



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 vânzării suprafeței de 48 mp teren, înscris în CF nr. 185876 - Oradea, situat în municipiul Oradea, B-dul. Dacia nr. 60, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acest teren, la prețul stabilit prin Raportul de evaluare

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 30.10.2025;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării suprafeței de 48 mp teren, înscris în CF nr. 185876 Oradea, situat în municipiul Oradea, B-dul. Dacia nr. 60, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acest teren, la prețul stabilit prin Raportul de evaluare;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 425300/1, din data de 21.10.2025;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 425300/2 din data de 21.10.2025, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Terenuri, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Având în vedere că, potrivit CF nr. 185876 - Oradea, imobilul luat în studiu, situat în mun. Oradea, B-dul Dacia nr. 60, identificat cu nr. cadastral 185876, în suprafața de 48 mp teren și construcție, este deținut în coproprietate astfel:

- construcția - extindere spațiu comercial se află în proprietatea Societății Vulturul Negru S.A.;
- suprafața de 48 mp teren se află în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, având înscris drept de concesiune până la 01.02.2054, în favoarea Societății Vulturul Negru S.A., în baza Contractului de concesiune nr. 1395 din 16.10.2012;

Ținând cont de Raportul de evaluare întocmit de către evaluator membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., conform căruia prețul de vânzare al terenului deținut de municipalitate, în suprafață de 48 mp, este de 24.000 euro (500 euro / mp), la care se adaugă TVA;

Luând în considerare adresa înregistrată sub nr. 352410 din 08.09.2025, prin care Societatea Vulturul Negru S.A., prin reprezentantul său legal, a solicitat cumpărarea terenului, respectiv răspunsul transmis privind acceptarea prețului de vânzare rezultat din Raportul de evaluare, precum și solicitarea pentru aprobarea plății prețului în rate;

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

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local,

În baza art. 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 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 însușește Raportul de evaluare (*anexat la prezenta*) întocmit de evaluator membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., referitor la stabilirea valorii de piață pentru terenul situat în mun. Oradea, B-dul. Dacia nr. 60.

Art. 2. Se aprobă vânzarea suprafeței de 48 mp teren, identificat cu nr. cadastral 185876, înscris în CF nr. 185876 - Oradea (nr. inventar 002484), pentru echivalentul în lei a sumei de 24.000 Euro (adică 500 Euro / mp) + TVA, astfel cum rezultă din Raportul de evaluare înscris la art.1, în favoarea proprietarului construcției edificate pe acest teren, Societatea Vulturul Negru S.A.

Art. 3. Se aprobă ca prețul de vânzare pentru terenul menționat la art. 2 din prezenta Hotărâre, să se achite în 24 rate lunare, la cursul BNR din ziua plăților, începând cu data autentificării contractului de vânzare - cumpărare.

Art. 4. Termenul de încheiere a Contractului de vânzare - cumpărare este până cel târziu la data de 31.01.2026, sub sancțiunea revocării prezentei Hotărâri începând cu data de 01.02.2026.

Art. 5. La data efectuării transferului dreptului de proprietate asupra terenului, va înceta Contractul de concesiune nr. 1395 din 16.10.2012.

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 Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Terenuri;
- Direcția Economică, prin grija D.P.I.;
- O.C.P.I. Bihor - Serviciul de Carte Funciară, prin grija D.P.I.;
- Societatea Vulturul Negru S.A., prin grija D.P.I.
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Nica Nicolae



Oradea, 30 octombrie 2025
Nr. 707

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei



Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

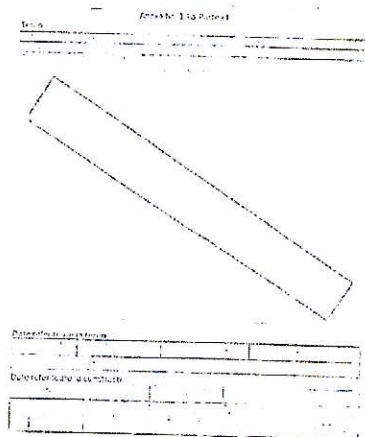


Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 528 PMO2/07.10.2025

RAPORT DE EVALUARE

TEREN CU CONSTRUCTII, SITUAT IN ORADEA,
BDUL. DACIA NR. 60,
CF 185876 - ORADEA, NR CAD 185876



PROPRIETAR: MUNICIPIUL ORADEA, proprietate privata
UTILIZATOR DESEMNAȚ: 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 :

Utilizatorului desemnat
și
evaluatorului

OCTOMBRIE 2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: **MUNICIPIUL ORADEA**

Referitor la evaluarea BUNULUI IMOBIL constand in teren in suprafata de 48 mp , situat in Oradea, Bdul. Dacia nr. 60, jud. Bihor, nr cad. 185876, proprietatea Municipiului Oradea va transmitem

SINTEZA EVALUĂRII

Activul supus evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în :
CF 185876 Oradea, nr. cad. 185876 – teren în suprafața de 48 mp, situat în Oradea, Bdul. Dacia nr. 60, proprietar **MUNICIPIUL ORADEA**, proprietate privată.

Utilizarea desemnată este aceea 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 VULTURUL NEGRU S.A. , proprietara construcției de pe teren.*

Evaluatorul a evaluat bunurile imobile în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR valabile 2025.

Valoarea echitabilă - este pretul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștința de cauză și hotărâte, pret care reflectă interesele acelor părți (această definiție înlocuiește definiția valorii juste). 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 suportat de către participanții de pe piață, să nu fie luat în considerare.

În cazul concret analizat, date fiind:

- existența construcției pe parcela evaluată
 - existența concesiunii în favoarea proprietății care deține clădirea edificată pe terenul evaluat
- rezultă ca singura entitate interesată să achiziționeze terenul afectat de construcții este proprietara clădirii edificate pe terenul evaluat, de altfel și singura interesată să devină proprietar și asupra terenului.

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.

Similar, Municipiul Oradea nu poate vinde oricărui tert interesat datorită existenței concesiunii, respectiv vinde ținând cont de valoarea de piață a terenurilor similare.

Data fiind utilizarea desemnată a evaluării și anume estimarea Valorii echitabile a proprietății, valoarea estimată la data evaluării, 06.10.2025, curs BNR: 5.0886 lei/eur este:

Teren Intravilan nr. Cad. 185876, 48 mp	Pret evaluat EUR	Pret evaluat LEI
Pret evaluat/mp	500	2,544
Pret evaluat 48 mp	24,000	122,128

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

