



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 efectuării unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și societatea FLAVOIA INVEST S.R.L.

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 26.03.2025;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea efectuării unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și societatea FLAVOIA INVEST S.R.L.;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 93507/1 din data de 25.02.2025;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 93507/2 din data de 28.02.2025, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar, privind aprobarea proiectului menționat mai sus;

Luând în considerare:

- cererea, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 502929 din 12.12.2024, prin care societatea FLAVOIA INVEST S.R.L. își manifestă interesul de a efectua un schimb imobiliar, în contextul intenției acesteia de efectuare a unor investiții asupra întregului imobil situat în municipiul Oradea, str. Iuliu Maniu nr. 2,
- faptul că societatea FLAVOIA INVEST S.R.L. este proprietar majoritar în curtea comună din str. Iuliu Maniu nr. 2,
- Raportul de evaluare al imobilelor ce fac obiectul schimbului imobiliar întocmit de evaluator - membru A.N.E.V.A.R., prin care a fost stabilită valoarea imobilelor care fac obiectul schimbului: 53.252 euro pentru imobilul proprietatea UAT Municipiului Oradea, situat în Oradea, str. Iuliu Maniu nr. 2, ap. 6, terenul aferent acestuia în cotă de 38/813 mp și terenul în cotă de 67/813 mp, respectiv 61.000 euro pentru imobilul proprietatea societății FLAVOIA INVEST S.R.L., situat în Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr. 8, ap. 1 și terenul aferent acestuia în cotă de 52/281 mp,
- propunerea Comisiei de analiză a solicitărilor de locuințe privind locuințele gestionate de Municipiul Oradea prin Direcția Patrimoniu Imobiliar, altele decât locuințele sociale și locuințele pentru tineri construite din fondurile ANL (conform Procesului verbal nr. 83634 din 19.02.2025),
- Declarația autenticată la notar public sub nr. 673 din 24.02.2025, prin care societatea FLAVOIA INVEST S.R.L. renunță la orice sumă rezultată din diferența de preț dintre imobilele schimbate.

Ținând cont de prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 245 din 28.03.2024 prin care s-a aprobat procedura privind schimbul de imobile (locuințe și spații) aparținând domeniului privat al UAT - Municipiul Oradea;

În conformitate cu prevederile art. 1763 - 1764 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

- Art.1.** Se însușește Raportul de evaluare cu nr. 484 din 18.02.2025 (anexat prezentei Hotărâri), întocmit de către evaluator - membru A.N.E.V.A.R., pentru stabilirea valorii de piață a imobilelor care fac obiectul schimbului, respectiv pentru cel situat în municipiul Oradea, str. Iuliu Maniu nr. 2, ap. 6, terenul aferent acestuia în cotă de 38/813 mp și terenul în cotă de 67/813 mp - proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, precum și a imobilului situat în municipiul Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr. 8, ap. 1 și terenul aferent acestuia în cotă de 52/281 mp - proprietatea societății FLAVOIA INVEST S.R.L.

Art.2. Se aprobă efectuarea schimbului imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și societatea FLAVOIA INVEST S.R.L., astfel:

2.1. Societatea FLAVOIA INVEST S.R.L.,

oferă în favoarea UAT - Municipiul Oradea

- imobilul situat în municipiul Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr. 8, ap. 1,
- format din una cameră și dependințe, având suprafață utilă de 57,05 mp,
- terenul aferent în cotă de 52/281 mp,
- identificat cu nr. cadastral 3162/1/1, înscris în CF nr. 167382-C1-U2 Oradea;

la prețul de 303.597 lei (echivalentul a 61.000 Euro, la cursul BNR de 4,9770 lei / eur),

2.2. UAT - Municipiul Oradea

oferă la schimb societății FLAVOIA INVEST S.R.L.,

- imobilul situat în municipiul Oradea, str. Iuliu Maniu nr. 2, ap. 6,
- format din una cameră și dependințe, având suprafață utilă de 32,72 mp,
- boxă în suprafață utilă de 1,70 mp,
- terenul aferent în cotă de 38/813 mp, înscris în CF nr. 185931- C1-U8 Oradea;
- teren în cotă de 67/813 mp, înscris în CF nr. 185931 Oradea, nr. Top. 2289;

la prețul de 265.035 lei (echivalentul a 53.252 Euro, la cursul BNR de 4,9770 lei / eur),

urmând ca după realizarea schimbului, Municipiul Oradea să devină proprietar exclusiv al imobilului situat în municipiul Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr. 8, ap. 1 și terenul aferent acestuia în cotă de 52/281 mp iar societatea FLAVOIA INVEST S.R.L. să devină proprietar exclusiv al imobilului situat în municipiul Oradea, str. Iuliu Maniu nr. 2, ap. 6, terenul aferent acestuia în cotă de 38/813 mp și terenul în cotă de 67/813 mp.

Art.3. Ținând cont de Declarația notarială de renunțare depusă de către societatea FLAVOIA INVEST S.R.L., schimbul imobiliar va fi efectuat fără plata sumei de 38.562 lei (echivalentul a 7.748 Euro, la cursul BNR de 4,9770 lei / eur), care reprezintă diferența rezultată din prețurile imobilelor descrise la pct. 2.

Art.4. Sumele necesare acoperirii transferului dreptului de proprietate și cele de publicitate imobiliară, precum și costul raportului de evaluare se vor suporta integral și exclusiv de către societatea FLAVOIA INVEST S.R.L.

Art.5. Se aprobă actualizarea Inventarului domeniului privat, respectiv a evidențelor contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.

Art.6. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar și Direcției Economice.

Art.7. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale;
- Direcția Economică, prin grija Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale;
- Societatea FLAVOIA INVEST S.R.L. prin grija Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Barabas Călin- Iulian

Oradea, 26 martie 2025
Nr. 216

Hotărârea a fost adoptată cu 23 de voturi „pentru”, 4 voturi „abținere”



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 484/18.02.2025

RAPORT DE EVALUARE

CONSTRUCTII SI TERENURI - SCOP SCHIMB IMOBILIAR

1. Str. Iuliu Maniu nr. 2, ap.6 :
 - apartament in $Su = 32.72$ mp, $Sc = 42$ mp si teren in cota de 38/813 mp, inscrise in CF 185931-C1-U8 Oradea,
 - teren in cota de 67/813 mp, inscris in CF 185931 Oradea, nr. Top. 2289, imobilele se afla in proprietatea Municipiului Oradea, proprietate privata.
2. Str. Mihail Kogalniceanu nr.8, ap.1:
 - apartament in $Su = 57.05$ mp, $Sc = Su \cdot 1.4 = 79.87$ mp si teren in cota de 52/281 mp, inscrise in CF 167382-C1-U2 Oradea.imobilul se afla in proprietatea societatii FLAVOIA INVEST S.R.L.



PROPRIETARI: MUNICIPIUL ORADEA, FLAVOIA INVEST S.R.L.

SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA, FLAVOIA INVEST S.R.L.

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

FEBRUARIE 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII
Catre: MUNICIPIUL ORADEA, FLAVOIA INVEST S.R.L.

Referitor la evaluarea bunurilor imobile constand in CONSTRUCTII SI TERENURI:

1. Str. Iuliu Maniu nr. 2, ap.6 : apartament in Su = 32.72 mp, Sc = 42 mp si teren in cota de 38/813 mp, inscrise in CF 185931-C1-U8 Oradea, teren in cota de 67/813 mp, inscrise in CF 185931 Oradea, nr. Top. 2289, imobilele se afla in proprietatea Municipiului Oradea, proprietate privata.
2. Str. Mihail Kogalniceanu nr.8, ap.1: apartament in Su = 57.05 mp, Sc = $Su \cdot 1.4 = 79.87$ mp si teren in cota de 52/281 mp, inscrise in CF 167382-C1-U2 Oradea, imobilul se afla in proprietatea societatii FLAVOIA INVEST S.R.L. – pentru perfectare schimb imobiliar, va transmitem

SINTEZA EVALUARI

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inscrise in :

1. Str. Iuliu Maniu nr. 2, ap.6 :
 - apartament in Su = 32.72 mp, Sc = 42 mp si teren aferent in cota de 38/813 mp, inscrise in CF 185931-C1-U8 Oradea,
 - teren in cota de 67/813 mp, inscrise in CF 185931 Oradea, nr. Top. 2289,imobilele se afla in proprietatea Municipiului Oradea, proprietate privata.
2. Str. Mihail Kogalniceanu nr.8, ap.1:
 - apartament in Su = 57.05 mp, Sc = $Su \cdot 1.4 = 79.87$ mp si teren in cota de 52/281 mp, inscrise in CF 167382-C1-U2 Oradea.imobilul se afla in proprietatea societatii FLAVOIA INVEST S.R.L.

Scopul evaluarii este estimarea **valorii de piata a imobilelor, constructii si terenuri, in premisa unui schimb mobilier.**

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 editia 2022.

Valoarea de piata – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Dat fiind scopul evaluarii și anume estimarea Valorii de piata a celor doua imobile, valorile estimate prin abordarea prin piata, la data evaluarii: 17.02.2025 (curs BNR 4.9770), sunt:

1. Str. Iuliu Maniu nr. 2, ap. 6:

Proprietate Iuliu Maniu nr. 2, ap. 6	Valoare estimata EUR	Valoare estimata LEI
Valoare teren aferent ap. 38/813 mp	17,328	86,241
Valoare constructii	5,372	26,736
Valoare APARTAMENT	22,700	112,978
Valoare teren 67/813 mp	30,552	152,057
Valoare PROPRIETATE	53,252	265,035

2. Mihail Kogalniceanu nr. 8, ap. 1:

Valoarea de achizitie a apartamentului (constructie + teren) este de **61 000 Eur**, cf. contract de vanzare-cumparare nr. 90 incheiat in data de 15.01.2025, opinia evaluatorului fiind aceea ca, tinand cont de preturile apartamentelor din zona, de suprafat terenului, amplasare, acces si finisaje, pretul de achizitie al apartamentului reprezinta valoarea de piata a acestuia.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

