



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

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

HOTĂRÂRE

privind aprobarea prețului de vânzare a parcelelor de teren pe care sunt edificate case, atribuite în comodat sau adjudecate prin licitație publică în concesiune, din Cartierul Tineretului, în zona străzii Calea Clujului - Uzina de apă, valabil în anul 2023

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 18418/1 din 19.01.2023 și Raportul de Specialitate înregistrat cu numărul 18418/2 din 19.01.2023, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, prin care, propune, Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea stabilirii prețului de vânzare a parcelelor de teren pe care sunt edificate case, atribuite în comodat în condițiile Legii nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, respectiv adjudecate prin licitație publică în concesiune, în Cartierul Tineretului, situate în zona străzii Calea Clujului - Uzina de apă;

Având în vedere:

- art. 8 din Legea nr. 15/2003, republicată și actualizată, care prevede că: *"După finalizarea construirii locuinței, Consiliul Local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiza tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local"*.

- art. 364 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, *"... în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună-credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz."*

Întrucât parcelele de teren luate în studiu au suprafețe cuprinse între 250 - 641 mp, potrivit reglementărilor din PUD / PUZ, după caz.

În vederea stabilirii prețului de vânzare pentru anul 2023;

Văzând sinteza Raportului de evaluare, întocmit de către evaluator - membru ANEVAR prin societatea Evalmob S.R.L., privind valoarea de piață a terenurilor în zona cartierului Tineretului, la 69 Euro/ mp, preț care nu conține TVA.

Văzând proiectul de hotărâre și 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. 363 alin. (6) și 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

- Art.1.** Se însușește Raportul de evaluare (anexat în sinteză la prezenta), întocmit de evaluator - membru ANEVAR prin societatea Evalmob S.R.L., privind stabilirea valorii de piață a parcelelor de teren din Cartierul Tineretului, situat în municipiul Oradea, în zona străzii Calea Clujului, ocupate de construcții cu destinația de locuință.
- Art.2.** Se aprobă prețul de 69 Euro/ mp, la care se adaugă TVA, pentru vânzarea terenurilor ocupate de construcții - case, din Cartierul Tineretului, situate în mun. Oradea, în zona străzii Calea Clujului, atribuite prin comodat ori prin concesiune.
- Art.3.** Prețul stabilit la art. 2 se aplică tranzacțiilor aprobate în cursul anului 2023.
- Art.4.** Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar și Direcției Economice.

Art. 5. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri;
- Direcția Economică, prin grija DPI - Serviciul Terenuri
- Se publică în Monitorul Oficial Local al Municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Filimon Teofil – Laviniu



Oradea, 31 ianuarie 2023
Nr. 55

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



Anexa la H.C.L. nr.55 din 31.01.2023

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

Nr. Iesire 266 PMO2/18.01.2023

RAPORT DE EVALUARE

**LOTURI DE TEREN SITUATE IN ORADEA,
CARTIER TINERETULUI
250MP - 641MP**



**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

IANUARIE 2023

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea BUNURILOR IMOBILE constand in loturi de teren in suprafata de 250mp-641mp situate in Oradea, in Cartierul Tineretului, jud. Bihor, proprietatea Municipiului Oradea, va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inregistrata in :

Nr. CF	184475	87008	86963 156271	203577	205642	210151
167109	187749	86952	166029	203578	210201	210152
87000	195391	152724		203582	210202	210153
172555	195392	167477	169279	203584	210204	210154
166904	184478	86898	86881 15621	203587	210205	210155
184626	169261	169217	171112	203588	210206	210156
184628	187767	166090	171128	203592	210207	207592
184630	167491	166031	169275	203593	210208	207594
184623	167367	86874	157534	203594	210209	207595
184623	15747	166028	153447	203595	210723	207596
184481	15768	167487	156927	203597	210131	207597
180999(5378 ndf)	184622	169270	166027	203598	210132	207598
5064	155762	170570	166022	203601	210133	207599
86953	87008	169269		203602	210134	207600
167381	86952	169268	159394	203606	210135	207601
187764	152724	86917	203540	203607	210136	207602
187758	86898	169215	203541	203608	210137	207603
169271	169217	169260	203543	203609	210138	207605
169263	166090	159390	203546	203610	210139	207606
169225	86874		203547	203611	210140	207607
15775	166028	NDF 3518	203548	203612	210141	207608
184492	167487	167013	203549	203613	210142	
184652	169270	167110	203554	203614	210143	
184637	169269	87019	203555	205627	210144	
172178	169268	169926	203557	205629	210145	
178874	86917	86887	203570	205630	210146	
187748	169215	170132	203572	205631	210147	
169224	159390	86921	203574	205635	210148	
187762			203575	205636	210149	
187755	169926	87014	203576	205641	210150	
184490						

—constand in loturi de teren in suprafata de 250-641mp, situate in Oradea, in Cartierul Tineretului, proprietar MUNICIPIUL ORADEA.

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **valoarea echitabila** a proprietății, in vederea demararii procedurii de vanzare a terenurilor ocupate de constructii.

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, date fiind:

- existenta constructiilor pe o parte din parcelele evaluate
- existenta concesiunii in favoarea proprietarului care deține clădirea edificată pe terenul evaluat

rezulta ca singura entitate interesata sa achizitioneze terenul afectat de constructii este proprietarul cladirii edificate pe terenul evaluat, de altfel si singura interesată să devină proprietar și asupra terenului.

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 (proprietarul si coproprietarul terenului).

Similar, Municipiul Oradea nu poate vinde oricarui tert interesat datorita existentei concesiunii, respectiv vinde tinand cont de valoarea de piata a terenurilor similare.

Dat fiind scopul evaluării și anume estimarea Valorii echitabile a proprietatii, valoarea estimată la data evaluării, 11.01.2023 este:

Teren	Oradea, Cartierul Tineretului	Pret evaluat LEI/mp (fara TVA)	Pret evaluat EUR/mp (fara TVA)
Suprafata mp	1mp, parcele 250mp-641mp	340	69
	Valori estimate/mp		
	Curs BNR la data evaluarii	4.9328	

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SC EVALMOB SRL

