



I.D.P. 285

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

Proiect de
HOTĂRÂRE

pentru aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a terenului - în suprafață totală de 340 mp - necesar asigurării unei părți din amplasamentul necesar prelungirii străzii Rimler Károly

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 230831/1 din 29.04.2026, prin care se supune spre dezbateră Proiectul de hotărâre privind achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea a terenului - în suprafață totală de 340 mp - necesar asigurării unei părți din amplasamentul necesar prelungirii străzii Rimler Károly;

Având în vedere că, urmare a lucrărilor de modernizare realizate în zona Spitalului Clinic Județean de Urgență Bihor, respectiv construirea parcării 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 parcării supraetajate, se impune prelungirea străzii Rimler Károly, cu scopul îmbunătățirii accesibilității în zonă, descongestionării 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 proprietar a [REDACTED] asupra suprafeței totale de 340 mp teren, situată în zona străzii Rimler Károly, necesară realizării obiectivului propus de municipalitate, identificată după cum urmează:
 - cota de 181 / 6.058 mp teren din nr. cadastral 2031, înscris în CF 182717 - Oradea;
 - cota de 147 / 6.409 mp teren din nr. cadastral 632, înscris în CF 169480 - Oradea;
 - cota de 12 / 83 mp teren din nr. topografic 6504/47, înscris în CF 191668 - Oradea;
- ✓ Oferta fermă de vânzare, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 160057 din 19.03.2026, prin care [REDACTED] propune vânzarea către municipiu a terenurilor menționate mai sus, la prețul total de 13.600 euro, echivalentul a 40 euro / mp;
- ✓ Opinia cu nr. 579/PMO2/23.03.2026 emisă de evaluator - membru ANEVAR, prin care 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 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;

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

Consiliul Local al Municipiului Oradea
H o t ă r ă ș e

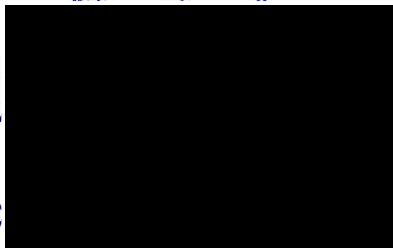
Art. 1. Se aprobă achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea de la domnul [REDACTED], a unei suprafețe totale de 340 mp teren, situată în zona străzii Rimler Károly, identificată după cum urmează:

- cota de 181 / 6.058 mp teren din nr. cadastral 2031, înscris în CF 182717 - Oradea;
- cota de 147 / 6.409 mp teren din nr. cadastral 632, înscris în CF 169480 - Oradea;
- cota de 12 / 83 mp teren din nr. topografic 6504/47, înscris în CF 191668 - 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 proprietar, 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 13.600 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.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiului Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar, Direcția Economică, respectiv domnul [REDACTAT]
- Art. 8.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
 - Primarul Municipiului Oradea;
 - PMO - Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri;
 - PMO - Direcția Economică;
 - PMO - Direcția Juridică [REDACTAT]

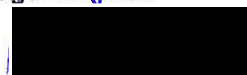
INIȚIATOR

Primar
Florin Birta



**PROIECT
AVIZAT**

Secretar general
Eugenia Borbei




REFERAT DE APROBARE
pentru PROIECTUL DE HOTĂRÂRE
privind achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea a terenului
- în suprafață totală de 340 mp - necesar asigurării unei părți din amplasamentul
necesar prelungirii străzii Rimler Karoly

În concordanță cu direcțiile strategice de dezvoltare urbană asumate, UAT - Municipiul Oradea urmărește îmbunătățirea calității vieții orădenilor, prin dezvoltarea și modernizarea infrastructurii publice, precum și prin optimizarea funcționalității spațiilor urbane. Aceste demersuri se înscriu în cadrul strategiei locale de dezvoltare durabilă, având ca obiectiv principal adaptarea orașului la cerințele actuale și viitoare ale comunității.

În contextul lucrărilor de modernizare realizate în zona Spitalului Clinic Județean de Urgență Bihor, respectiv construirea parcarii supraetajate și crearea unei noi artere de circulație care face legătura între străzile Gheorghe Doja și Rimler Károly, s-a îmbunătățit accesul către această zonă, inclusiv către parcare nou creată.

Întrucât este necesară eficientizarea traficului pe drumul public nou creat dintre clădirea spitalului și edificiul parcarii supraetajate, se impune prelungirea străzii Rimler Károly. Lucrările de prelungire și modernizare a străzii au ca scop îmbunătățirea accesibilității în zonă, descongestionarea traficului aglomerat și evitarea ca odată cu creșterea valorilor de trafic, autoturismele să aducă pe zona asfaltată praf și noroi.

Pentru implementarea acestui obiectiv de interes public este necesară reglementarea situației juridice a proprietății, respectiv aducerea în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea a unor suprafețe de teren situate în amplasamentul viitoarei lucrări, care în prezent, se află în proprietatea unor persoane fizice.

În vederea asigurării amplasamentului, reprezentanții municipalității au contactat proprietarii, cu scopul prezentării intenției, respectiv a achiziționării terenurilor în condiții amiabile, prin acordul părților, această modalitate de lucru fiind de dorit vizavi de procedura unilaterală a exproprierii pentru cauză de utilitate publică, întrucât asigură celeritate, bună înțelegere și eficiență administrativă.

În urma discuțiilor și negocierii purtate, [REDACTAT], în calitate de proprietar, a înțeles interesul public, sens în care și-a exprimat acordul pentru înstrăinarea unor porțiuni din terenurile sale, fiind stabilite de comun acord condițiile de vânzare.

Astfel, prin înscrisul intitulat *Oferta fermă de vânzare*, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea sub nr. 160057 din 19.03.2026, [REDACTAT] propune vânzarea unei suprafețe totale de 340 mp teren, situată în ampriza necesară prelungirii străzii Rimler Károly, identificată după cum urmează:

- cota de 181 / 6.058 mp teren din nr. cadastral 2031, înscris în CF 182717 - Oradea;
- cota de 147 / 6.409 mp teren din nr. cadastral 632, înscris în CF 169480 - Oradea;
- cota de 12 / 83 mp teren din nr. topografic 6504/47, înscris în CF 191668 - Oradea.

Prețul negociat și acceptat de părți este de 13.600 euro, echivalentul a 40 euro / mp.

În baza acordului dintre părți, operațiunile de dezmembrare a cotelor de teren ce urmează a fi transferate către municipalitate vor fi realizate de cumpărătoarea UAT - Municipiul Oradea, aceasta urmând să suporte integral costurile aferente.

Conform Opiniei cu nr. 579/PMO2/23.03.2026 emisă de evaluator - membru ANEVAR, prețul solicitat de ofertant pentru tranzacționarea proprietății sale, se încadrează în nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară pentru proprietăți similare din aceeași zonă.

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 al. (2) lit. b) și c), art. 139 al. (2), și art. 296 al. (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 terenului - în suprafață totală de 340 mp - necesar asigurării unei părți din amplasamentul necesar prelungirii străzii Rimler Károly.

INITIATOR
PRIMAR
Florin Birta





RAPORT DE SPECIALITATE

Nr. 230831/2

Data: 29.04.2026

pentru aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a terenului - în suprafață totală de 340 mp - necesar asigurării unei părți din amplasamentul necesar prelungirii străzii Rimler Károly

Prezentul Raport de specialitate s-a întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri, în baza Referatului de aprobare al primarului Municipiului Oradea, nr. 230831/1 din 29.04.2026, prin care propune spre dezbatere Proiectul de hotărâre privind achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea a terenului - în suprafață totală de 340 mp - necesar asigurării unei părți din amplasamentul necesar prelungirii străzii Rimler Károly.

În concordanță cu direcțiile strategice de dezvoltare urbană asumate, UAT - Municipiul Oradea urmărește îmbunătățirea calității vieții orădenilor, prin dezvoltarea și modernizarea infrastructurii publice, precum și prin optimizarea funcționalității spațiilor urbane. Aceste demersuri se înscriu în cadrul strategiei locale de dezvoltare durabilă, având ca obiectiv principal adaptarea orașului la cerințele actuale și viitoare ale comunității.

În contextul lucrărilor de modernizare realizate în zona Spitalului Clinic Județean de Urgență Bihor, respectiv construirea parcarii supraetajate și crearea unei noi artere de circulație care face legătura între străzile Gheorghe Doja și Rimler Károly, s-a îmbunătățit accesul către această zonă, inclusiv către parcare nou creată.

În vederea eficientizării traficului pe traseul de drum nou creat dintre clădirea spitalului și edificiul parcarii supraetajate, se impune măsura prelungirii străzii Rimler Károly.

Lucrările de prelungire și modernizare a străzii au ca scop îmbunătățirea accesibilității în zonă, descongestionarea traficului aglomerat, crearea unei rute alternative în caz de blocaj pe artera principală, respectiv evitarea ca odată cu creșterea valorilor de trafic, autoturismele să aducă, pe zona asfaltată deja, praf și noroi.

Pentru implementarea obiectivului de investiții este necesar mai întâi reglementarea situației juridice a proprietății, respectiv aducerea în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea a unor suprafețe de teren situate în amplasamentul viitoarei lucrări, care, în prezent, se află în proprietatea unor persoane fizice.

În vederea asigurării amplasamentului, reprezentanții municipalității au contactat proprietarii, cu scopul prezentării intenției, respectiv a achiziționării terenurilor în condiții amiabile, prin acordul părților, această modalitate de lucru este de dorit vizavi de procedura unilaterală a exproprierii pentru cauză de utilitate publică, întrucât asigură celeritate, bună înțelegere, eficiență administrativă și finalitate certă.

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.

Astfel, prin înscrisul intitulat Oferta fermă de vânzare, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea sub nr. 160057 din 19.03.2026, [REDACTED] a propus vânzarea unei suprafețe totale de 340 mp teren, situată în ampriza necesară prelungirii străzii Rimler Károly, identificată după cum urmează:

- cota de 181 / 6.058 mp teren din nr. cadastral 2031, înscris în CF 182717 - Oradea;
- cota de 147 / 6.409 mp teren din nr. cadastral 632, înscris în CF 169480 - Oradea;
- cota de 12 / 83 mp teren din nr. topografic 6504/47, înscris în CF 191668 - Oradea.

Prețul negociat și acceptat de părți este de 13.600 euro, echivalentul a 40 euro / mp.

Conform Opiniei cu nr. 579/PMO2/23.03.2026 emisă de evaluator - membru ANEVAR, prețul negociat, respectiv solicitat de ofertant pentru tranzacționarea părții sale de proprietate, se încadrează în nivelul prețurilor practicate pe piața imobiliară pentru proprietăți similare din aceeași zonă.

Având în vedere interesul public reprezentat de realizarea legăturii rutiere cu asfalt, precum și oportunitatea cumpărării în condiții amiabile, se impune aprobarea achiziționării terenului - în suprafață totală de 340 mp - în vederea asigurării amplasamentului necesar implementării obiectivului de prelungire a străzii Rimler Károly.

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

În temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. c) , art. 139 al. (2), și art. 296 al. (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 domnul [REDACTED], a unei suprafețe totale de 340 mp teren, situată în zona străzii Rimler Károly, identificată după cum urmează:
 - cota de 181 / 6.058 mp teren din nr. cadastral 2031, înscris în CF 182717 - Oradea;
 - cota de 147 / 6.409 mp teren din nr. cadastral 632, înscris în CF 169480 - Oradea;
 - cota de 12 / 83 mp teren din nr. topografic 6504/47, înscris în CF 191668 - Oradea.

2. Înșușirea Opiniei cu nr. 579/PMO2/23.03.2026 (anexată prezentului Raport), prin care evaluatorul - membru ANEVAR, confirmă că prețul de achiziție, la valoarea exprimată în Oferta fermă de vânzare depusă de proprietar, referitor la imobilele descrise la punctul 1, se încadrează în cele ale pieței imobiliare actuale pe zonă.
3. Aprobarea achitării prețului în sumă 13.600 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 punctul 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 punctul 1 din prezentul Raport de specialitate.
5. Aprobarea suportării 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.
6. Aprobarea completării Inventarului domeniului public al UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din viitoarea Hotărâre.

Lucian Popa

Cristian Popescu

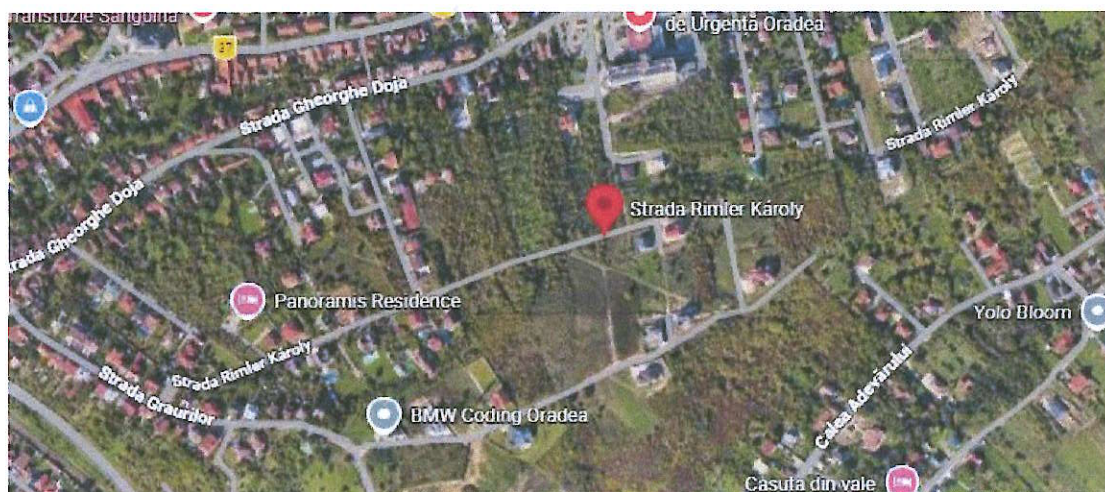
Șef - Serviciul Terenuri

Întocmit - Ramona Țucudean

Nr. Iesire 579 PMO2/23.06.2026

OPINIE PRIVIND VALOAREA

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



PROPRIETARI:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[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

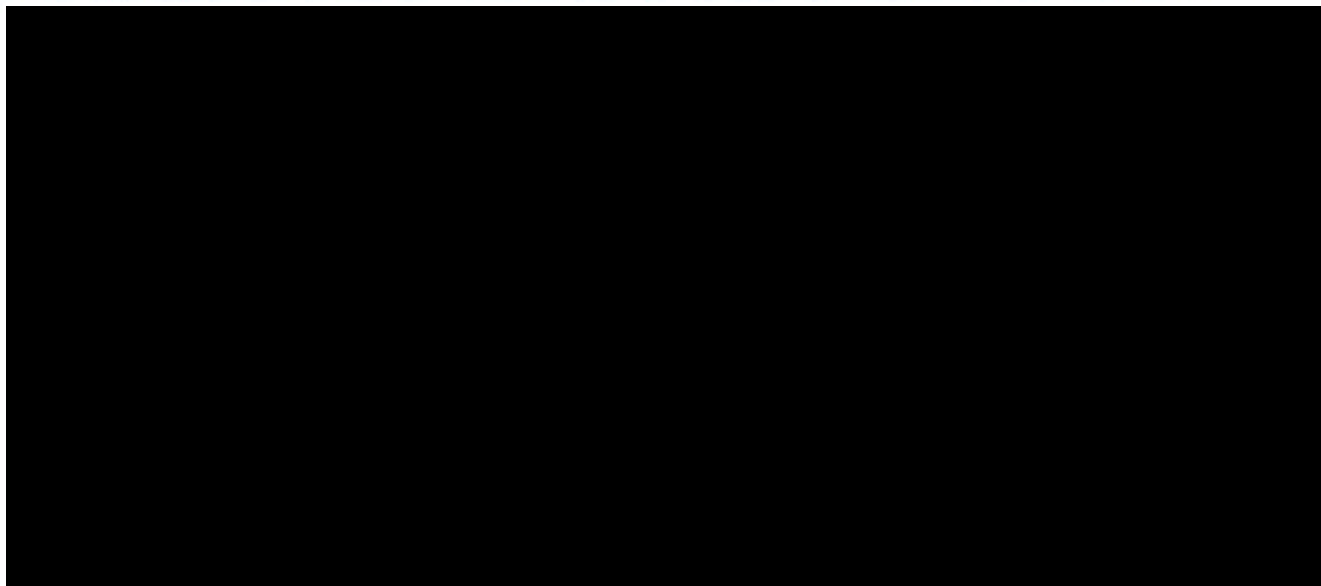
MARTIE 2026

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 :



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, d [REDACTED], 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, d [REDACTED] 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, [REDACTED] 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, [REDACTED] **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.

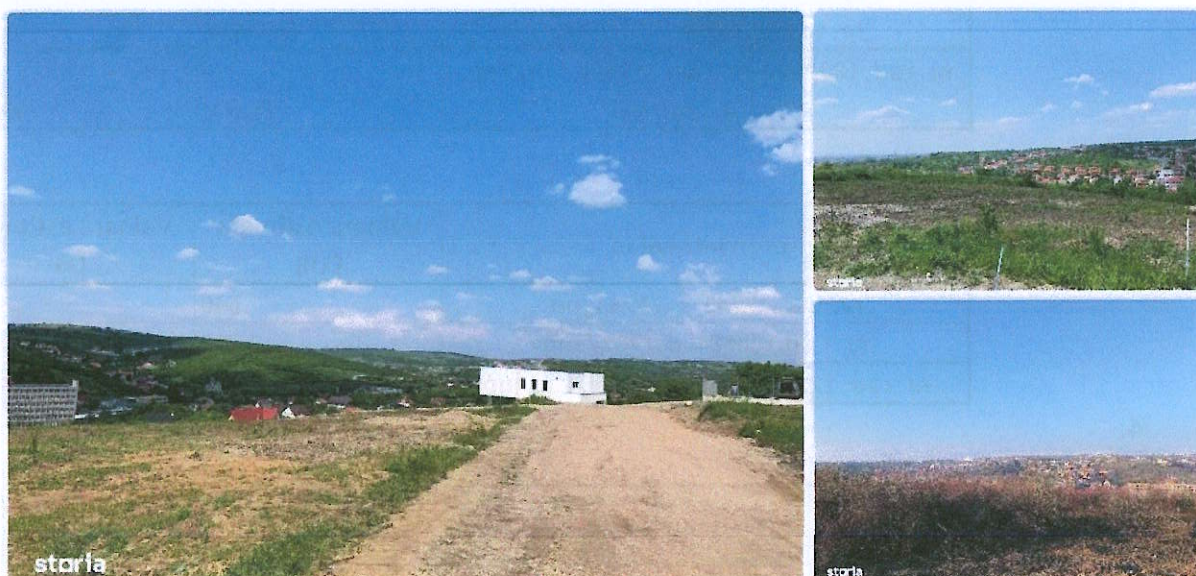
Abordarea prin piata

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

ARVAL IMOBILIARE

ARVAL IMOBILIARE

 Gheorghe Doja, Oradea, Bihor

 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 vânzare situate în Oradea, str. Rimler Karoly având următoarele suprafețe:

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

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

Utilități:

- apă
- curent
- canalizare
- iluminat stradal
- asfalt pe drumul de interior nou creat
- trotuare cu borduri
- pluvial

În prezent asfaltul este la 100 metri de teren.

Pretul este de 132 euro/mp ușor negociabil.

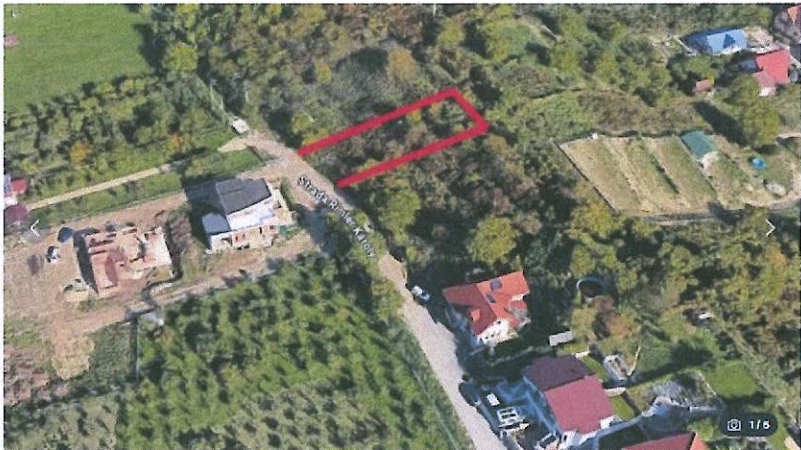


Comparabila B :

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-in-zona-gheorghe-doja-oradea-IDCwNS.html?_gl=1*1n47a4c*_gcl_au*R0NMLjE3MzcwMjc3NTkuQ2owS0NRaUEtYUs4QmhDREFSSXNBT_F8tSDIsXzhCd3hOY2lfcktlVDI4cWdiQTh0azZ2WjdEUm93RzIzQUhzaGdoZnNtRXBZNIZWeUY3UWFBaGxaRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MjAzNDg1MzY4Mi4xNzMwNzA2ODA3*_ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDEc.*_ga_1XTP46N9VR*MTczNzUzNjM3OC41Ni4wLjE3Mzc1MzYzNzguMC4wLjA

← [Înapoi la listă](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Alexia Nagy
Prestige Imobiliare
☎ 0729 360 000

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!

Administratorul 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 m ²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	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 neîmprejmuit

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*bpekc* gcl aw*R0NMLjE3NTM4NjYyOTguQ2owS0NRandoYWZlQmY0FSSXNBRUdaRUtKRTBNT2owbFJqZGhRYWd3OE5LVktpc1NsN1RNYnpJNTJpNVpCcDlma096MDBqd1RpcEdhOGFBdEFxRU FMd193Y0I.* gcl au*MTM4NDc5MTkwMC4xNzQ2NTU1NjE2* ga*NzA5MTg1NDI3LjE3MzA3MDY4MDc.* g a 1XTP46N9VR*cZ E3NTM4NjYyOTgkbzIzMiRnMSR0MTc1Mzg2NjI5OCRqNjAkbDAkaDA.



Teren intravilan - Loc de casa - Str. Gheorghe Doja

56 900 € 86 €/m²

IMOBIIHOR

IMOBIIHOR

 Gheorghe Doja, Oradea, Bihor

 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 comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		132.00	83.00	86.00
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
Conditii de piata (data vanzarii)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (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 S3-7027	0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro - mp)		0.00	0.00	0
Utilitati 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)		-6.45	-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)		96.27	79.98	84.71
Acces teren	neasfaltat	neasfaltat, asfalt la 100 m	neasfaltat	asfalt
ajustare pentru acces teren (Euro - mp)		0%	0%	-5%
Pret ajustat (Euro - mp)		96.27	79.98	80.47
Zonare	agricol drum	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		-50%	-50%	-50%
Pret ajustat (Euro - mp)		-48.61	-39.59	-40.24
ajustare totala neta		-81.34	-52.61	-45.76
ajustare totala neta (% din prețul de vanzare)		-61.62%	-56.6%	-53.21%
ajustare totala bruta		67.49	47.50	52.94
ajustare totala bruta (% din prețul de vanzare)		51.13%	51.08%	61.56%
Pret ajustat (Euro - mp)	40.00	47.66	40.39	40.24
Suprafata teren intravilan =		1mp	40 enr	
Cus Euro=		5.0969	23.63.2026	
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				
Conditii de piata: 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 aplicatajustare negativa comparabilei C pentru acces la drum asfaltat.				
Zonare: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabilelor, deoarece proprietatile subiect sunt agricol drum.				

CARTE FUNCİARĂ NR. 182717
COPIE

Carte Funciară Nr. 182717 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: NDF 9403

Adresa: Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea, Str Rimler Karoly, Nr. 19

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 2031	6.058	teren intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
46276 / 11/07/2007		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. aut.2884/2007 emis de BNP Dragoiu Ilie;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) [REDACTED], neces.	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF NDF 9403)		

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
CAD: 2031	6.058	teren intravilan

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	DA	6.058	-	-	-	teren intravilan

Date referitoare la construcții

CARTE FUNCİARĂ NR. 169480
COPIE

Carte Funciară Nr. 169480 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:10685 NDF

Adresa: Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 632	6.409	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
45031 / 09/10/2006		
Act De Dezmembrare Parcelare nr. Aut 52111/2006 emis de Bnp Ilie Dragoiu;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) - [REDACTED] incasatorit	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 10685 NDF)		

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
CAD: 632	6.409	

* 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	alte	DA	6.409	-	-	-	

Date referitoare la construcții

CARTE FUNCİARĂ NR. 191668
COPIE

Carte Funciară Nr. 191668 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 64699

Adresa: Jud. Bihor, UAT Oradea, Loc. Oradea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 6504/47	83	Teren intravilan

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19335 / 19/09/1997		
Act nr. act de dezmembrare autenticat sub nr. 2602, din 17/09/1997 emis de BNP Stanca Valentina (schița vizată de OCOT cu nr. 7020/1997);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 0/1, cota initiala 1/7 1) DAN HORIA, căsătorit cu 2) [REDACTED] [REDACTED] (provenita din conversia CF 64699)	A1 / B-8
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 2/14, cota initiala 1/7 1) [REDACTED] orit cu 2) [REDACTED] OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 64699)	A1
24585 / 20/07/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2809, din 19/07/2005 emis de BNP Ochiș Lucia;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 0/1, cota initiala 1/7 1) DAN CRISTIAN MARIANA, căsătorită cu 2) [REDACTED] OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 64699)	A1 / B-8
44114 / 28/12/2005		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2126/2005 emis de BNP Radu Mona;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 0/1, cota initiala 1/7 1) [REDACTED] căsătorită OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 64699)	A1 / B-8
55143 / 20/11/2006		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 5999/2006 emis de BNP Drăgoiu Ilie;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuala 2/14, cota initiala 1/7 1) [REDACTED], necăsătorit OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 64699)	A1 / B-14
40691 / 19/06/2008		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2429/2008 emis de BNP Drăgoiu Ilie;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumpărare, ca bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuala 2/14, cota initiala 1/7 1) [REDACTED] inoră OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 64699)	A1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
75085 / 06/11/2013		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 3087, din 04/11/2013 emis de BNP Drăgoiu Ilie;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de cumpărare, ca bun com [REDACTED] 1) [REDACTED] și soția 2) [REDACTED] [REDACTED] (conversia CF 64699)	A1 / B.9, B.10
58746 / 17/07/2015		
Act Notarial nr. NR. 821, din 16/07/2015 emis de Dimitriu Georgel Irinel;		
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de partaj provenit din cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 3/14, cota initiala 3/7 1) [REDACTED]	A1 / B.11, B.12, B.15
55492 / 20/04/2022		
Act Notarial nr. CM 65 ELIBERAT IN DOSAR 57, din 20/04/2022 emis de Dragoiu Ilie;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de mostenire, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/14, cota initiala 1/14 1) [REDACTED]	A1 / B.10
Act Notarial nr. Contract de Donatie Imobiliara Aut 842, din 20/04/2022 emis de Dragoiu Ilie;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATEcu titlu de donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/14, cota initiala 1/7 1) [REDACTED] necasatorit, bun propriu	A1
46033 / 13/04/2023		
Act Notarial nr. Contract de vanzare cumparare aut. nr. 229, din 10/04/2023 emis de Stanca Valentina;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/14, cota initiala 1/14 1) [REDACTED] și soția 2) [REDACTED] bun	A1
Act Notarial nr. contract de vanzare cumparare aut. nr. 230, din 10/04/2023 emis de Stanca Valentina;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATEcumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/14, cota initiala 1/14 1) [REDACTED] necasatorita, ca bun propriu	A1
143635 / 13/11/2023		
Act Administrativ nr. adresa nr. 378732, din 24/10/2023 emis de Primăria Municipiului Oradea;		
B13	Se notează respingerea cererii.	A1
35556 / 15/03/2024		
Act Notarial nr. contract de donatie imobilira aut nr.627, din 08/03/2024 emis de VĂLEAN MIHAELA CODRUȚA;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATEDonatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 2/14, cota initiala 2/14 1) [REDACTED] bun propriu	A1
83607 / 06/06/2025		
Act Notarial nr. DONATIE aut. 381, din 05/06/2025 emis de Stanca Valentina;		
B15	Intabulare, drept de PROPRIETATE, donatie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/14, cota initiala 1/14 1) [REDACTED] bun propriu	A1
C. Partea III. SARCINI .		
Înscrieri 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
Top: 6504/47	83	Teren intravilan

* 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	alte	DA	83	-	-	6504/47	

Date referitoare la construcții



