



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea vânzării terenurilor - în suprafață totală de 3.984 mp - înscrise în CF 200762 și 204765 - Oradea, situate în mun. Oradea, str. Erou Marius Cosma nr. 11 și str. Alexandru Vlahuță nr. 27, la prețul stabilit prin Raport de evaluare, în favoarea societății Tiradi Mob S.R.L.

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 115921/1 din 18.03.2022 și Raportul de Specialitate înregistrat cu numărul 115921/2 din 22.03.2022, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al Municipiului Oradea, aprobarea vânzării terenurilor - în suprafață totală de 3.984 mp - înscrise în CF 200762 și în CF 204765 - Oradea, situate în mun. Oradea, str. Erou Marius Cosma nr. 11 și str. Alexandru Vlahuță nr. 27, la prețul stabilit prin Raport de evaluare, în favoarea societății Tiradi Mob S.R.L.;

Văzând că potrivit CF, nr. 200762 - Oradea, imobilul cu nr. cadastral 200762, situat în str. Erou Marius Cosma nr. 11, se compune din:

- ✓ cota de 3.207 / 5.020 mp, teren - proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea;
- ✓ cota de 1.813 / 5.020 mp, teren și construcții - proprietatea societății Tiradi Mob S.R.L.

Întrucât potrivit CF, nr. 204765 - Oradea, imobilul cu nr. cadastral 204765, situat în str. Alexandru Vlahuță nr. 27, se compune din:

- ✓ suprafața 777 mp, teren - proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea;
- ✓ construcții - proprietatea societății Tiradi Mob S.R.L.

Ținând seama că, prin Contractul de concesiune nr. 1855 din 21.11.2018, terenul în cauză a fost concesiionat în favoarea societății Tiradi Mob S.R.L., cu destinația de amplasament aferent construcțiilor;

Întrucât prin Hotărârea nr. 690 din 30.08.2021, Consiliul Local și-a dat acordul de principiu pentru vânzarea directă a terenurilor, având suprafața totală de 3.984 mp, în favoarea proprietarului construcțiilor aflate pe aceste terenuri;

Luând act de sinteza Raportului de evaluare, întocmit de evaluator - membru ANEVAR, prin care prețul de vânzare al terenurilor, având suprafață totală de 3.984 mp - înscrise în CF nr. 200762 - Oradea și în CF nr. 204765 - Oradea, este de 756.960 euro (adică 190 euro / mp) + TVA.;

Văzând acceptul societății Tiradi Mob S.R.L. cu privire la oferta de preț formulată de UAT - Municipiul Oradea prin Direcția Patrimoniu Imobiliar, în răspuns la adresa autorității cu nr. 109985 / 2022;

Ținând seama de prevederile art. 1650 - 1762 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată,

Văzând proiectul de hotărâre și avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin.1 lit a) și art. 364 alin. (1) din O.U.G. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărăște:

- Art. 1.** Se însușește Raportul de evaluare (anexat în sinteză la prezenta) întocmit de evaluator - membru ANEVAR, referitor la estimarea valorii de piață pentru terenurile, ocupate de construcții, situate în municipiul Oradea, str. Erou Marius Cosma nr. 11 și str. Alexandru Vlahuță nr. 27.
- Art. 2.** Se aprobă vânzarea terenului - în cotă de 3.207 / 5.020 mp - identificat cu nr. cadastral 200762, înscris în CF nr. 200762 - Oradea (nr. inventar 018324), pentru echivalentul în lei a sumei de 609.330 EURO, la care se adaugă TVA, (adică 190 euro / mp + TVA), astfel cum rezultă din sinteza Raportului de evaluare însușită la art. 1, în favoarea societății Tiradi Mob S.R.L.

- Art. 3.** Se aprobă vânzarea terenului - în suprafață de 777 mp - identificat cu nr. cadastral 204765, înscris în CF nr. 204765 - Oradea (nr. inventar 018323), pentru echivalentul în lei a sumei de 147.630 EURO, la care se adaugă TVA, (adică 190 euro / mp + TVA), astfel cum rezultă din sinteza Raportului de evaluare înscris la art. 1, în favoarea societății Tiradi Mob S.R.L.
- Art. 4.** Prețul de vânzare pentru terenurile menționate la art. 2 și art. 3 din prezenta hotărâre să se achite în 3 tranșe, în lei - la cursul BNR din ziua plății, astfel
- 4.1. Tranșa 1 = 252.320 euro + TVA (până la data de 30.04.2022),
 - 4.2. Tranșa 2 = 252.320 euro + TVA (până la data de 30.10.2022),
 - 4.3. Tranșa 3 = 252.320 euro + TVA (până la data de 01.03.2023),
- Art. 5.** Plata prețului se face în LEI la cursul de schimb LEU / EURO comunicat de BNR valabil la:
- 5.1. data autentificării contractului de vânzare - cumpărare pentru tranșa 1,
 - 5.2. data plății, pentru tranșele 2 și 3, ocazie cu care se vor emite facturi pentru diferențe de curs valutar.
- Art. 6.** UAT - Municipiul Oradea va solicita înscrierea în Cartea Funciară a dreptului de ipotecă legală, în privința diferenței de preț de 504.640 EURO + TVA, respectiv aferentă tranșei 2 și tranșei 3, prevăzută de art. 2386 alin. 1 Cod civil, iar după achitarea tranșei 2, cumpărătoarea poate solicita reducerea ipotecii la suma rămasă de achitat, respectiv la suma corespunzătoare tranșei 3.
- Art. 7.** În cazul neplății diferenței de preț la termenele indicate mai sus, cumpărătorul va pierde tranșa 1, în sumă de 252.320 euro achitată la încheierea contractului, iar proprietatea terenului revine de drept UAT - Municipiul Oradea, fără a fi necesară intervenția instanțelor de judecată (pact comisoriu de gradul IV).
- Art. 8.** Termenul de încheiere a Contractului de vânzare - cumpărare este până cel târziu la data de 30.04.2022, sub sancțiunea revocării prezentei Hotărâri începând cu data de 01.05.2022.
- Art. 9.** La data efectuării transferului dreptului de proprietate asupra terenului, Contractul de concesiune nr. 1855 din 21.11.2018, încetează.
- Art. 10.** Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar și Direcției Economice.
- Art. 11.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
 - Primarul Municipiului Oradea;
 - Direcția Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Terenuri;
 - Direcția Economică, prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
 - O.C.P.I. Bihor - Serviciul de Carte Funciară, prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
 - Societatea Tiradi Mob S.R.L., prin grija DPI- Serviciul Terenuri;
 - Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Negrean Daniel-Dumitru



Oradea, 31 martie 2022
Nr. 279

Hotărârea a fost adoptată cu 20 de voturi „pentru” și 5 voturi „împotrivă”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

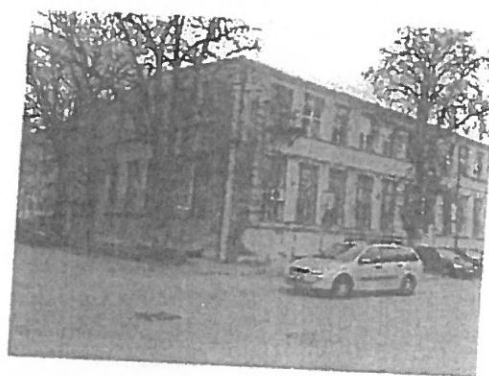
SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

PENTRU PROPRIETATEA IMOBILIARA de tip:

1. Teren intravilan în suprafață măsurată de cotă parte 3207 mp/5.020 mp, situat în Oradea, str. Erou Marius Cosma, nr. 11, potrivit CF 200762 la nr. cad. 200762 Oradea, teren partial ocupat de construcții aflate în proprietatea - SOCIETĂȚII TIRADI MOB SRL Oradea și-
2. Teren intravilan în suprafață măsurată de 777 mp, situat în Oradea, str. Alexandru Vlahuță, nr. 27, potrivit CF 204765 la nr. cad. 204765 Oradea, teren partial ocupat de construcții aflate în proprietatea - SOCIETĂȚII TIRADI MOB SRL Oradea.

PROPRIETAR - Terenului intravilan în suprafață de cotă parte 3207mp/5020 mp potrivit CF 200762 Oradea și a Terenului intravilan în suprafață de 777 mp, potrivit CF 204765 Oradea este Municipiul Oradea – proprietate privată.

SOLICITANT SI UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL ORADEA



Către Municipiul Oradea –

Privind evaluarea proprietății imobiliare de tip **Teren intravilan** în suprafață totală măsurată de 3984/5797 mp, situat în zona centrală a municipiului Oradea cu deschidere mare la 2 străzi – strada Erou Marius Cosma nr.11, nr. cad. 204765 și strada Alexandru Vlahută, nr.27, nr cad 204765 și cu acces la toate utilitățile, proprietatea Municipiului Oradea- proprietate privată.

Vă transmit:

Sinteza evaluării,

Referitor la evaluarea proprietății imobiliare de tip:

1. Teren intravilan în suprafață măsurată de cotă parte 3207 mp/5.020 mp, situat în Oradea, str. Erou Marius Cosma, nr. 11, potrivit CF 200762 la nr. cad. 200762 Oradea, teren parțial ocupat de construcții aflate în proprietatea - SOCIETĂȚII TIRADI MOB SRL Oradea și-
2. Teren intravilan în suprafață măsurată de 777 mp, situat în Oradea, str. Alexandru Vlahută, nr. 27, potrivit CF 204765 la nr. cad. 204765 Oradea, teren parțial ocupat de construcții aflate în proprietatea - SOCIETĂȚII TIRADI MOB SRL Oradea.

Proprietar teren evaluat Municipiul Oradea – proprietate privată, potrivit CF 200762 și CF 204764 Oradea.

Vă comunic următoarele:

- Conform solicitării dumneavoastră, s-a realizat evaluarea proprietății imobiliare menționate în baza contractului nr.1/2022.
- Obiectul prezentului raport îl reprezintă dreptul de proprietate deplin asupra terenului intravilan evaluat înscris în CF 200762 la nr. cad. – 200762 și CF 204765 la nr. cad, 204765.
- Terenul de evaluat este situat în loc. Oradea, zonă centrală pe strada Erou Marius Cosma și str. Alexandru Vlahută, jud. Bihor, cu deschidere mare la străzi asfaltate și acces la toate utilitățile.
- Data evaluării: 09.03.2022
- Data inspecției: 08.03.2022
- Data elaborării raportului martie 2022.
- Tipul evaluării: valoarea de piață, - valoarea echitabilă;
- Scopul evaluării: este acela de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea echitabilă a proprietății, în vederea utilizării acesteia pentru negocierea pretului de vânzare a terenului către

SOCIETATEA TIRADI MOB SRL, proprietara constructiilor existente pe teren.

- *Valoarea echitabilă – este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste, de piață). Valoarea echitabilă cere estimarea pretului care este just pentru ambele părți specifice, identificate, luând în considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obține din tranzacție. Pe de altă parte, valoarea de piață cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obținabil sau suportabil de către participanții de pe piață să nu fie luat în considerare.*

În cazul concret analizat, date fiind:

- existența construcțiilor pe o parte din parcelele evaluate, construcții proprietatea SOC. TIRADI MOB SRL

- existența concesiunii valabilă în favoarea proprietarului, care detine clădirile edificate pe terenul evaluat.

Rezultă că singura entitate interesată de achiziționarea terenului evaluat ocupat parțial de construcții este proprietarul clădirilor respective existente pe cele două parcele de teren - cu scopul de a deveni proprietar a întregii suprafețe de teren intravilan aferent construcțiilor. Acestea sunt motivele pentru care nu putem fundamenta o valoare de piață în prezentul raport, ci o valoare echitabilă, adică un pret care reflectă interesele celor două părți (proprietarul terenului intravilan ocupat parțial de construcții și proprietarul construcțiilor amplasate pe terenul evaluat.

Similar Municipiul Oradea ca și proprietar al terenului evaluat nu poate vinde oricărui terț interesat datorită existenței concesiunii respectiv vinde ținând cont de valoarea de piață a terenurilor similare.

- *La realizarea raportului de evaluare s-au avut în vedere standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022, valabile și metodologia de lucru recomandată de ANEVAR.*
- *Inspecția, investigațiile și analizele necesare au fost făcute de către evaluator autorizat ANEVAR - Ștefanovici Otilia, EPI, EI, EBM.*

În urma aplicării metodei de evaluare descrise în raport și a opiniei evaluatorului, s-a stabilit valoarea echitabilă a proprietății imobiliare de tip Teren intravilan în suprafață totală de cotă parte -3984/5797 mp situat în Oradea zonă centrală pe strada Erou Marius Cosma și str. Alexandru Vlahuță și care este de:

VALOAREA ECHITABILĂ ESTIMATA EURO/MP = 190 euro/mp

756.960 EURO - ECHIVALENT 3.746.195 LEI

Cursul BNR este: **1 EURO —4,9490 LEI**, din data de **09.03.2022**

ȘTEFANOVICI OTILIA - evaluator autorizat ANEVAR în specialitatea EPI, EBM, EI
Membru titular ANEVAR



