



Proiect de
HOTĂRÂRE

pentru aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a suprafeței totale de 780 mp teren, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar pentru implementarea proiectului de interes public local "REGENERARE URBANĂ - NUFĂRUL I", din municipiul Oradea, județul Bihor

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 272262/1 din 12.07.2024, prin care se supune spre dezbatere proiectul de hotărâre privind achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea a suprafeței totale de 780 mp teren, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar pentru implementarea proiectului de interes public local "Regenerare Urbană - Nufărul I", din municipiul Oradea, județul Bihor;

Văzând că potrivit coridorului de expropriere aprobat, în Lista imobilelor afectate de proiect, Parohia Romano - Catolică Seleuș figurează la mai multe poziții, în concret:

- în Lotul 1, poziția 6 - suprafața de 16 / 2.011 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 177096,
- în Lotul 5, poziția 1 - suprafața de 3 / 226 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 157606,
- în Lotul 5, poziția 2 - suprafața de 55 / 1.212 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 158108,
- în Lotul 5, poziția 3 - suprafața de 706 / 1.137 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 175599;

Luând în considerare:

- ✓ discuțiile și negocierile dintre reprezentanții Parohiei Romano - Catolice Seleuș și ai UAT - Municipiul Oradea, ce au avut ca rezultat,
- ✓ oferta fermă de vânzare - exprimată prin petiția, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 268983 din 10.07.2024, prin care se propune spre vânzare suprafața totală de 780 mp teren - aflat în amplasamentul viitoarei lucrări de utilitate publică, la prețul total de 143.520 Euro (cca. 184 Euro / mp);
- ✓ Opinia cu nr. 411-8/PMO02/12.07.2024 prin care expertul evaluator Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, confirmă că prețul solicitat de ofertant pentru tranzacționarea proprietăților enumerate se încadrează în cel al pieței imobiliare actuale pe zonă pentru această categorie de terenuri;
- ✓ calitatea Parohiei Romano - Catolice Seleuș de proprietar asupra terenurilor în discuție;

Întrucât contractul de vânzare - cumpărare este una dintre opțiunile pe care le poate utiliza autoritatea administrației publice locale pentru preluarea în proprietatea UAT - Municipiul Oradea a unui bun imobil / alternativă la expropriere, care se realizează însă cu acordul ambelor părți;

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

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2) și art. 296 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

Consiliul Local al Municipiului Oradea
Hotărâște

Art. 1. Se aprobă achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea de la proprietarul - Parohia Romano-Catolică Seleuș, a suprafețelor de teren identificate după cum urmează:

- cota de 16 / 2.011 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 177096,
- cota de 3 / 226 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 157606,
- cota de 55 / 1.212 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 158108,
- cota de 706 / 1.137 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 175599.

Art. 2. Se însușește Opinia cu nr. 411-8/PMO02/12.07.2024 prin care expertul evaluator Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, afirmă că prețul de achiziție la valoarea exprimată în oferta fermă de vânzare din partea proprietarului, referitor la cotele de teren identificate la art. 1 din prezenta Hotărâre, poate fi 143.520 Euro, întrucât se încadrează în prețurile regăsite în prezent pe piața liberă în zonă pentru această categorie de terenuri.

- Art. 3.** Se aprobă achitarea prețului în sumă 143.520 Euro (cca. 184 Euro / mp) - echivalent în Lei la cursul oficial al BNR de la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare, cu titlu de preț al cotelor de teren din imobilele 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.
- Art. 5.** Se aprobă suportarea din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea a tuturor cheltuielilor generate de prezenta achiziție și de intabularea la Cartea funciară a acestei proprietăți.
- Art. 6.** Se aprobă completarea evidențelor contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.
- Art. 7.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiului Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar, Direcția Economică și Parohia Romano - Catholică Seleuș.
- Art. 8.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
 - Primarul Municipiului Oradea;
 - PMO - Direcția Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Terenuri;
 - PMO - Direcția Economică;
 - Parohia Romano - Catholică Seleuș.

INIȚIATOR
Primar
Florin Birta



PROIECT
AVIZAT
Secretar general
Eugenia Borbei



RAPORT DE SPECIALITATE

Nr. 272262/2

Data: 12.07.2024

pentru aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a suprafeței totale de 780 mp teren, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar pentru implementarea proiectului de interes public local "REGENERARE URBANĂ - NUFĂRUL I", din municipiul Oradea, județul Bihor

Prezentul Raport de specialitate s-a întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri, în baza Referatului de aprobare al primarului Municipiului Oradea, nr. 272262/1 din 12.07.2024, pentru achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea a suprafeței totale de 780 mp teren, în vederea asigurării unei părți din amplasamentul necesar realizării proiectului de interes public local privind "REGENERARE URBANĂ - NUFĂRUL I".

Prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 146 din 29.02.2024 s-au aprobat indicatorii tehnico - economici rezultați la faza Studiu de fezabilitate, respectiv coridorul de expropriere, aferente lucrării de utilitate publică de interes local „Regenerare urbană - cartier Nufărul I” din municipiul Oradea, județul Bihor.

Întrucât prin implementarea acestui proiect de interes public local urmează să fie afectate și imobile care se găsesc în prezent în proprietate privată.

Potrivit coridorului de expropriere aprobat, în Lista imobilelor afectate de proiect, Parohia Romano - Catolică Seleuș figurează la mai multe poziții, în concret:

- în Lotul 1, poziția 6 - suprafața de 16 / 2.011 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 177096,
- în Lotul 5, poziția 1 - suprafața de 3 / 226 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 157606,
- în Lotul 5, poziția 2 - suprafața de 55 / 1.212 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 158108,
- în Lotul 5, poziția 3 - suprafața de 706 / 1.137 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 175599.

În scopul preluării în proprietatea orașului a proprietăților private ce urmează să fie astfel afectate, au fost purtate discuții cu proprietarul imobilelor, respectiv cu Episcopia romano - catolică de Oradea, urmate de adresa cu nr. 246683 din 20.06.2024 din partea UAT - Municipiul Oradea prin care s-a solicitat oficial parohiei și episcopiei romano - catolice colaborarea cu autoritatea administrației publice locale, astfel încât să existe raporturi amiabile între părți, în scopul satisfacerii interesului public și a cetățenilor din zona cartierului Nufărul - municipiul Oradea.

În acest context, Parohia Romano - Catolică Seleuș și-a dat acordul de a vinde cotele de teren din imobilele ce urmează să fie afectate de lucrarea de utilitate publică de interes public local "Regenerare urbană - cartier Nufărul I", astfel cum rezultă din înscrisul intitulat - oferta fermă de vânzare, înregistrat la UAT - Municipiul Oradea sub nr. 268983 din 10.07.2024;

Ținând seama de:

- ✓ oferta fermă de vânzare - exprimată prin petiția, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 268983 din 10.07.2024, formulată de proprietarul de drept - Parohia Romano - Catolică Seleuș, prin care propune UAT - Municipiul Oradea spre vânzare suprafața totală de 780 mp teren - aflat în amplasamentul viitoarei lucrări de utilitate publică, la prețul total de 143.520 Euro (cca. 184 euro / mp);
- ✓ Opinia cu nr. 411-8/PMO02/12.07.2024 prin care expertul evaluator Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, confirmă că prețul solicitat de ofertant pentru tranzacționarea proprietăților enumerate se încadrează în cel al pieței imobiliare actuale pe zonă pentru această categorie de terenuri;
- ✓ calitatea Parohiei Romano - Catolice Seleuș de proprietar asupra terenurilor în discuție;

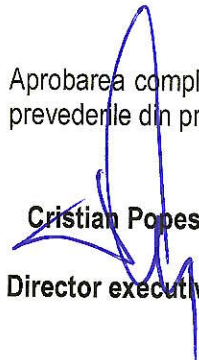
Întrucât contractul de vânzare - cumpărare este una dintre opțiunile pe care le putem folosi pentru preluarea în proprietatea UAT - Municipiul Oradea a unui bun imobil / alternativă la expropriere, care se realizează cu acordul ambelor părți;

Potrivit prevederilor art. 1650 și 1652 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) , art. 139 alin. (2) și art. 296 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

PROPUNEM
Consiliului Local al Municipiului Oradea

1. Aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea de la proprietarul - Parohia Romano - Catholică Seleuș, a suprafețelor de teren identificate după cum urmează:
 - cota de 16 / 2.011 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 177096,
 - cota de 3 / 226 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 157606,
 - cota de 55 / 1.212 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 158108,
 - cota de 706 / 1.137 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 175599.
2. Însușirea Opiniei cu nr. 411-8/PMO02/12.07.2024 prin care expertul evaluator Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, afirmă că prețul de achiziție la valoarea exprimată în oferta fermă de vânzare din partea proprietarului, referitor la cotele de teren identificate la punctul 1 din prezentul Raport de specialitate, poate fi 143.520 Euro, întrucât se încadrează în prețurile regăsite pe piața liberă actuale în zonă pentru această categorie de terenuri.
3. Aprobarea achitării prețului în sumă 143.520 Euro (cca. 184 Euro / mp) - echivalent în Lei la cursul oficial al BNR de la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare, cu titlu de preț al cotelor de teren din imobilele identificate la pct. 1, din prezentul Raport de specialitate.
4. Aprobarea înscrierii în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea, după finalizarea demersurilor de achiziție, a terenurilor identificate la pct. 1 din prezentul Raport de specialitate.
5. Aprobarea suportării din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea a tuturor cheltuielilor generate de achiziție și intabularea la Cartea Funciară a acestor proprietăți.
6. Aprobarea completării evidențelor contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezentul Raport de specialitate.


Cristian Popescu
Director executiv adj.


Steliana Marinescu
Șef - Serviciul Terenuri


Laura Piț-lerina
Consilier

**REFERAT DE APROBARE
pentru PROIECTUL DE HOTĂRÂRE**

**privind achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea
a suprafeței totale de 780 mp teren,
în vederea asigurării unei părți din amplasamentul
necesar pentru implementarea proiectului de interes public local
"REGENERARE URBANĂ - NUFĂRUL I" din municipiul Oradea, județul Bihor**

În scopul sistematizării pe verticală a zonei (străzi, trotuare, parcuri autoturisme, alei carosabile, zone verzi) s-a inițiat proiectul de utilitate publică de interes local "REGENERARE URBANĂ - NUFĂRUL I", ce urmează să fie implementat pe amplasamentul identificat prin Planul de situație avizat de O.C.P.I. Bihor cu nr. 19106 din 13.02.2024, aprobat ca și coridor de expropriere prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 146 din 29.02.2024.

Întrucât prin implementarea acestui proiect de interes public local urmează să fie afectate și anumite imobile care se găsesc în prezent în proprietate privată;

În scopul preluării în proprietatea orașului a acestor proprietăți private ce urmează să fie astfel afectate, se poartă discuții și negocieri cu proprietarii, majoritatea dintre aceștia înțelegând să colaboreze astfel încât să existe raporturi amiabile între părți;

În acest context,

Văzând:

- ✓ calitatea Parohiei Romano - Catolice Seleuș de proprietar asupra:
 - suprafeței de 16 / 2.011 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 177096,
 - suprafeței de 3 / 226 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 157606,
 - suprafeței de 55 / 1.212 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 158108,
 - suprafeței de 706 / 1.137 mp din terenul identificat cu nr. cadastral 175599;
- ✓ oferta fermă de vânzare, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 268983 din 10.07.2024, din partea Parohiei Romano - Catolice Seleuș, prin care aceasta propune UAT - Municipiul Oradea spre vânzare suprafața totală de 780 mp teren - aflat în amplasamentul viitoarei lucrări de utilitate publică, la prețul total de 143.520 Euro (cca. 184 euro / mp);
- ✓ Opinia cu nr. 411-8/PMO02/12.07.2024 prin care expertul evaluator Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, confirmă că prețul solicitat de ofertant pentru tranzacționarea proprietăților se încadrează în cel al pieței imobiliare actuale pe zonă pentru această categorie de teren.

Întrucât contractul de vânzare - cumpărare este una dintre opțiunile pe care le putem folosi pentru a prelua un imobil în proprietatea UAT - Municipiul Oradea, alternativă la expropriere, însă aceasta se realizează cu acordul ambelor părți.

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

În temeiul prevederilor art. 136 alin. (1) și (2), art. 129 alin. (2) lit. b) și c), art. 139 alin. (2) și art. 296 alin. (2) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

**SUPUN SPRE DEZBATERE
ÎN CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**

Proiectul de hotărâre pentru aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a suprafeței totale de 780 mp teren, în scopul asigurării unei părți din amplasamentul necesar pentru implementarea proiectului de interes public local "REGENERARE URBANĂ - NUFĂRUL I", din municipiul Oradea, județul Bihor.

INIȚIATOR
PRIMAR
Florin Birta



Parohia Romano Catolica Seleus
RO. 410591 Oradea , CIF: 5502156
Str. Bumbacului, Nr.: 6. / TEL: +40-770-501-316

Nr. Înreg.: 31 /2024.

Către
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ORADEA
d-lui. Florin BIRTA, primar
în atenția Consiliului Local al Municipiului Oradea

ROMÂNIA
MUNICIPIUL ORADEA

NR. INTRARE 268983

ZIUA 10 07 24

PAROHIA ROMANO - CATOLICĂ SELEUȘ cu sediul în municipiul Oradea, strada Bumbacului nr. 6, județul Bihor, CIF 5502156 atribuit la data de 15.04.1994, Autorizație 211/19901, 30-1/14101P, reprezentată de preotul KRZYSZTOF KRZYSZTOF

în calitate de proprietar al unor imobile constând în terenuri
- în suprafață totală de 780 mp -
situate în mun. Oradea, în cartierul Nufărul,

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Oradea nr. 146 din 29.02.2024 pentru aprobarea indicatorilor tehnico - economici rezultați la faza Studiu de fezabilitate, respectiv a coridorului de expropriere, aferente lucrării de utilitate publică de interes local "Regenerare urbană cartier Nufărul I" din municipiul Oradea, județul Bihor,
- că, în Anexele H.C.L. nr. 146/2024, subscrisa figurează ca fiind afectată în vederea implementării acestui proiect de interes public local, la mai multe poziții, respectiv:
 1. în Lotul 1, la poziția 6 - cu suprafața de 16 / 2.011 mp, din nr. cadastral 177096, (împrejmuit)
 2. în Lotul 5, la poziția 1 - cu suprafața de 3 / 226 mp, din nr. cadastral 157606,
 - la poziția 2 - cu suprafața de 55 / 1.212 mp, din nr. cadastral 158108,
 - la poziția 3 - cu suprafața de 706 / 1.137 mp, din nr. cadastral 175599,
- intenția municipalității de a utiliza aceste terenuri pentru a ridica confortul cetățenilor, locuitori ai zonei,
- că dorim să sprijinim municipalitatea în scopul realizării proiectului de interes public local menit să ridice bunăstarea și nivelul de confort al populației din zona noastră,

Urmare a discuțiilor și negocierilor purtate cu reprezentanții dv.,

Vă rugăm să primiți

OFERTA FERMĂ DE VÂNZARE

a proprietăților noastre constând în terenuri - în suprafață totală de 780 mp -
conform descrierilor de mai sus

la prețul total de 143.520 euro (adică 184 euro/mp)

cu rugămintea să primim un răspuns ferm din partea dv. la propunerea noastră, într-un timp rezonabil

O singură condiție / rugămintă vă adresăm, respectiv ca urmare a afectării suprafeței de 16 mp din totalul de 2.011 mp a nr. cadastral 177096 ce este în prezent teren împrejmuit, să refaceți (reconstruiți) gardul la noua noastră limită a proprietății rămase neafectată - prin grija și pe cheltuiala dv. pentru a ne împovăra pe noi cu această sarcină.

Cu stimă,

Oradea, la 08 iulie 2024.



KRZYSZTOF KRZYSZTOF
preot pa

CARTE FUNCİARĂ NR. 177096
COPIE

Carte Funciară Nr. 177096 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:95042 Oradea

Nr. cadastral vechi:21022

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str BUMBACULUI, Nr. 1, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	177096	2.011	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	177096-C1	Loc. Oradea, Jud. Bihor	Casa

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2327 / 19/01/2009		
Act nr. doc.cadastrala vizata de OCPI Bihor.;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare si L 7/1996, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PAROHIA ROMANO CATOLICA SELEUS OBSERVATII: (provenita din conversia CF 95042 Oradea)	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare si L 7/1996, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) PAROHIA ROMANO CATOLICA SELEUS	A1.1
59707 / 21/07/2015		
Act Administrativ nr. certificat de nomenclatura stradala nr. 194060, din 21/07/2015 emis de PMO;		
B3	imobilul se afla situat pe strada Bumbacului la nr. 1.	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2327 / 19/01/2009		
Act nr. contract de concesiune;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe durata a 49 de ani incepind cu 12.11.2008 in seria rangului inch.nr. 73975/2008. 1) ASOCIATIA CARITAS CATOLICA ORADEA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 95042 Oradea)	A1

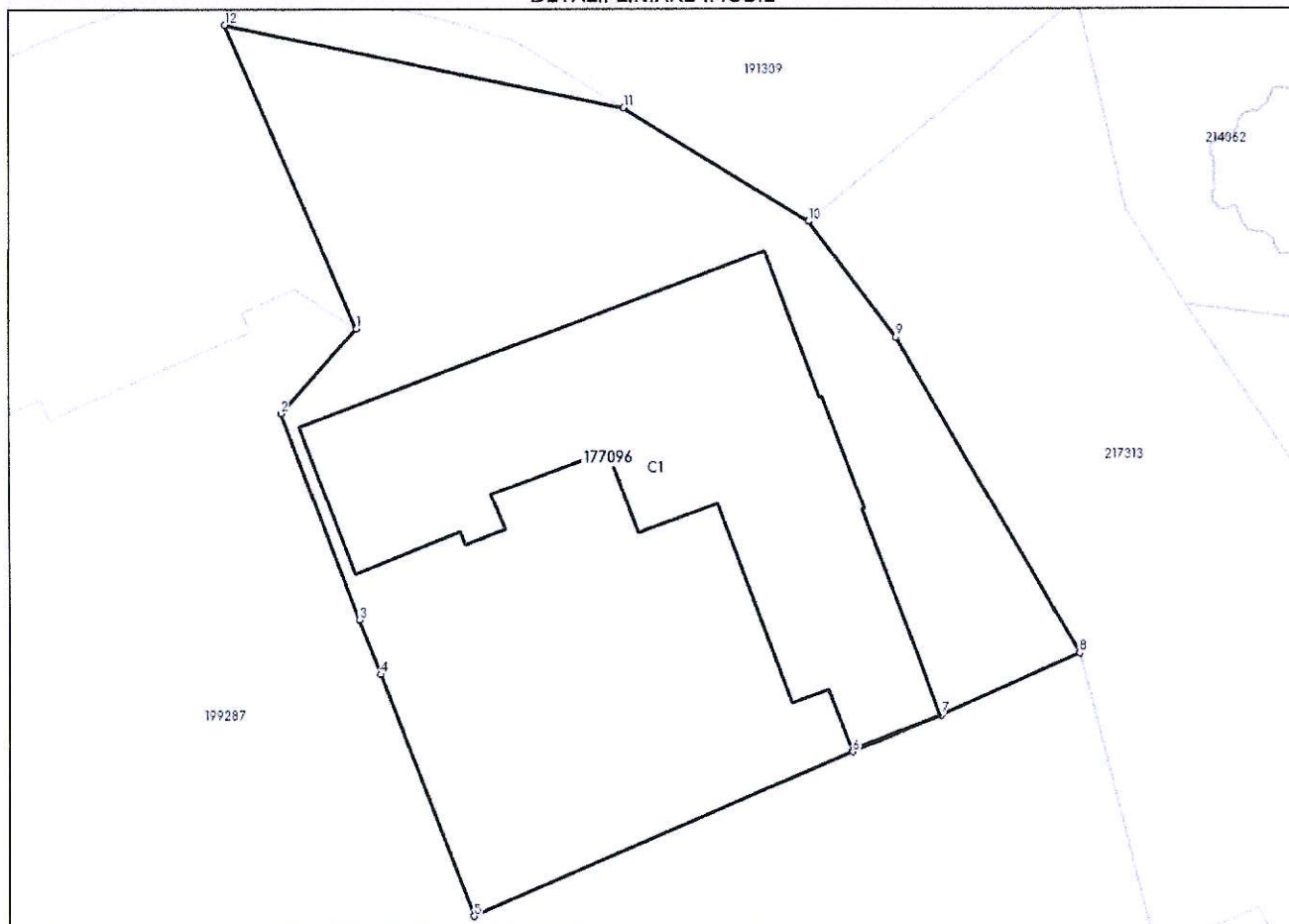
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
177096	2.011	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	-	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	177096-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte	Casa

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	7.797
2	3	15.192
3	4	4.043
4	5	17.791

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	28.205
6	7	6.63
7	8	10.328
8	9	25.145
9	10	9.94
10	11	14.879
11	12	27.885
12	1	22.754

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

CARTE FUNCİARĂ NR. 157606
COPIE

Carte Funciară Nr. 157606 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	157606	226	adus din C.F. 15 Seleus nr. top. 25/12

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
38680 / 09/07/2009		
Act Administrativ nr. hotarare nr. 359, din 29/04/2009 emis de Consiliul Local Oradea (viza de legalitate sub nr. 5556/2009, documentatie cadastrala vizata de O.C.P.I. Bihor sub nr. 38680/2009);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, 215/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL ORADEA , - domeniu privat	A1 / B.2
9309 / 14/02/2012		
Act Notarial nr. AUT 181, din 03/02/2012 emis de BNP. TOMULESCU LAURENTIU SEBASTIAN;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de schimb, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) EPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ SELEUȘ 2) PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ SELEUȘ , CIF:5502156	A1
56796 / 22/07/2014		
Act Administrativ nr. Dosar CF nr 9309, din 14/02/2012 emis de BCPI ORADEA;		
B3	Se îndreapta eroarea materiala strecurata la foaia B 2 in sensul ca denumirea corecta a proprietarului este Parohia Romano Catolica Seleus	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrementele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

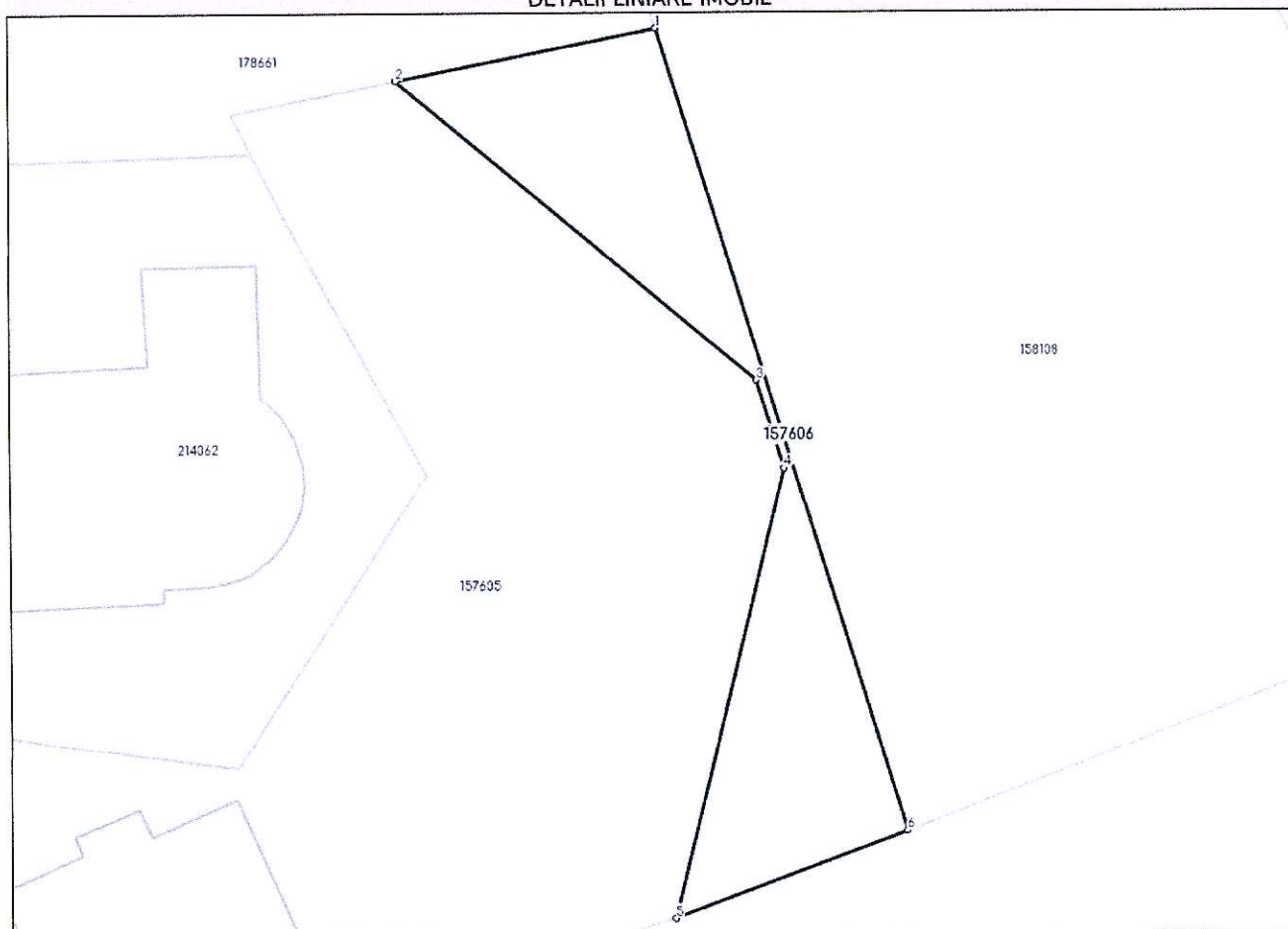
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
157606	226	adus din C.F. 15 Seleus nr. top. 25/12

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	226	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	12.575
2	3	22.229
3	4	4.382
4	5	22.031
5	6	11.725
6	1	40.024

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul
civil

CARTE FUNCİARĂ NR. 158108
COPIE

Carte Funciară Nr. 158108 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:90586
Nr. cadastral vechi:18714

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	158108	1.212	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
35799 / 30/05/2008		
Act nr. HCL nr. 238 din 2008 (Doc. cad. vizata de Ocpi Bihor cu nr. 35799/2008);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L 215 din 2001, dobandit prin Convenție, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL ORADEA , domeniu public OBSERVATII: (provenita din conversia CF 90586)	A1 / B.2
9309 / 14/02/2012		
Act Administrativ nr. HCL NR 359, din 29/04/2009 emis de MUN ORADEA -CONS LOCAL;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L 215/2001, dobandit prin Lege, cota actuala 0/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL ORADEA , domeniu privat	A1 / B.3
Act Notarial nr. AUT 181, din 03/02/2012 emis de BNP. TOMULESCU LAURENTIU SEBASTIAN;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de schimb, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) EPISCOPIA ROMANO-CATOLICĂ SELEUȘ 2) PAROHIA ROMANO-CATOLICĂ SELEUȘ , CIF:5502156	A1
56796 / 22/07/2014		
Act Administrativ nr. Dosar CF nr 9309, din 14/02/2012 emis de BCPI ORADEA;		
B4	Se îndreapta eroarea materiala strecurata la foaia B 3 in sensul ca denumirea corecta a proprietarului este Parohia Romano Catolica Selesu	A1

C. Partea III. SARCINI .

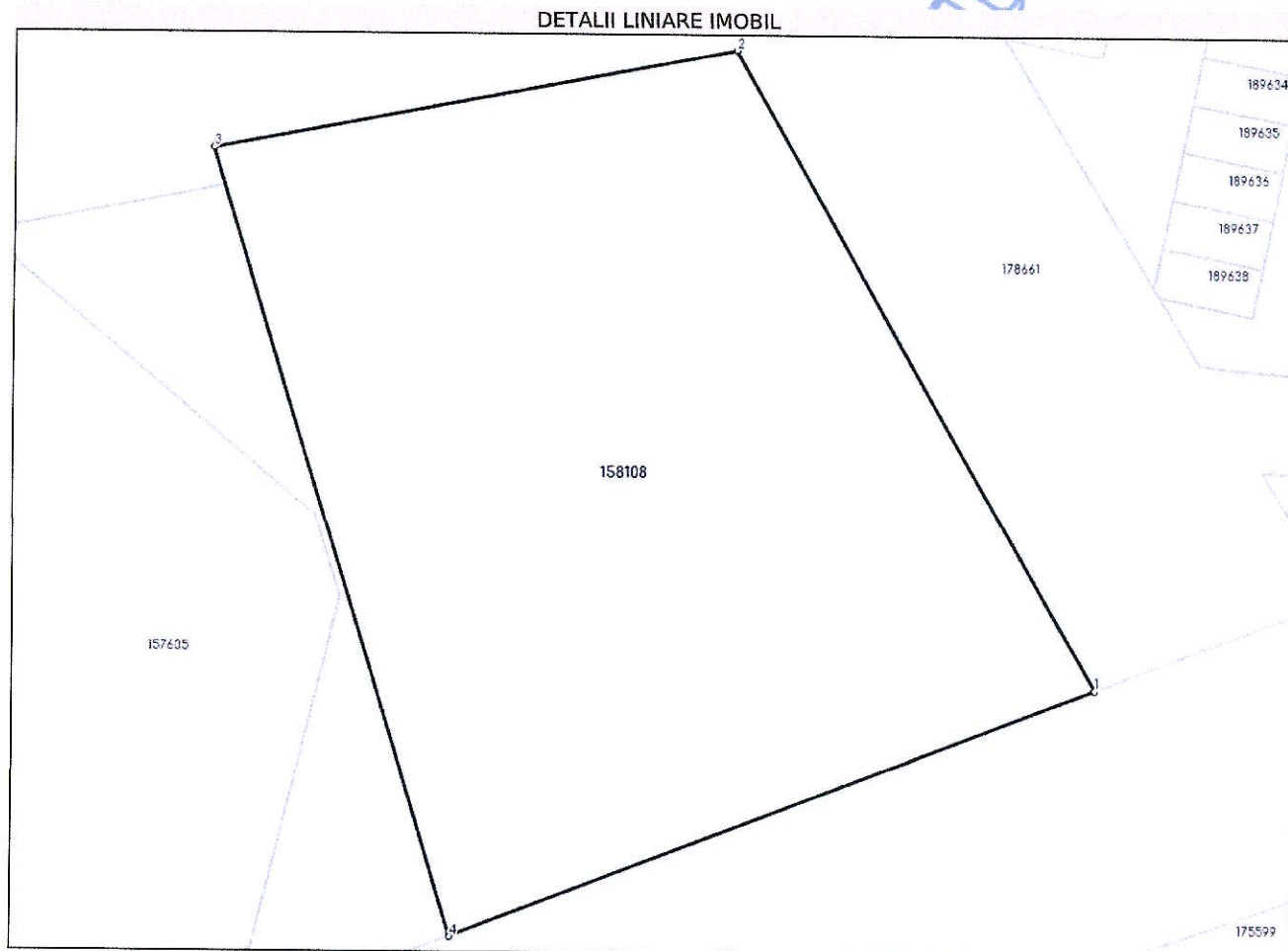
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
158108	1.212	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.212	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	37.401
2	3	27.0
3	4	42.021
4	1	34.999

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul
civil

CARTE FUNCİARĂ NR. 175599
COPIE

Carte Funciară Nr. 175599 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str BUMBACULUI, Nr. FN, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	175599	1.137	Teren neimprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53266 / 20/08/2012		
Act Administrativ nr. HCL 330, din 24/05/2012 emis de Consiliul Local (act administrativ nr. CF16146/10-09-2010 emis de ocpi bihor; act administrativ nr. cf 42677/01-07-2010 emis de ocpi bihor; act administrativ nr. cf 13615/09-03-2011 emis de ocpi bihor; act administrativ nr. Adev de suprafata 33298/22-05-2012 emis de ocpi bihor;);		
B1	Se notează că imobilul cu nr. cadastral 175599 se constituie din suprafața de 1940 mp. teren ce se dezlipește din nr. topo. 31/2 înscris în CF 1355 Seleuș , din suprafața de 100 mp. teren din imobilul cu nr. topo. 291 înscris în CF 32 Seleuș , din suprafața de 819 mp. teren din nr. topo. 25/2 înscris în CF 16 Seleuș și din suprafața de 218 mp. teren desprinși din nr. topo. 281/6 înscris în CFE 176155 Oradea	A1
B2	Se notează procesul pornit Csordas Alexandru contra Comisiei Locale pt. Aplicarea Legilor Fondului Funciar Oradea, Comisia Judeteana pt. Aplicarea Legilor Fondului Funciar Bihor, din Dosar 11200/271/2010 , avand ca si obiect eliberare TP. în seria rg. înch. nr. 38417/14.06.2010 <i>OBSERVATII:</i> <i>Radiata prin cererea nr.82663/17-10-2014, act nr.sentinta civila nr. 10124/20111/11.10.2011</i>	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza L 213/1998 și L 215/2001, dobândit prin Lege, cota actuala 43111/113700, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL ORADEA , CIF:21982927, proprietate publica <i>OBSERVATII: reprezentând cota de 431,11 mp teren</i>	A1 / B.6
82663 / 17/10/2014		
Hotarare Judecatoreasca nr. sentinta civila nr. 10124/20111, din 11/10/2011 emis de JUDEC. ORADEA (decizia civila nr. 1103/R/2013/28-11-2013 emis de TRIB. BIHOR.);		
B4	se radiaza procesul de sub B2	A1
7477 / 23/01/2018		
Act Administrativ nr. doc. cad. vizata cu nr 7477, din 16/01/2018 emis de OCPI Bihor; Act Notarial nr. 81, din 12/01/2018 emis de bnp Maduta Ioana Adina; Hotarare Judecatoreasca nr. 1025/CA-2017-R, din 08/05/2017 emis de Curtea de Apel Oradea;		
B5	se rectifica inscrierea de sub B1-3 in sensul ca se actualizeaza suprafata imobilului de sub A1 de la 3077 mp la 1137 mp, prin anularea HCL 330 pentru topo 31/2	A1
86226 / 28/06/2022		
Act Administrativ nr. Decizia nr.10083 egalizata sub nr.429/23/06/2022 de NP Stiole Lucian Marius, din 21/02/2022 emis de Guvernul Romaniei;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 70589/113700, cota initiala 70589/113700 1) PAROHIA ROMANO-CATOLICA SELEUS , CIF:5502156 <i>OBSERVATII: reprezentând cota de 705,89 mp teren</i>	A1 / B.7
93432 / 14/07/2022		
Act Administrativ nr. Incheiere nr.86226, din 28/06/2022 emis de BCPI Oradea;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B7	Se îndreaptă eroarea materială strecurată sub nr. dos. 86226 din 28.06.2022, în sensul că modul de dobândire în baza deciziei nr. 10083/21.02.2022, emisă de Guvernul româniei, Comisia Specială de Retrocedare, este lege și nu hotărâre judecătorească, așa cum s-a înscris, sub B6.	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
NU SUNT		

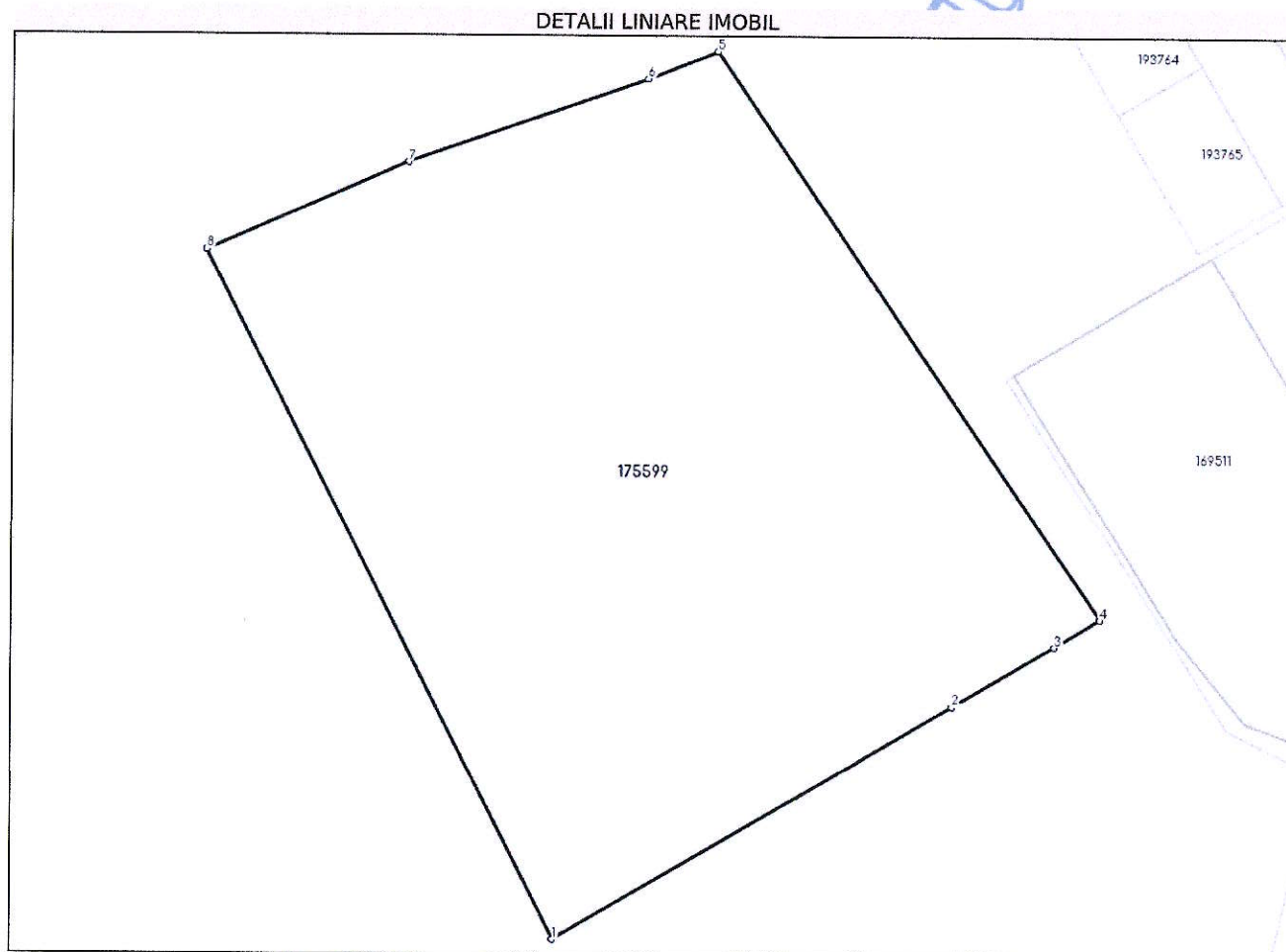
Neutilizabil în circuitul
civil

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
175599	1.137	Teren neîmprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.137	-	-	-	teren neîmprejmuit si fara constructii

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	23.769
2	3	6.08
3	4	2.7
4	5	35.298
5	6	3.85
6	7	13.004

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	11.301
8	1	39.8

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul
civil

Nr. Iesire 411_8 PMO2/12.07.2024

OPINIE PRIVIND VALOAREA

PARCELE DE TEREN SITUATE IN ORADEA,
IN ZONA STR. BUMBACULUI,
CF 177096 ORADEA, CF 157606 ORADEA, CF 158108 ORADEA,
CF 175599 ORADEA, NR. CAD. 177096, 157606, 158108, 175599



PROPRIETAR: PAROHIA ROMANO-CATOLICA SELEUS

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*

IULIE 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: întocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliară situată în Oradea, zona str. Bumbacului, Jud. Bihor, în vederea achiziției necesare realizării obiectivului de investiții „REGENERARE URBANĂ – NUFARUL I”, va transmitem

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

- CF 177096 Oradea – cota de teren afectată de 16/2011 mp, nr. cad. 177096, lotul 1,
 - CF 157606 Oradea – cota de teren afectată de 3/226 mp, nr. cad. 157606, lotul 5,
 - CF 158108 Oradea – cota de teren afectată de 55/1212 mp, nr. cad. 158108, lotul 5,
 - CF 175599 Oradea – cota de teren afectată de 706/1137 mp, nr. cad. 175599, lotul 5,
- suprafața totală afectată de 780 mp, situată în Oradea, zona str. Bumbacului, proprietar Parohia Romano-Catolică Seleus.

Evaluatorul a evaluat bunurile imobile în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR valabile 2022.

Scopul evaluării, specificat de beneficiarul lucrării, este de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea de piață, pentru a propune valoarea de despăgubire/ achiziție a proprietății conform Legii 255/2010, în vederea utilizării acesteia pentru achiziționarea de către Municipiul Oradea a imobilelor, situate în Oradea, zona str. Bumbacului, constând parcele de teren, așa cum au fost identificate mai sus, proprietar Parohia Romano-Catolică Seleus.

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

Oferta fermă de vânzare, întocmită de către proprietarul imobilelor, **Parohia Romano-Catolică Seleus**, prin care acesta propune Municipiului Oradea spre vânzare imobilele descrise mai sus la prețul de 143.520 Euro .

Valorile estimate au în vedere valorile aferente din Grila Notarilor Publici 2024, respectiv valorile de piață – acestea, la solicitarea beneficiarului lucrării, reprezintă valoarea de achiziție. **OPINIA** evaluatorului este că în zona, terenuri libere sunt oferite conform ofertelor regasite pe piață, la preturi cuprinse între 122-279 eur/mp, astfel ca valoarea de 184 eur/mp (pret total de 143.520 Eur) ofertată de proprietar o considerăm un pret corect raportat la suprafața, amplasare, acces și posibilități de mobilare urbanistică.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar conform CF nr. 175599, în cota parte

Natura proprietății

- teren

Imobil:

- imobil situat în zona de protecție STS

- monument Ansamblu izolat

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu categoria de folosință: curți-construcții

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG - Seleus, parțial Va

Zona fiscală

Data evaluarii: 10.07.2024, curs BNR: 4.9736 lei/eur:

Suprafata teren intravilan =	780.00 mp	
Curs Euro=	4.9736	10.07.2024
Valoare teren intravilan =	143,520 EURO	
Valoare teren intravilan =	713,811 LEI	
	915 LEI/MP	
	184 EUROMP	

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/de-vnzare-teren-n-oradea-IDxQqT.html>



Iuliana
Agentie
0744 796 923

+40

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

118 / 2003

Administratorul acestor date este S.C. OLX, Online Services S.R.L. (Strada [mai mult](#))

Trimite mesajul

De vânzare TEREN în ORADEA!
Universităţii Oradea, Bihor

159 000 €
122 €/m²

Prezentare generală

Suprafață utilă	1.300 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

De vânzare teren intravilan cu multiple posibilități în ORADEA, situat în apropierea bisericii și Mc.Drive Nufărul.

Terenul are o suprafață generoasă de 1300 mp, luând în considerare mărimea și ocupabilitatea spațiilor din oraș.

Terenul este format din 2 parcele cu C.F. separat.

Pe teren găsim toate utilitățile de la oraș.

Utilizările admise ale terenului sunt multiple:

-locuință individuală, locuință colectivă, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar bancare, funcțiuni culturale, de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate respectiv de turism.

Informații: Iuliana 0744796923

Particularități

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

Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/sapient-de-vnzare-teren-cas-spaiu-comercial-721-mp-velenta-IDvIRS>

Parcela nr. 2



SAPIENT - DE VÂNZARE TEREN/CASĂ/SPAȚIU COMERCIAL 721 MP VELENTA

Nufărul Oradea, Bihor

163 000 €

Probuie un pret

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă	721 m ²	Tip teren	intravilan
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

SAPIENT IMOBILIARE vă oferă spre vânzare o proprietate pe strada Velența, având dublu front stradal, situată pe două parcele de teren alipite, una în suprafață de 481 mp și una în suprafață de 240 mp, în suprafață totală de 721 mp, compartimentată astfel:

1. Parcelă 481 mp:

- casă de locuit - suprafață construită 92 mp;
- spațiu comercial - suprafață construită 110 mp;
- anexă - suprafață construită 14 mp;
- curte - 265 mp.

2. Parcelă 240 mp.

Proprietatea deține dublu front stradal de 31/23,5 m, iar ca utilități beneficiază de apă, curent electric trifazic, încălzire centrală pe lemne, canalizare la limita proprietății, acces auto, necesitând renovare.

Proprietatea se poate vinde în întregime sau defalcăt, respectiv:

1. Parcelă 481 mp - 122.000 euro

2. Parcelă 240 mp - 41.000 euro

Preț total proprietate - 163.000 euro.

Pentru alte informații vă stau la dispoziție la tel. 0728 115435 - Cristian.

Particularități

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

Amplasament= parcare Kaufland -Nufarul, Oradea
Structura zonei cf PUZ= zona de servicii si activitati comerciale
Relevanta pozitie= traficului din parcareau Kaufland,
Proximitate: Centura Oradea, DN76 Oradea-Deva, Centura Sammartin, Nokian,
Unitate= racord PT supraterran, apa, canal, gaz, acces propriu din sosea pe directia SE, acces cu drept de
servitute din centura Oradea pe directia N, posibilitate de interconectare la drumurile adiacente pentru a
forma alte iesiri
Oportunitati,
in prezent pe acest amplasament s-a autorizat o cladire cu spatiu comercial de tip drive thru. Proiectul
poate fi pastrat sau nu. Reprezentia o optiune

DESCRIERE

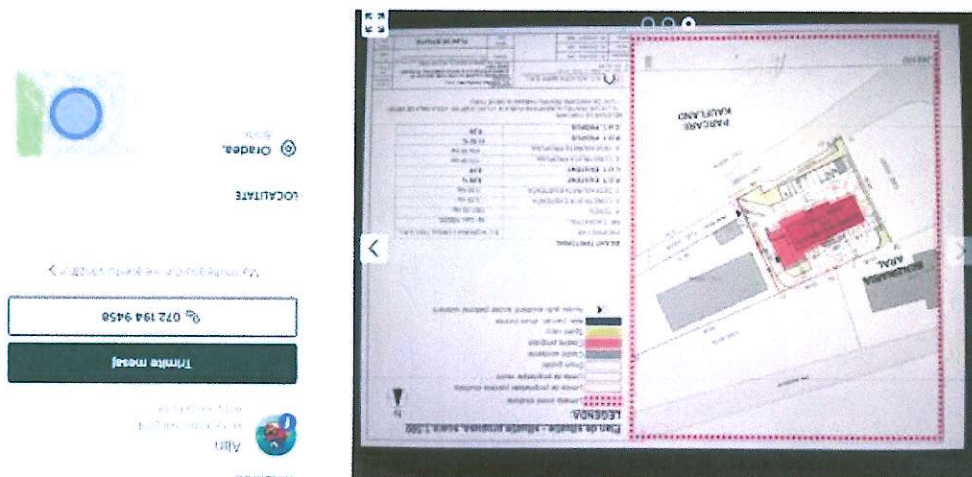
Peisodora física

Suprafața utilă: 1501 m²

Explosion / Inflation Protection

 [FROMVEAZA](#)

REACTUALIZAZA



Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
ajustare pentru ofertă tranzacție (Euro / mp), marja de negociere *		122.00 -2%	170.83 -2%	279.00 -15%
Preț ajustat (Euro / mp)		-2	-4	-40
Drept de proprietate	Deplin	120.17 Deplin	166.58 Deplin	238.55 Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Restricții legale	Considerat fara	120.17 Considerat fara	166.58 Considerat fara	238.55 Considerat fara
ajustare pentru restricții legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
Condiții de piață (data vânzării)	actuale	120.17 actuale	166.58 actuale	238.55 actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preț ajustat (Euro / mp)		120.17	166.58	238.55
Localizare	Oradea, zona str. Bumbacului	Oradea, în apropiere de Mc Drive Nufarul	Oradea, cartier Velesta	Oradea, în parcareea Kanyland Nufarul
ajustare pentru localizare (Euro / mp)	nr. Cad. 177096, 157606, 158108, 175599	20%	10%	-15%
Preț ajustat (Euro / mp)		24.62	15.82	-34.59
Caracteristici fizice teren - suprafața (mp)	780	144.79	182.40	203.96
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	din 4586	1300 -10%	240 -10%	1501 -10%
Preț ajustat (Euro / mp)		-13.76	-18.24	-20
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica	apa, energie electrica, canalizare la limita proprietatii, incalzire pe lemne	apa, canal, energie electrica, gaz
Corectie		25%	20%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		32.76	32.01	0.00
Preț ajustat (Euro / mp)		163.80	196.17	183.97
Stare teren	plan, considerat fara constructii	plan, liber de constructii	plan, fara constructii	plan, liber de constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Acces teren	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Zonare	rezidential comercial	rezidential comercial	rezidential comercial	rezidential comercial
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Preț ajustat (Euro / mp)		0	0	0
ajustare totală netă		163.80	196.17	183.97
ajustare totală netă (% din preț de vânzare)		41.80	25.34	-95.03
ajustare totală brută		34.26%	14.8%	-34.06%
ajustare totală brută (% din preț de vânzare)		71.14	66.08	54.58
Preț ajustat (Euro / mp)	184.00	163.80	196.17	183.97

Suprafata teren intravilan = 780.00 mp

Curs Euro =

4.9736

10.07.2024

Valoare teren intravilan = 143,520 EURO

Valoare teren intravilan = 713,811 LEI

915 LEI/MP

184 EURO/MP

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

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustari

Restricții legale: nu s-au aplicat ajustari

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

Localizare: s-au aplicat ajustari pozitive comparabilelor A si B, deoarece sunt localizate mai putin central sau mai putin accesibil si ajustare negativa comparabilei C care este situata in zona intens circulata.

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari pozitive tuturor comparabilelor pentru diferenta de suprafata, tinandu-se cont de suprafata initiala neafectata de proiectul de interes public local; pretul pe mp al terenului fiind invers proportional cu suprafata.

Utilitati: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei B care are canalizarea la limita proprietatii si incalzire centralizata pe lemne si ajustare pozitiva comparabilei A care nu dispune de gaz la limita proprietatii.

Stare teren: nu s-au aplicat ajustari, proprietatea subiect fiind evaluata ca fiind libera de constructii pe suprafata.

Acces teren: nu s-au aplicat ajustari.

Zonare: nu s-au aplicat ajustari.