



# 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 efectuării unui schimb imobiliar  
între UAT - Municipiul Oradea și societatea Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L.**

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 29.06.2023

Examinând Proiectul de hotărâre pentru aprobarea efectuării unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și societatea Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L.,

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu nr. 172450/1 din 24.04.2023

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 172450/2 din 24.04.2023 întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Luând în considerare contextul dat de:

- proiectul de interes public local „Pasaj subteran la intersecția dintre b-dul. Decebal și strada Tudor Vladimirescu și lărgire strada Tudor Vladimirescu la patru benzi de circulație” a cărui amplasament se suprapune parțial peste terenul identificat cu nr. cadastrale 210474 și 214365, aflate în proprietate acestei societăți;
- adresa, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea nr. 264467 din 21.07.2022, din partea societății Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L., prin care solicită achiziționarea imobilului ce constituie proprietatea orașului, înscris în CF 211634 - Oradea, ce în natură reprezintă un punct termic dezafectat (nefuncțional), în condițiile în care imobilul solicitat este alipit imobilelor cu nr. cadastrale 183294 și 210474, proprietatea solicitantei;
- cererea, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea sub nr. 172025 din 21.04.2023, prin care societatea Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L., își manifestă interesul de a efectua un schimb imobiliar, în contextul necesității asigurării unei părți din amplasamentul necesar implementării proiectului pasaj aferent bd. Decebal - str. T. Vladimirescu, care să aibă ca obiect terenurile acestei societăți afectate de proiectul municipalității, respectiv imobilul UAT ce reprezintă punct termic dezafectat (nefuncțional) și 92 mp teren, precum și suprafața de 280 mp teren din zona str. Ion Bradu - Bumbacului prevăzut în cadrul PUZ - ului aprobat cu H.C.L. nr. 459 din 27.05.2021. Totodată, prin aceeași adresă, societatea se angajează ca în numele unei alte firme care face parte din grupul „Prima” - respectiv societatea Prima Kapital Project S.R.L., să renunțe la dreptul de proprietate, privind totalul de 246 mp, în favoarea UAT reprezentând cote părți din terenurile afectate de proiectul de interes public local „Pasaj subteran la intersecția dintre b-dul. Decebal și strada Tudor Vladimirescu și lărgire strada Tudor Vladimirescu la patru benzi de circulație”.

Văzând:

- CF, nr. 210474 și nr. 214365 - Oradea, în care sunt intabulate imobilele proprietatea societății Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L. situate în mun. Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 84 și 85;
- Hotărârea Consiliului Local nr. 45 din 31.01.2023 prin care s-a aprobat studiul de fezabilitate, indicatorii tehnico - economici rezultați din studiul de fezabilitate, varianta I recomandată de proiectant, respectiv coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local “Pasaj subteran la intersecția dintre b-dul. Decebal și strada Tudor Vladimirescu și lărgire strada Tudor Vladimirescu la 4 benzi de circulație”;
- că acest proiect afectează cota de 325 mp + cabină poartă cu nr. cadastral 210474, precum și cota 5 mp cu nr. cadastral 214365, proprietatea societății Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L.;
- sinteza Rapoartelor de evaluare întocmite de evaluator - membru A.N.E.V.A.R., prin societatea Evalmob S.R.L. pentru stabilirea valorii de circulație a imobilelor proprietate a UAT - Municipiul Oradea, ce urmează să facă obiectul schimbului imobiliar, respectiv opinia pentru imobilele oferite la schimb de societatea Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L.

În baza interesului constant manifestat de administrația publică locală privind implicarea în dezvoltarea economică a municipiului, în vederea realizării proiectelor de investiții private generatoare de venituri la bugetul local, respectiv ridicare a gradului de confort oferit cetățenilor.

Potrivit art. 1763 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată,

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În baza art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 361 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

### Hotărâște:

**Art. 1.** Se însușesc Rapoartele de evaluare (*anexate în sinteză la prezenta*), întocmite de către evaluator - membru A.N.E.V.A.R., pentru stabilirea valorii de circulație a imobilelor, cu nr. cadastral nou provenit din topo 43/1 și 44 - Seleuș, respectiv nr. cadastral 211634 - proprietatea UAT - Municipiul Oradea, precum și opinia pentru valoarea imobilelor oferite de societatea Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L.

**Art. 2.** Se aprobă efectuarea unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și societatea Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L., astfel:

#### 2.1. societatea Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L.

oferă în favoarea UAT - Municipiul Oradea terenurile (și construcția),

- I. situat în mun. Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 85,
  - teren - în cotă de 325 / 6.789 mp - din nr. cadastral 210474, înscris în CF nr. 210474 - Oradea;
  - construcția - cabina poartă cu SC = 31 mp aflată pe terenul cu nr. cadastral 210474;

la prețul de 240.830 lei (echivalentul a 48.750 Euro, adică 150 euro / mp fără TVA) - TERENUL, respectiv 22.971 lei (echivalentul a 4.650 Euro fără TVA) - CONSTRUCȚIA (*la cursul din data evaluării 4,9401 lei/eur*).

- II. situat în mun. Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 84,
  - teren - în cotă de 5 / 5.318 mp - din nr. cadastral 214365, înscris în CF nr. 214365 - Oradea;la prețul de 3.705 lei (echivalentul a 750 Euro, adică 150 euro / mp fără TVA, *la cursul de 4,9401 lei/eur*).

TOTAL valoare imobile oferite de societatea Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L. = 267.506 Lei.

#### 2.2. UAT - Municipiul Oradea

oferă la schimb societatea Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L.,  
terenul și construcția,

- I. situate în mun. Oradea, str. Constantin Brâncoveanu nr. 16D,
  - teren - în suprafață de 92 mp - identificat cu nr. cadastral 211634, înscris în CF nr. 211634 - Oradea,
  - construcția - cu suprafața construită de 92 mp - aflată pe terenul cu nr. cadastral 211634;la prețul de 148.950 lei + TVA (echivalentul a 30.140 Euro, *la cursul din data evaluării 4,9418 lei/eur*).

- II. situat în mun. Oradea, str. Ion Bradu,
  - teren - în suprafață de 280 mp - identificat cu nr. cadastral 215728, înscris în CF nr. 215728 - Oradeala prețul de 118.612 lei + TVA (echivalentul a 24.010 Euro, *la cursul din data evaluării 4,9401 lei/eur*).

TOTAL valoare imobile oferite de UAT - Municipiul Oradea = 267.562 Lei.

**Art. 3.** Diferența de valoare rezultată între cele două imobile, în sumă de 56,00 Lei, se va achita de către societatea Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L., în favoarea UAT – Municipiul Oradea, în baza contractului de schimb imobiliar.

**Art. 4.** Se aprobă înscrierea în domeniul public al UAT – Municipiul Oradea a cotelor dobândite potrivit art. 2.1, după perfectarea contractului de schimb imobiliar.

**Art. 5.** Sumele necesare acoperirii transferului dreptului de proprietate și cele de publicitate imobiliară se suportă integral și exclusiv de către societatea Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L.

**Art. 6.** Se aprobă actualizarea Inventarului domeniului public și privat, respectiv a 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, societatea Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L.

**Art. 8.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:

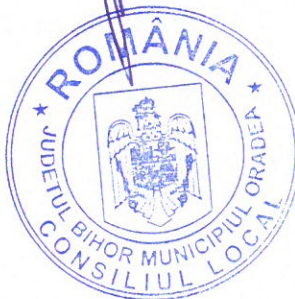
- Instituția Prefectului – Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- PMO – Direcția Patrimoniului Imobiliar – Serviciul Terenuri;
- PMO – Direcția Patrimoniului Imobiliar – Serviciul Cadastru, prin grija DPI
- PMO – Direcția Economică – Serviciul Evidența Patrimoniu și Delegări de Gestiune, prin grija DPI
- societatea Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L., prin grija DPI
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**Barabaș Călin-Iulian**

**Oradea, 29 iunie 2023**  
**Nr. 464**

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL**  
**Eugenia Borbei**





Nr. lesire 285\_1 PMO2/24.04.2023

# OPINIE PRIVIND VALOAREA

**Din oferta inaintata de Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L. care**

oferă în favoarea UAT - Municipiul Oradea terenurile (și construcția),

**I. Situat în mun. Oradea, str. Tudor Vladimirescu 85,**

- teren în cotă de 325/ 6.789 mp, din nr. cadastral 210474 înscris în CF nr. 210474 – Oradea;
- construcția cabina poarta cu SC de 31 mp pe teren cu nr. cadastral 210474;

**II. Situat în mun. Oradea, str. Tudor Vladimirescu 84,**

- teren în cotă de 5/5.318 mp, din nr. cadastral 214365 înscris în CF nr. 214365 – Oradea;



**PROPRIETAR COMPANIA DE CONSTRUCȚII REZIDENȚIALE AG S.R.L**

**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 si evaluatorului*

**APRILIE 2023**

## SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Referitor la evaluarea BUNURILOR IMOBILE constand in terenuri si constructie situate în mun. Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr 85, 84 descrise mai jos

va transmitem

### SINTEZA EVALUARII

**Obiectul evaluării/opinii îl constituie proprietatea imobiliara constand in terenuri si constructie situate în mun. Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr 85, 84**

**I. Situat în mun. Oradea, str. Tudor Vladimirescu 85,**

- teren în cotă de 325/ 6.789 mp, din nr. cadastral 210474 înscris în CF nr. 210474 – Oradea;
- construcția cabina poarta cu SC de 31 mp pe teren cu nr. cadastral 210474;

**II. Situat în mun. Oradea, str. Tudor Vladimirescu 84,**

- teren în cotă de 5/5.318 mp, din nr. cadastral 214365 înscris în CF nr. 214365 – Oradea;

**Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea echitabila a proprietății, in vederea utilizării acesteia pentru *negocierea pretului de schimb a terenurilor de catre Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L. cu MUNICIPIUL ORADEA.***

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 2022.

**Valoarea echitabila-** este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii intre parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta interesele acelor parti (aceasta definitie inlocuieste definitia valorii juste). Valoarea echitabila cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luand in considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie. Pe de alta parte, valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obtenabil sau suportat de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.

In cazul concret analizat, data fiind adresa prin care Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L. oferă în favoarea UAT - Municipiul Oradea terenurile (și construcția),

**I. Situat în mun. Oradea, str. Tudor Vladimirescu 85,**

- teren în cotă de 325/ 6.789 mp, din nr. cadastral 210474 înscris în CF nr. 210474 – Oradea;
  - construcția cabina poarta cu SC de 31 mp pe teren cu nr. cadastral 210474;
- la prețul de 240.830 lei (echivalentul a 48.750 Euro, adică 150 euro / mp fără TVA) - TERENUL, respectiv 22.971 lei (echivalentul a 4.650 Euro fără TVA) - CONSTRUCȚIA.**

**II. Situat în mun. Oradea, str. Tudor Vladimirescu 84,**

- teren în cotă de 5/5.318 mp, din nr. cadastral 214365 înscris în CF nr. 214365 – Oradea;
- la prețul de 3705 lei (echivalentul a 750 Euro, adică 150 euro / mp fără TVA).**  
**TOTAL valoare imobile oferite de Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L. : 267.506 Lei.**

**OPINIA evaluatorului este ca in zona, proprietati similare sunt oferite la preturi similar sau chiar mai mari, astfel ca valoarea ofertata de proprietar o consideram un pret corect raportat la suprafata, amplasare, acces si constructii existente/posibilitati de mobilare urbanistica.**

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL





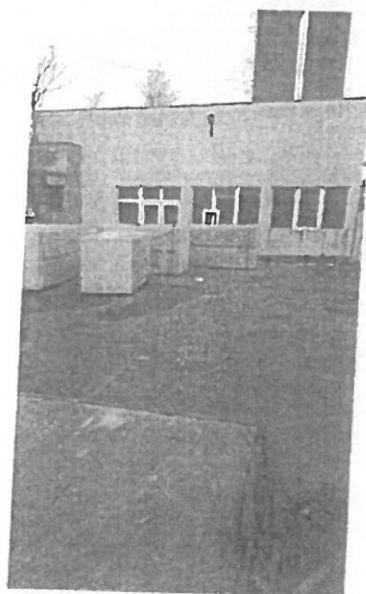
Anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 1395 din 22.12.2022

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

Nr. Iesire 258 PMO2/ 23.11.2022

# **RAPORT DE EVALUARE**

**SPATIU CU ALTA DESTINATIE SI TEREN, SITUATE IN ORADEA,**  
**STR CONSTANTIN BRANCOVEANU NR. 16D,**  
**CF 211364 ORADEA NR. CAD. 211634**



**PROPRIETAR MUNICIPIUL ORADEA**

**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*

**NOIEMBRIE 2022**

## SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Ref: întocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliară- spațiu cu altă destinație și teren, situate în Oradea, str. Constantin Brancoveanu nr. 16D, Jud. Bihor, în vederea vânzării/inchirierii.

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :

CF 211634 Oradea, Su = Sc/1.4= 65.71 mp Sc=92 mp, suprafața de teren în cota de 92mp, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**.

**Scopul evaluării** este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea de piață** a proprietății, respectiv **valoarea de închiriere** a acesteia, în vederea utilizării acestora pentru o **vanzare/inchiriere**.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022: SEV 100** Cadru general (IVS - Cadru general), **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), **SEV 102** - Implementare (IVS 102), **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 230** – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), **GEV 630**- Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

În urma aplicării metodei de evaluare, opinia evaluatorului este că **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate la data de referință a actualizării: 18.11.2022 (curs BNR 4.9418), estimată în scopul menționat mai sus, este de

| Proprietate evaluată     | Valoare estimată EUR<br>(fără TVA) | Valoare estimată LEI<br>(fără TVA) |
|--------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Construcție sp com       | 12,200                             | 60290                              |
| Teren cota 92 mp         | 17,940                             | 88660                              |
| <b>Total proprietate</b> | <b>30,140</b>                      | <b>148,950</b>                     |
| Chirie lunara/mp/sp      | 2.50                               | 12.35                              |
| Chirie lunara/sp com     | 164.28                             | 811.81                             |

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Jur. Andrei Emilia Veronica  
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SC EVALMOB SRL



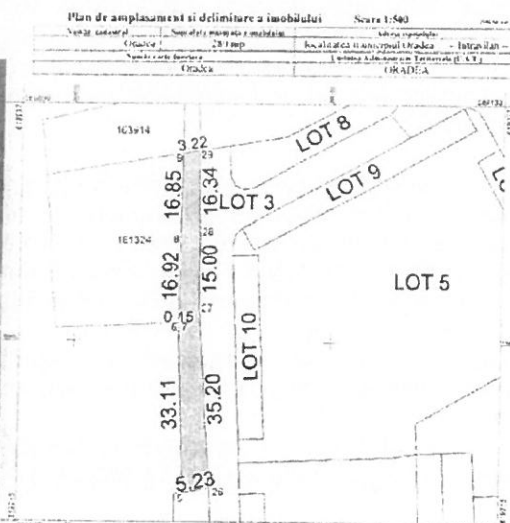


**Membru corporativ ANEVAR**  
**SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528**

Nr. Iesire 285 PMO2/20.04.2023

# RAPORT DE EVALUARE

**TEREN SITUAT IN ORADEA, STR ION BRADU, IN SUPRAFATA  
DE 280 MP DIN NR TOPO 43/1, 44- CF**



**PROPRIETAR MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata**  
**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 si evaluatorului*

**APRILIE 2023**

## SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in teren situat în mun. Oradea, str. Ion Bradu, în suprafață de 280 mp din nr topo 43/1 si 44  
va transmitem

### SINTEZA EVALUARII

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliara situata în mun. Oradea, str. Ion Bradu, teren în suprafață de 280 mp din nr topo 43/1 si 44 proprietar Municipiul Oradea, proprietate privata.

**Scopul evaluării** este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea echitabila** a proprietății, în vederea utilizării acesteia pentru **negocierea pretului de schimb a terenului de catre MUNICIPIUL ORADEA, cu Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L.**

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 2022.

**Valoarea echitabila-** este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între parti identificate, aflate in cunostinta de cauza si hotarate, pret care reflecta interesele acelor parti (aceasta definitie inlocuieste definitia valorii juste). Valoarea echitabila cere estimarea pretului care este just pentru ambele parti specifice, identificate, luand in considerare avantajele sau dezavantajele pe care fiecare parte le va obtine din tranzactie. Pe de alta parte, valoarea de piata cere ca orice avantaj sau dezavantaj, care nu ar fi obtenabil sau suportat de catre participantii de pe piata, sa nu fie luat in considerare.

In cazul concret analizat, data fiind adresa prin care Compania de Construcții Rezidențiale AG S.R.L. solicita terenul proprietatea Municipiului Oradea situat pe str. Ion Bradu, în proximitatea proiectului de construire locuințe colective a acestuia. Terenul este necesar investitorului în vederea asigurării unui număr suficient de locuri de parcare aferente proiectului. Suprafața solicitată este o fâșie îngustă de teren, rămasă după aplicarea legilor proprietății, necadastrată între parcele cadastrate, neamenajată.

Acestea sunt motivele pentru care nu putem fundamenta o valoare de piata in prezentul raport, ci o valoare echitabila, adica un pret care reflecta interesele celor doua parti.

**Dat fiind scopul evaluarii și anume estimarea Valorii echitabile a proprietatii, valoarea estimată la data evaluarii, 21.04.2023 este:**

|                                     |                      |                   |
|-------------------------------------|----------------------|-------------------|
| <b>Suprafata teren intravilan =</b> | <b>280.00 mp</b>     |                   |
| <b>Curs Euro=</b>                   | <b>4.9401</b>        | <b>21.04.2023</b> |
| <b>Valoare teren intravilan =</b>   | <b>24,010 EURO</b>   |                   |
| <b>Valoare teren intravilan =</b>   | <b>118,612 LEI</b>   |                   |
|                                     | <b>424 LEI/MP</b>    |                   |
|                                     | <b>85.75 EURO/MP</b> |                   |

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

