noi in vecinatate.

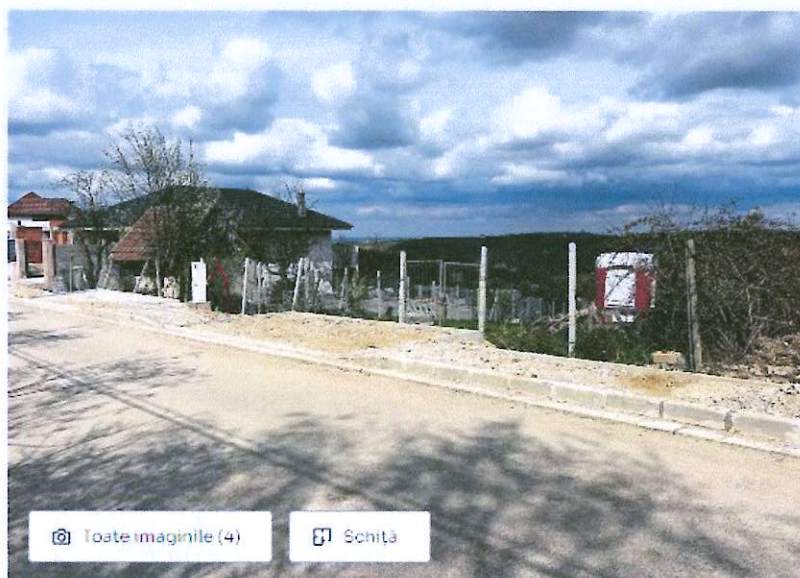
Pretul de vanzare pentru acest teren este: 93 euro/ mp ce aduce totalul la 75.000 de Euro pret fix.

Suna acum pentru a programa o vizionare!



Comparabila C:

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-loc-de-casa-str-gheorghe-doja-IDEjGt?_gl=1*bpekcz*_gcl_aw*R0NMLjE3NTM4NjYyOTguQ2owS0NRandoYWZFQmhDY0FSSXNBRUdaRUtKRTBNT2owbFJqZGhRYWd3OE5LVktpc1NsN1RNYnpJNTJpNVpCcDlma096MDBqd1RpcEdhOGFBdEFxRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTM4NDc5MTkwMC4xNzQ2NTU1NjE2*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDE.*_ga_1XTP46N9VR*czE3NTM4NjYyOTgkbzIzMiRnMSR0MTc1Mzg2NjI5OCRqNjAkBDaKaDA.



Teren intravilan - Loc de casa - Str. Gheorghe Doja

56 900 € 86 €/m²

 Gheorghe Doja, Oradea, Bihor

IMOBIIHOR

IMOBIIHOR

 0743 940 287

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	665 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	☒ padure ☒ lac ☒ munte
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ telefon ☒ canalizare
Tip vânzător:	agenție

Descriere

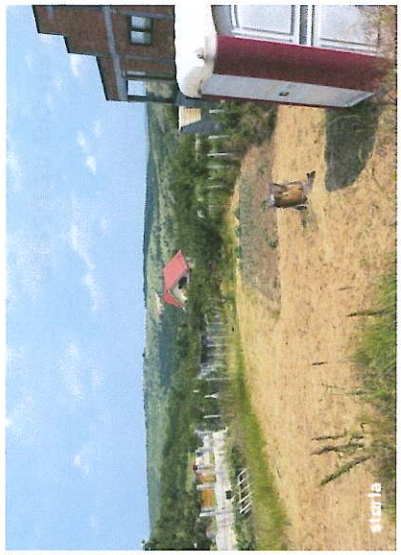
Teren intravilan – loc de casă situat pe strada Gheorghe Doja, cu o suprafață totală de 665 mp, având un front stradal principal de 14,50 ml și un front secundar de 9,00 ml, pe o stradă neasfaltată.

Terenul beneficiază de toate utilitățile: apă, canalizare, curent electric, gaz, internet RDS/RCS, telefonie fixă etc.

Situat într-o zonă aerisită, liniștită, cu priveliste pitorească, la doar câteva minute de centrul orașului / magazinul Crișul. Aproape de pădure, într-un mediu natural, ideal pentru construcție rezidențială.

Potential excelent de investiție, cu valorizare în creștere accelerată în zonă.

Preț: 56.900 €



Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		132.00	83.00	88.00
ajustare pentru oferta / tranzactie (Euro / mp), marja de negociere *		-10%	-5%	-2%
Pret ajustat (Euro / mp)		-14	-5	-1
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Restricții legale	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Condiții de piață (data vanzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (Euro / mp)		118.15	87.89	84.71
Localizare	Oradea, str. Rimler Karoly	Oradea, str. Rimler Karoly	Oradea, zona str. Rimler Karoly	Oradea, str. Ghe. Doja
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	Nr. Cad. 221395	-10%	-5%	5%
Pret ajustat (Euro / mp)		102.76	83.94	88.95
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	5-280	600	810	665
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 83-7027	0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		0.00	0.00	0
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz
Corectie		-5%	-5%	-5%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		-6.49	-3.96	-4.24
Pret ajustat (Euro / mp)		96.27	79.98	84.71
Stare teren	panta, fara constructii	panta, fara constructii	panta, fara constructii	panta, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Acces teren	neasfaltat	neasfaltat, asfalt la 100 m	neasfaltat	asfalt
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	-5%
Pret ajustat (Euro / mp)		0.00	0.00	-4.24
Zonare	faptic drum	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		-50%	-50%	-50%
Pret ajustat (Euro / mp)		-48.61	-39.59	-40.24
ajustare totală netă		-81.34	-52.61	-45.76
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-61.62%	-56.6%	-53.21%
ajustare totală brută		67.49	47.50	52.94
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		51.13%	51.08%	61.56%
Pret ajustat (Euro / mp)	40.00	47.66	40.39	40.24

Suprafata teren intravilan =

Imp

40 eur

Curs Euro=

5.0989

23.03.2026

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

Restricții legale : nu s-au aplicat ajustari, nu exista restrictii

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

Localizare: s-au aplicat ajustari negative comparabilelor A si B pentru pozitionare mai accesibila si ajustare pozitiva comparabilei C care este pozitionata mai periferic.

Caracteristici fizice: nu s-au aplicat ajustari, tinandu-se cont de faptul ca acestea sunt cote parti din suprafete similare suprafetelor comparabile.

Utilitati: s-au aplicat ajustari tuturor comparabilelor, deoarece detin gaz pe proprietate.

Stare teren: nu s-au aplicat ajustari

Acces teren: s-a aplicat ajustare negativa comparabilei C pentru acces la drum asfaltat.

Zonare: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatile subiect sunt faptic drum.