



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 imobilului - apartamentul nr. 2 din mun. Oradea, str. Calea Clujului nr. 44, înscris în CF 190671-C1-U2 Oradea, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar implementării proiectului de utilitate publică "Realizare coridor pietonal și ciclistic între Cetatea Oradea și podul proiectat în zona hotelului Hilton"

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 28.05.2026;

Examinând Proiectul de hotărâre aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a imobilului - apartamentul nr. 2 din municipiul Oradea, str. Calea Clujului nr. 44, înscris în CF 190671-C1-U2 Oradea, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar implementării proiectului de utilitate publică "Realizare coridor pietonal și ciclistic între Cetatea Oradea și podul proiectat în zona hotelului Hilton";

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub numărul 269109/1 din data de 21.05.2026;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat sub numărul 269109/2 din data de 21.05.2026, întocmit de Direcția Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Terenuri, prin care se propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Luând în considerare următoarele considerente:

- ✓ prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 191 din 27.03.2019 a fost aprobat realizarea obiectivului de investiții menționat, în scopul realizării unei conexiuni moderne și funcționale între zona Cetății Oradea și viitorul pod amplasat în proximitatea hotelului Hilton;
- ✓ în vederea implementării proiectului, este necesară preluarea în proprietatea UAT - Municipiul Oradea a terenurilor și construcțiilor aflate în proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare;
- ✓ autoritatea publică locală a urmărit găsirea unor soluții amiabile pentru preluarea imobilelor afectate, în scopul evitării declanșării procedurilor unilaterale de expropriere și al realizării proiectului într-un cadru de cooperare cu proprietarii afectați;
- ✓ unul dintre imobilele afectate, este apartamentul nr. 2 din construcția colectivă situată în mun. Oradea, str. Calea Clujului nr. 44, imobil ce este deținut în proprietate de către [REDACTED];
- ✓ în urma discuțiilor și negocierilor purtate, proprietarii și-au exprimat acordul privind înstrăinarea imobilului către UAT - Municipiul Oradea, în condiții stabilite de comun acord, înțelegând caracterul și utilitatea publică a investiției;
- ✓ prin Oferta fermă de vânzare, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 265803 din 20.05.2026, proprietarii propun vânzarea proprietății lor, descrisă mai sus, la prețul de 90.900 Euro;
- ✓ prin Opinia cu nr. 599_2/PMO2/20.05.2026, evaluatorul - membru ANEVAR confirmă că prețul solicitat de ofertant pentru tranzacționarea proprietății sale, se încadrează în nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară pentru proprietăți similare din aceeași zonă;

Având în vedere necesitatea asigurării amplasamentului pentru implementarea proiectului de interes public local „Realizare coridor pietonal și ciclistic între Cetatea Oradea și podul proiectat în zona hotelului Hilton”, precum și faptul că prețul solicitat este justificat prin raportare la valorile de piață confirmate de evaluatorul autorizat, se propune aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a imobilului - apartamentul nr. 2 din mun. Oradea, str. Calea Clujului nr. 44, înscris în CF nr. 190671-C1-U2 Oradea, coala colectivă nr. 190671 - Oradea.

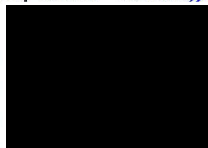
Ținând cont de prevederile art. 1650 și 1652 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local,
În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. c), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA
Hotărâște

- Art. 1.** Se aprobă achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea de la proprietarii [REDACTED] a imobilului - apartamentul nr. 2 din mun. Oradea, str. Calea Crișului nr. 44, compus din construcție cu s.c. = 86 mp și cota - parte de 99,5 / 449 mp teren aferent, imobil înscris în CF nr. 190671-C1-U2 Oradea, identificat cu nr. topo 3453/3/II, coala colectivă nr. 190671 - Oradea, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar implementării proiectului de interes public local „Realizare coridor pietonal și ciclistic între Cetatea Oradea și podul proiectat în zona hotelului Hilton”.
- Art. 2.** Se însușește Opinia nr. 599_2/PMO2/20.05.2026, prin care evaluatorul - membru ANEVAR, confirmă că prețul de achiziție, la valoarea exprimată în Oferta fermă de vânzare depusă de proprietari, 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 90.900 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 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. 6.** Se aprobă completarea evidențelor contabile de patrimoniu și a 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 Tehnică, prin grija DPI – Serviciul Terenuri;
 - [REDACTED] prin grija DPI – Serviciul Terenuri;
 - Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin -Iulian



Oradea, 28 mai 2026
Nr. 321

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”





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

Nr. Iesire 599_2 PMO2/21.05.2026

OPINIE PRIVIND VALOAREA

**APARTAMENT LA CURTE COMUNA SI TEREN,
SITUAT IN ORADEA,
STR. CALEA CLUJULUI NR. 44, AP. 2 , JUD. BIHOR,
INSCRIS IN CF 190671-C1-U1 ORADEA, NR. TOP. 3453/3/II**



PROPRIETARI: [REDACTED]

UTILIZATOR DESEMNAT: 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*

MAI 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. top. 3453/3/II si teren, situat in Oradea, str. Calea Clujului nr. 44, ap. 2, Jud. Bihor, in vederea achizitiei, va transmitem

SINTEZA OPINIEI

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inscrisa in :

- CF 190671-C1-U1 Oradea, constand in apartament la curte comuna, sc = 86 mp, su = sc/1.3 = 66.15 mp, nr. Top. 3453/3/II si cota de teren de 99.5/449 mp, situata in Oradea, str. Calea Clujului nr. 44, ap. 2, jud. Bihor, proprietari [REDACTAT]

Utilizarea desemnata, specificat 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, pentru implementarea proiectului de utilitate publica de interes local „Realizare coridor pietonal si ciclistic intre Cetatea Oradea si podul proiectat in zona hotelului Hilton”.

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 proprietarii imobilului, [REDACTAT] prin care acestia propun Municipiului Oradea spre vanzare imobilul descris mai sus la prețul de 90 900 Euro.

OPINIA evaluatorului este ca, tinand cont de preturile constructiilor similare, valoarea de 90 900 eur ofertata de proprietari, 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 :

Pentru valoarea terenului s-au folosit urmatoarele comparabile :

<https://www.storia.ro/ro/oferta/reco-casa-din-caramida-zona-velenta-oradea-IDEiCo>



RECO, Casa din caramida, Zona Velenta, Oradea

64 900 € 1 475 €/m²



Iuras Ionut

RECO Imobiliare

☎ 0376 443 700

Case de vânzare

Suprafață utilă:	44 m ²
Numărul de camere:	2
Tip clădire:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m ²):	171 m ²
------------------------------------	--------------------

Descriere

RECO, Casa din caramida, Zona Velenta, Oradea
II101 Casa din caramida, pe Strada Gradinarilor, compusa din:
2 dormitoare
1 bucatarie
1 baie
1 pivnita
Suprafata teren : 171 mp
Suprafata construita : 61 mp
Suprafata utila : 44 mp
Pivnita: 12 mp
Pret : 64900 euro negociabil
Pentru detalii si vizionari va stam la dispozitie
Tel : 0376 443 700

Rationament al calculului pretului pe mp al terenului considerat liber de cladiri pe suprafata:

64900-5% negociere = 61655 eur

61 mp sc * 4300 lei/mp caramida = 262300 lei – 25% peste 50 ani vechime = 196725 lei – 25% finisaje = 147544 lei = 29509 eur

12 mp pivnita*200 eur/mp = 2400 eur

Total casa 29509+2400=31909 eur

61655-31909 = 29746 eur/171 mp teren = 174 eur/mp

Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-calea-clujului-IDEm7i>



TEREN CALEA CLUJULUI

3 600 000 €

120 €/m²



Adrian Popa

Sapien Imobiliare

☎ 0745 279 525

Teren de vânzare

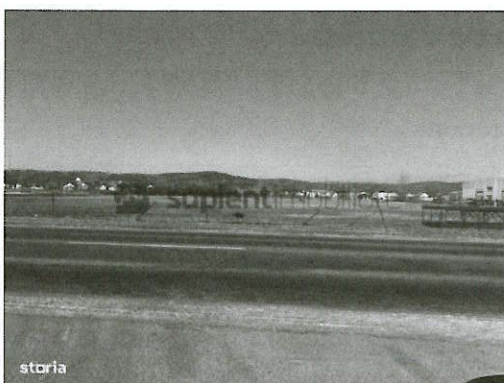
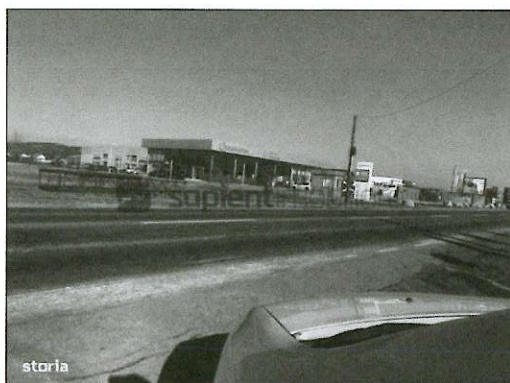
Suprafață utilă:	30000 m ²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare

Descriere

Sapient imobiliare vă oferă spre vânzare 3 ha de teren pe Calea Clujului, dintre care 2 ha (conform certificatului de urbanism) sunt comerciale și 1 ha este destinat construcțiilor rezidențiale.

Parcela comercială are un front stradal de aproximativ 200m, cu deschide către DN1 și este situată vizavi de reprezentanța Mercedes Oradea. Și parcela rezidențială este situată în spatele celei comerciale, aflându-se în cartierul Tineretului. Au toate utilitățile incluse.





Comparabila C:

<https://www.olx.ro/d/oferta/oportunitate-de-investitie-vand-teren-intravilan-4459mp-calea-clujului-IDisAgi.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=0>



PRIVAT

Alex
Pe OLX din Iulie 2019

Trimite mesaj

075 266 9580

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Oradea
Bihor

EA ARADIA Căst

Oradea

Vezi locația pe hartă

Oportunitate de Investitie Vand Teren Intravilan 4459mp Calea Clujului

2 229 500 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 4 459 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE ⓘ

Asigurare pentru casa ta

Partener

Allianz



Tiriac

DESCRIERE

Teren intravilan Calea Clujului de vanzare direct de la proprietar.

Terenul prezinta o suprafata totala de 4459mp.

Acesta se afla la 2 minute de malul Crisului.

Pentru mai multe informatii apelati la numarul atasat in anunt.

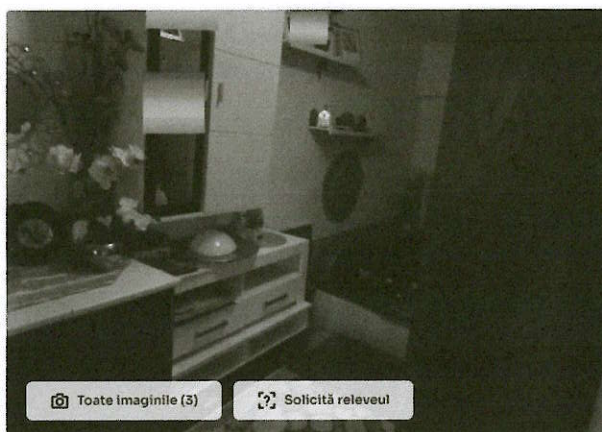


Anexa B				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		174.00	120.00	500.00
ajustare pentru oferta / tranzactie (Euro / mp), marja de negociere *		-5%	-2%	-20%
Pret ajustat(Euro / mp)		-10	-2	-102
Drept de proprietate	Coproprietate	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	23.04.2021	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		75%	0.0	0.0
Pret ajustat(Euro / mp)		287.78	118.20	397.55
Localizare	Oradea, str. Calea Clujului nr. 44, ap. 1	Oradea, zona Razboieni	Oradea, Calea Clujului, langa LIDL	Oradea, Calea Clujului 80
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr cad 190671	0%	25%	0%
Pret ajustat(Euro / mp)		0.00	30.13	0.00
Caracteristici fizice teren - suprafata	99.5	270	148.33	397.55
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 449	0%	30000	4459
Pret ajustat(Euro / mp)		-15.00	67.47	17.89
Utilitati tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, gaz la limita proprietatii	apa, canal, energie electrica	apa, canal, energie electrica, gaz la limita proprietatii	apa, canal, energie electrica, gaz la limita proprietatii
Corectie		10%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		27.28	0.00	0.00
Pret ajustat(Euro / mp)		300.06	215.80	415.44
Stare teren	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, cu constructii demolabile
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	5%
Pret ajustat(Euro / mp)		0.00	0.00	18.69
Acces teren	acces curte comuna	acces drum asfaltat	acces drum asfaltat	acces drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat(Euro / mp)		-30.01	-21.58	-43.41
Zonare	rezidential/de servicii	rezidential/de servicii	rezidential/de servicii	rezidential/comercial
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0%	0%	-35%
Pret ajustat(Euro / mp)		0	0	-137
Pret ajustat(Euro / mp)		270.06	194.22	253.97
ajustare totala neta		-26.53	74.22	-246.03
ajustare totala neta (% din prejul de vanzare)		-15.25%	61.9%	-49.21%
ajustare totala bruta		73.03	119.18	216.75
ajustare totala bruta (% din prejul de vanzare)		41.97%	99.32%	43.35%
Pret ajustat(Euro / mp)	270.00	270.06	194.22	253.97
	Suprafata teren intravilan =	99.50 mp		
	Curs Euro=	5.2358	20.05.2026	
	Valoare teren intravilan =	26,865 EURO		
	Valoare teren intravilan =	140,660 LEI		
		1,414 LEI/MP		
		270 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 imposibile la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata , vanzatorii si cumparatorii).				
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp): pretul de ofertare al comparabilei A a fost ajustat pozitiv cu 50%, deoarece pe teren au existat bazine cu hidrocarburi (fostă benzinărie) care a necesitat o abordare specifică din cauza riscului de contaminare a solului și a apei freatice.				
Drept de proprietate: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, dreptul de proprietate fiind afectat de coproprietate.				
Restricții legale : nu s-au aplicat ajustari				
Condiții de piata: nu s-au aplicat ajustari				
Localizare: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei B care este situata la iesirea din Oradea.				
Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, tinandu-se cont de faptul ca terenul este cota parte dintr-o suprafata mai mare si de faptul ca pretul pe mp este invers proportional cu suprafata.				
Utilitati: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei B pentru ca nu detine gaz.				
Stare teren: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei C pentru ca are cladiri demolabile pe suprafata.				
Acces teren: nu s-au aplicat ajustari				
Zonare: s-a aplicat ajustare negativa comparabilei C care are ca destinatie comercial/rezidential.				

Pentru valoarea proprietatii (teren+constructii) s-au gasit urmatoarele comparabile:

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-la-cas-cu-2-camere-situat-pe-str-primriei-IDH7dn>



Apartament la casă cu 2 camere, situat pe str. Primăriei

78 000 € 2108 €/m²

Publicitate



[Calculeaza rata lunara](#) ⓘ

Orasul Nou, Oradea, Bihor



Imosig imobiliare

Imosig

0771 430 593

Case de vânzare

Suprafață utilă:	37 m ²
Numărul de camere:	2
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:	fără informații

Detaliile clădirii

Număr etaje:	un nivel
Material de construcție:	cărămidă
Tip geamuri:	plastic
Tip acoperis:	oblic
Acoperis:	tigla
Tip mansardă:	fara

Parcelă și împrejurimi

Suprafață teren (m ²):	84 m ²
Localizare:	urbana
Tip acces:	asfaltat
Media:	☒ apă curentă ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ gaz ☒ internet

Descriere

Apartament la casă cu 2 camere, situată pe str. Primăriei, suprafața utilă este de 37 mp, iar terenul aferent are 84 mp, existând posibilitatea de mansardare.



Comparabila B:

https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-central-de-vnzare-la-curte-comun-oradea-IDGuxW? gl=1*1tv5xr5* gcl aw*R0NMLJE3NzkyNzMxNjkuQ2p3S0NBand0N1hRQmhCa0Vpd0F0U3RwcHIUdUJybkl1Qmtpd2thc3Y2eI9LR0hscVRDNHo4bF9ocnljbk1za0FLcmVIX2U2Ym5MRfICb0M0aHNRQXZEX0J3RQ..* gcl au*MjEyNzQyNTgxNS4xNzc2MTU3MzUw* ga*MTU2MTA3NzAwNS4xNzYwNDI4MTA2* ga 1XTP46N9VR*cze3NzkyNzMxMTckbzE0NCRnMSR0MTc3OTI3MzE5MyRqNjAkBDaKaDA.* ga NK3K3T1FT5*cze3NzkyNzMxMTckbzEzMiRnMSR0MTc3OTI3MzE2OSRqOCRsMCRoMA..



Apartment central de vânzare – la curte comună – Oradea

85 800 € 1532 €/m²

Publicitate

X Calculeaza rata lunara

Dorobantilor, Oradea, Bihor



Ioana Novac

VESTINVEST

0371 780 037

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:	56 m ²
Numărul de camere:	2
Încălzire:	fără informații
Etaj:	parter
Chirie:	fără informații
Stare:	fără informații
Tip proprietate:	locuință utilizată
Forma de proprietate:	drept de proprietate
Liber de la:	2026-02-26
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	fără informații

Clădire și materiale

Lift:	nu
Tip clădire:	ansamblu de apartamente

Facilități

Media:	☒ telefon
	☒ internet
	☒ cablu tv

Descriere

Apartament central de vânzare – la curte comună

Poziționat central, într-o curte comună liniștită, apartamentul oferă acces rapid la toate punctele de interes din oraș.

Suprafață

- Suprafață utilă apartament: 56 mp
- Subsol aferent: 36 mp (înscris în acte ca spațiu comercial)

Compartimentare

- 2 camere mari și luminoase
- Hol de acces
- Bucătărie
- Baie

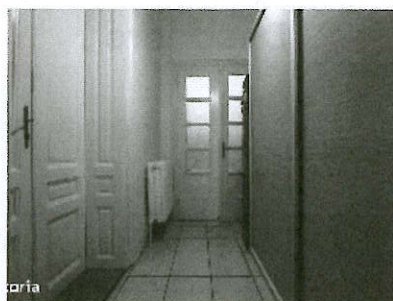
Acesta se vinde mobilat și utilat

Beneficiu suplimentar

- Subsolul de 36 mp aparține apartamentului
- Este intabulat ca spațiu comercial, oferind posibilitatea desfășurării unei activități economice (birou, cabinet, depozit, mică afacere) sau poate fi folosit ca spațiu suplimentar de depozitare.

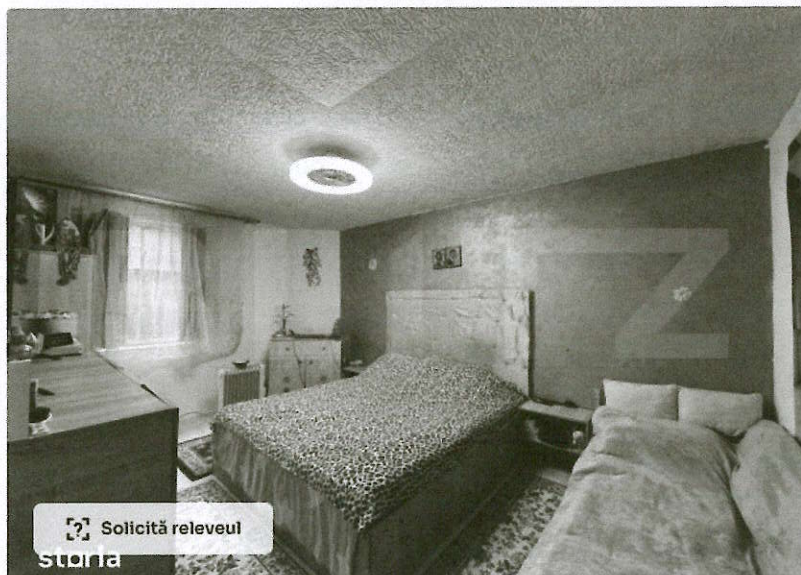
Proprietatea este ideală atât pentru locuit, cât și pentru investiție.





Comparabila C:

https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-2-camere-curte-comuna-zona-centrala-IDGtIZ?_gl=1*1ad78sa*_gcl_aw*R0NMLjE3NzkyNzMxNjkuQ2p3S0NBand0N1hRQmhCa0Vpd0F0U3RwcHIUdUJvbkI1Qmtpd2thc3Y2el9LR0hscWRDNHo4bF9ocnljbk1za0FLcmVIX2U2Ym5MRfICb0M0aHNRQXZEX0J3RQ..*_gcl_au*MjEyNzQyNTgxNS4xNzc2MTU3MzUw*_ga*MTU2MTA3NzAwNS4xNzYwNDI4MTA2*_ga_1XTP46N9VR*_czE3NzkyNzMxMTc3OTI3MzE3NSRqMiRsMCRoMA..*_ga_NK3K3T1FT5*_czE3NzkyNzMxMTc3OTI3MzE2OSRqOCRsMCRoMA..



Apartament 2 camere, curte comuna - zona centrala

75 900 € 1898 €/m²

Publicitate



[Calculeaza rata lunara](#) ⓘ



Olosig, Oradea, Bihor



BLITZ Romania

BLITZ

☎ 0264 333 777

Apartament de vânzare

Suprafață utilă:

40 m²

Numărul de camere:

2

Încălzire:

sobă

Etaj:

parter

Chirie:

fără informații

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

locuință utilizată

Forma de proprietate:

drept de proprietate

Liber de la:

2026-05-19

Clădire și materiale

Lift:	nu
Tip geamuri:	plastic

Facilități

Siguranță:	uși / ferestre blindate
Media:	☒ cablu tv ☒ internet

Descriere

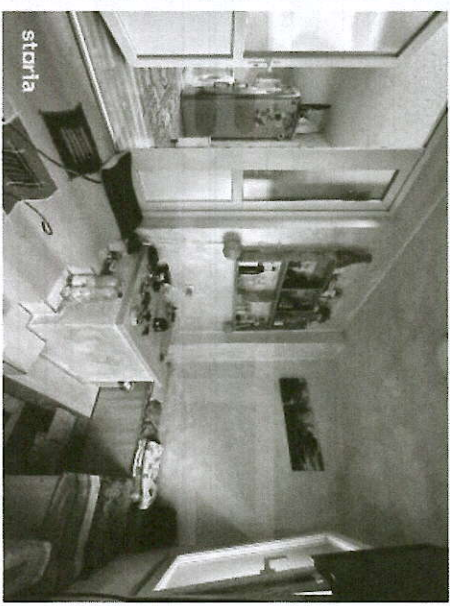
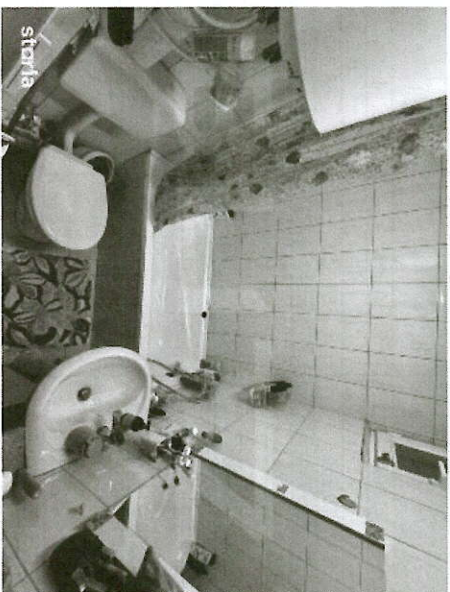
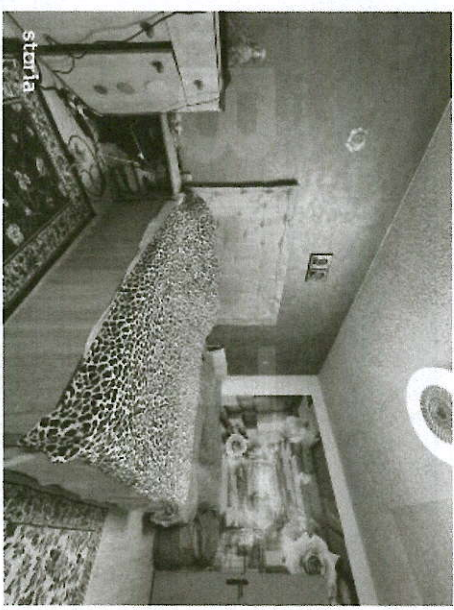
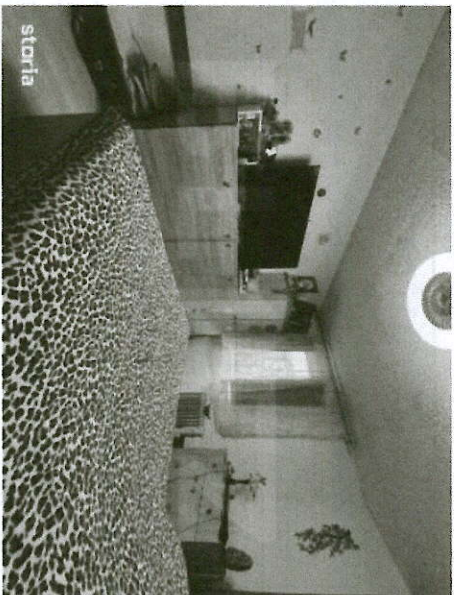
Blitz vă propune spre vânzare un apartament cu 2 camere, situat într-o curte comună, într-o zonă bine poziționată și ușor accesibilă a orașului. Proprietatea este amplasată la parter, într-o curte liniștită, cu acces facil și vecini civilizați, oferind un plus de confort și intimitate.

Apartamentul are o suprafață utilă de 40 mp, la care se adaugă o cămara de aproximativ 4 mp, fiind compartimentat eficient și ușor de adaptat în funcție de nevoi.

Locuința a fost renovată anterior, cu instalațiile electrice și sanitare schimbate, este termoizolată, dispune de geamuri termopan, iar acoperișul este realizat din țiglă Bramac. Baia beneficiază de aerisire naturală, iar încălzirea este realizată cu sobă, existând posibilitatea de racordare la sistemul de încălzire centralizat sau montarea unei centrale proprii. Un avantaj important îl reprezintă posibilitatea de mansardare, structura fiind deja pregătită.

Costurile de întreținere sunt reduse, atât în sezonul rece, cât și pe perioada verii.

Zona oferă acces rapid către mijloace de transport în comun, unități de învățământ, spitale, magazine, farmacii și alte puncte de interes, fiind o opțiune potrivită atât pentru locuire, cât și pentru investiție.



1 EURO = 5.2358				
UNITATI DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARĂ REZIDENȚIALĂ - AP IN CASA 2 CAMERE SI TEREN			
	SUBIECT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
PRET DE OFERTA (€)	Euro	78,000	85,800	75,900
MARJA DE NEGOCIERE (€)		7,800	4,290	7,590
MARJA DE NEGOCIERE (%)		10%	5%	10%
PRET DE VANZARE (€)		70,200	81,510	68,310
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
PRET AJUSTAT (€)		70,200	81,510	68,310
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€)		70,200	81,510	68,310
Condiții de vanzare	Independent, individual	Independent, individual	Independent, individual	Independent, individual
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€)		70,200	81,510	68,310
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€)		70,200	81,510	68,310
Condiții de piata	20.05.2026	actuale	actuale	actuale
Ajustare (%)		0.00%	0.00%	0.00%
Ajustare (€)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€)		70,200	81,510	68,310
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	Oradea, str. Calea Chujului nr. 44, ap. 2	str. Primariei, Oradea	Dorobantilor, Oradea	Central, Oradea
Ajustare (%)		-20%	0%	0%
Ajustare (€)		-13829	0	0
CARACTERISTICI FIZICE				
Data PIF	1950	similar	similar	similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
Suprafata teren (mp)	99.50	84	70	60
Diferenta suprafata		16	30	40
Ajustare (€)	270.00	4185	7965	10665
Suprafata utila (mp)	66.15	37	56	40
Diferenta suprafata		29	10	26
Ajustare (€)		30935	22360	31898
Finisaje	finisaje medii, necesita reparatii	finisaje superioare	finisaje superioare	finisaje superioare
Ajustare euro/mp		-50.00	-150.00	-200.00
Ajustare (€)		-3308	-9923	-13230
Incalzire	Centrala gaz/calorifere	Centrala gaz/calorifere	Centrala gaz/calorifere	Soba
Ajustare (€)		0	0	5000
Anexe- beci, camera , subsol, balcon	beci	Nu e cazul	Beci 36 mp	Camera 4 mp
Ajustare (€)		6000	-500	3200
Ajustare totala caracteristici fizice (€)		37812	19903	37533

Caracteristici economice	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare (%)		0	0	0
Ajustare (€)		0	0	0
Componente imobiliare	neutilat	neutilat	mobilitat	neutilat
Ajustare (€)		0	-10500	0
Ajustare neta pentru caracteristici specifice		23983	9403	37533
PREȚ AJUSTAT (€)		94,183	90,913	105,843
Ajustare totală neta absolută (€)		23,983	9,403	37,533
Ajustare totală neta procentuala (%)		25	10	35
Ajustare totală brută absolută (€)		58,257	51,248	63,993
Ajustare totală brută procentuala (%)		82.99%	62.87%	73.68%
Numar ajustari		5	5	5
ajustare minima	62.87%			

			Euro	Lei	euro/mp	lei/mp
VALOARE Piata Euro rotunjita(euro)	90,900	valoare teren	26,865	140,660	270	1,414
VALOAREA DE PIATA (lei) rotunjita	475,900	valoare c-tii	64,035	335,274	968	5,068

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%	0%	0%
Localizare	S-a aplicat ajustare negativa comparabilei A pentru amplasare ultracentrala.			
Ajustare pentru data PIF(%)		0%	0%	0%
Data PIF	Nu s-au aplicat ajustari, deoarece comparabilele au date de finisare similare proprietatii subiect.			
Ajustare suprafata teren (€)		4185	7965	10665
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		30935	22360	31898
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 cu costul pe mp determinat din valoarea corectata a fiecarei comparabile din care s-a scazut valoarea terenului).			
Ajustare finisaje		-3308	-9923	-13230
Finisaje	S-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor pentru finisaje superioare.			
Ajustare incalzire		0	0	5000
Incalzire	S-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei C pentru ca are incalzire cu lemne (soba).			
Ajustare anexe		6000	-500	3200
Anexe- beci, camara , subsol, balcon	S-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor, tinandu-se cont de faptul ca detin/nu detin anexe, comparativ cu proprietatea subiect.			
Ajustari caract. ec.		0%	0%	0%
Caracteristici economice	Nu s-au aplicat ajustari			
Ajustari comp. nonimobiliare		0	-10500	0
Componente nonimobiliare	S-a aplicat ajustare negativa comparabilei B deoarece se vinde mobilita.			