



iv. J.P.i.  
534

**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

**Proiect de**  
**HOTĂRÂRE**

**pentru aprobarea efectuării unui schimb imobiliar**  
**între UAT - Municipiul Oradea și doamna [REDACTED]**

Analizând Referatul de aprobare al primarului municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 244579/1 din 21.06.2024, prin care se propune efectuarea unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea, respectiv [REDACTED]

Luând în considerare:

- cererea, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 159114 din 08.04.2024, prin care doamna [REDACTED] 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. Roman Ciorogariu nr. 47,
- faptul că soții [REDACTED] sunt proprietari majoritari în curtea comună din str. Roman Ciorogariu nr. 47, respectiv dețin în proprietate exclusivă apartamentul 1, apartamentul 3 și apartamentul 4 (astfel cum sunt ele diferențiate din punct de vedere administrativ), din cele 4 apartamente existente în imobil și solicită acest schimb motivat de faptul că, apartamentul 2 aflat în proprietatea Municipiului Oradea are în comun cu apartamentul 1 și apartamentul 3, fundația, pereții și acoperișul care sunt degradate, întregul imobil necesitând urgente lucrări de reabilitare totală,
- Raportul de evaluare al celor două imobile a fost realizat de evaluator - membru A.N.E.V.A.R., valoarea imobilelor fiind stabilită la 41.200 euro pentru imobilul proprietatea UAT situat în Oradea, str. Roman Ciorogariu nr. 47, ap. 2, respectiv 43.000 euro pentru imobilul proprietatea doamnei Veneziano Mariana situat în Oradea, str. Aleea Rogerius nr. 6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap. 30.
- 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. 244266 din 20.06.2024);
- Declarația autenticată la notar public sub nr. 672 din 21.06.2024, prin care doamna [REDACTED] 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 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată,

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ,

**Consiliul Local al Municipiului Oradea**  
**Hotărâște**

**Art. 1.** Se însușește Raportul de evaluare cu nr. 412 din 17.06.2024 (anexat în sinteză la prezenta), întocmit de către evaluator - membru A.N.E.V.A.R., pentru stabilirea valorii de circulație a imobilelor propuse a se schimba, respectiv pentru cel situat în municipiul Oradea, str. Roman Ciorogariu nr. 47, ap. 2 - proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, precum și a imobilului situat în municipiul Oradea, str. Aleea Rogerius nr. 6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap. 30 - [REDACTED]

**Art. 2.** Se aprobă efectuarea schimbului imobiliar între UAT - Municipiul Oradea, respectiv [REDACTED] astfel:

**2.1.** [REDACTED]

oferă în favoarea UAT - Municipiul Oradea

- imobilul situat în municipiul Oradea, str. Aleea Rogerius nr. 6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap. 30,
- format din 2 camere, bucatărie, hol și baie,
- având suprafață utilă de 29,09 mp construită de 35,83 mp și teren în cotă de 9 mp,
- identificat cu nr. cadastral 151115-C1-U93, înscris în CF nr. 151115 - Oradea;

**la prețul de 214.015 lei (echivalentul a 43.000 Euro, la cursul BNR de 4,9771 lei / eur).**

## 2.2. UAT - Municipiul Oradea

oferă la schimb doamnei [REDACTED]

- imobilul situat în municipiul Oradea, str. Roman Ciorogariu nr. 47, ap. 2,
  - format din 1 cameră, bucatărie, antreu, baie și pod deasupra apartamentului,
  - având suprafață utilă de 29,3 mp construită de 38,5 mp, cotă de teren de 89/332 mp,
  - identificat cu nr. cadastral 162560-C1-U4, înscris în CF nr. 162560 - Oradea;
- la prețul de 205.057 lei (echivalentul a 41.200 Euro, la cursul BNR de 4,9771 lei / eur).

urmând ca după realizarea schimbului, Municipiul Oradea să devină proprietar exclusiv al imobilului situat în municipiul Oradea, str. Alea Rogerius nr. 6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap. 30, iar [REDACTED] să devină proprietar exclusiv al imobilului situat în municipiul Oradea, str. Roman Ciorogariu nr. 47, ap. 2.

- Art. 3.** Ținând cont de Declarația notarială de renunțare depusă de [REDACTED] schimbul imobiliar va fi efectuat fără plata sumei de 8.958 lei (echivalentul a 1.800 Euro, la cursul BNR de 4,9771 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 [REDACTED]
- 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.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează primarul Municipiului Oradea, Direcția Patrimoniu Imobiliar, Direcția Economică și [REDACTED]
- Art. 7.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
  - Primarul Municipiului Oradea;
  - Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale;
  - Direcția Economică;
- [REDACTED]

Inițiator  
PRIMAR  
Florin Birta



PROIECT AVIZAT  
SECRETAR GENERAL  
Eugenia Borbei





România  
Județul Bihor  
Municipiul Oradea  
Primar

Nr. 244579/1 din 21.06.2024

**REFERAT DE APROBARE**  
**pentru PROIECTUL DE HOTĂRÂRE**  
**privind aprobarea efectuării unui schimb imobiliar**  
**între UAT - Municipiul Oradea și [REDACTED]**

Văzând:

- cererea înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 159114 din 08.04.2024, prin care [REDACTED] 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. Roman Ciorogariu nr. 47,
- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Oradea 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,
- Procesul Verbal nr. 244266 din 20.06.2024 al 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,
- Raportul de evaluare cu nr. 412 din 17.06.2024 întocmit de evaluator - membru A.N.E.V.A.R., pentru stabilirea valorii de circulație a imobilului proprietatea UAT, ce urmează să facă obiectul schimbului imobiliar, respectiv pentru stabilirea valorii de circulație a imobilului oferit de [REDACTED]

În conformitate cu dispozițiile art. 139, alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ care stipulează la alin. (4) că: *“prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită de art. 5 lit. d), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție”,*

Motivat de interesul administrației publice locale de a facilita realizarea de investiții în zona ultracentrală a orașului,

În acest context,

**PROPUN**  
**CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA**

Proiectul de hotărâre aprobarea efectuării unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și [REDACTED]

INIȚIATOR  
PRIMAR  
Florin Birta





## RAPORT DE SPECIALITATE

Nr. 244579/2

Data: 21.06.2024

### pentru aprobarea efectuării unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și doamna Veneziano Mariana

Prezentul Raport de specialitate a fost întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale, în baza Referatului de aprobare al primarului Municipiului Oradea nr. 244579/1 din 21.06.2024, pentru proiectul de Hotărâre privind aprobarea efectuării unui schimb imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și doamna

Prin cererea, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea sub nr. 159114 din 08.04.2024, [redacted] solicitat efectuarea unui schimb imobiliar, având ca obiect imobilul, proprietate privată al UAT - Municipiul Oradea, situat în municipiul Oradea, str. Roman Ciorogariu nr. 47, ap. 2.

Imobilul situat în municipiul Oradea, str. Roman Ciorogariu nr. 47 este unul colectiv, compus din 4 apartamente, din care două apartamente (ap. 1 și ap. 3) constituie proprietatea privată a [redacted] un apartament (ap. 4) constituie proprietatea privată a domnului [redacted] respectiv un apartament (ap. 2) constituie proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea.

[redacted] sunt proprietari majoritari în curtea comună din str. Roman Ciorogariu nr. 47, respectiv dețin în proprietate exclusivă apartamentul 1, apartamentul 3 și apartamentul 4 (astfel cum sunt ele diferențiate din punct de vedere administrativ) din cele 4 apartamente existente în imobil. Schimbul este motivat de faptul că, apartamentul 2 aflat în proprietatea Municipiului Oradea are în comun cu apartamentul 1 și apartamentul 3, fundația, pereții și acoperișul. Acestea sunt degradate, întregul imobil necesitând urgente lucrări de reabilitare totală.

- Imobilul solicitat la schimb, situat în municipiul Oradea, str. Roman Ciorogariu nr. 47, ap. 2, compus din: una cameră și dependințe (bucătărie, antreu și baie), în suprafață utilă de 29,3 mp, suprafață construită de 38,5 mp, înscris în CF nr. 162560-C1-U4 Oradea și teren în cotă de 89/332 mp, se află în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea.
- Imobilul oferit la schimb, situat în municipiul Oradea, str. Alea Rogerius nr. 6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap. 30, este compus din: 2 camere și dependințe (bucătărie, hol și baie) în suprafață utilă de 29,09 mp, suprafață construită de 35.83 mp, înscris în CF nr. 151115-C1-U93 Oradea și teren în cotă de 9 mp, se află în [redacted]

Raportul de evaluare al celor două imobile a fost realizat de evaluator - membru A.N.E.V.A.R., valoarea imobilelor fiind stabilită la 41.200 euro pentru imobilul proprietatea UAT situat în Oradea, str. Roman Ciorogariu nr. 47, ap. 2, respectiv 43.000 euro pentru imobilul proprietatea doamnei Veneziano Mariana situat în Oradea, str. Alea Rogerius nr. 6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap. 30.

Conform Declarației autentificată la notar public sub nr. 672 din 21.06.2024, [redacted] renunță la orice sumă reprezentând diferența de preț care rezultă din rapoartele de evaluare a celor 2 imobile.

Precizăm faptul că, prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Oradea nr. 245 din 28.03.2024 s-a aprobat procedura privind schimbul de imobile (locuințe și spații) aparținând domeniului privat al UAT - Municipiul Oradea. Prin abordarea unor astfel de soluții se urmărește ca municipalitatea să-și păstreze numărul de locuințe pe care le are în proprietate (să nu-și diminueze patrimoniul) iar proprietarii majoritari/ coproprietarii să-și poată întregi partea de imobil pe care o dețin, respectiv să poată investi eficient în reabilitare/ reconstruire.

Procedura schimbului de imobile este guvernată și de către dispozițiile art. 139, alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului României nr. 57/2019 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ care stipulează la alin. (4) că: "prin excepție de la prevederile alin. (1), hotărârile privind dobândirea sau înstrăinarea dreptului de proprietate în cazul bunurilor imobile se adoptă de consiliul local cu majoritatea calificată definită de art. 5 lit. d), de două treimi din numărul consilierilor locali în funcție".

Ținând cont de 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. 244266 din 20.06.2024),

Întrucât schimbul de imobile se poate realiza doar între proprietari, potrivit dispozițiilor legale stipulate de art. 1763-1764 Cod Civil, respectiv este obligatorie forma autentică în cazul contractului de schimb de imobile,

Văzând:

- posibilitatea realizării unui schimb imobiliar, avantajos pentru ambele părți,
- sinteza Raportului de evaluare cu nr. 412 din 17.06.2024 întocmit de evaluator - membru A.N.E.V.A.R., pentru stabilirea valorii de circulație a imobilului proprietatea UAT, ce urmează să facă obiectul schimbului imobiliar, respectiv pentru stabilirea valorii de circulație a imobilului oferit de [REDACTED]

Motivat de interesul administrației publice locale de a facilita realizarea de investiții în zona ultracentrală a orașului,

Potrivit prevederilor art. 1763-1764 din Legea nr. 287 din 2009, privind Codul civil, republicată și actualizată, În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c), art. 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ,

## **PROPUNEM** **Consiliului Local al Municipiului Oradea**

1. Însoșirea Raportului de evaluare cu nr. 412 din 17.06.2024 (anexat în sinteză la prezenta), întocmit de către evaluator - membru A.N.E.V.A.R., pentru stabilirea valorii de piață a imobilelor care fac obiectul schimbului, respectiv:
  - imobilul situat în municipiul Oradea, str. Roman Ciorogariu nr. 47, ap. 2 - proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea,
  - imobilul situat în municipiul Oradea, str. Aleea Rogerius nr. 6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap. 30 - proprietatea [REDACTED]
2. Aprobarea efectuării schimbului imobiliar între UAT - Municipiul Oradea și [REDACTED] astfel:
  - 2.1. [REDACTED]
    - oferă în favoarea UAT - Municipiul Oradea
    - imobilul situat în municipiul Oradea, str. Aleea Rogerius nr. 6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap. 30,
    - format din 2 camere, bucătărie, hol și baie,
    - având suprafață utilă de 29,09 mp construită de 35,83 mp și teren în cotă de 9 mp,
    - identificat cu nr. cadastral 151115-C1-U93, înscris în CF nr. 151115 - Oradea;
    - la prețul de 214.015 lei (echivalentul a 43.000 Euro, la cursul BNR de 4,9771 lei / eur),**
  - 2.2. **UAT - Municipiul Oradea**
    - oferă la schimb [REDACTED]
    - imobilul situat în municipiul Oradea, str. Roman Ciorogariu nr. 47, ap. 2,
    - format din 1 cameră, bucătărie, antreu, baie și pod deasupra apartamentului,
    - având suprafață utilă de 29,3 mp construită de 38,5 mp, cotă de teren de 89/332 mp,
    - identificat cu nr. cadastral 162560-C1-U4, înscris în CF nr. 162560 - Oradea;
    - la prețul de 205.057 lei (echivalentul a 41.200 Euro, la cursul BNR de 4,9771 lei / eur),**

**urmând ca în după realizarea schimbului, Municipiul Oradea să devină proprietar exclusiv al imobilului situat în municipiul Oradea, str. Aleea Rogerius nr. 6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap. 30, iar dna Veneziano Mariana să devină proprietar exclusiv al imobilului situat în municipiul Oradea, str. Roman Ciorogariu nr. 47, ap. 2.**
3. Ținând cont de Declarația notarială de renunțare depusă de [REDACTED] schimbul imobiliar va fi efectuat fără plata sumei de **8.958 lei (echivalentul a 1.800 Euro, la cursul BNR de 4,9771 lei / eur)**, care reprezintă diferența rezultată din prețurile imobilelor descrise la pct.2.
4. Sumele necesare acoperirii transferului dreptului de proprietate și cele de publicitate imobiliară, precum și costul raportului de evaluare să se suporte integral și exclusiv de către [REDACTED]
5. Aprobarea actualizării Inventarului domeniului privat, respectiv a evidențelor contabile de patrimoniu ale UAT - Municipiul Oradea, în concordanță cu prevederile din prezenta Hotărâre.

Lucian Popa

Director executiv

Claudia Șandru

Șef Serviciu Locuințe

Vasile Vaida

Consilier

Nr. Iesire 412/17.06.2024

# RAPORT DE EVALUARE

## CONSTRUCTII SI TERENURI - SCOP SCHIMB IMOBILIAR

1. Str.Ep. Roman Ciorogariu nr. 47, ap.2 :
  - apartament in Su = 29.3 mp, Sc = 38.5 mp inscris in CF 162560-C1-U4 Oradea si teren in cota de 89/322 mp
  - imobilul se afla in proprietatea Municipiului Oradea, proprietate privata.
2. Str. Aleea Rogerius nr.6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap.30:
  - apartament in Su = 29.09 mp, Sc = 35.83 mp inscris in CF 151115-C1-U93 Oradea si teren in cota de 9 mp
  - imobilul se afla in proprietatea [REDACTED]



PROPRIETARI: MUNICIPIUL ORADEA, [REDACTED]

SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA, [REDACTED]

**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

IUNIE 2024

## SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA, [REDACTED]

**Referitor la evaluarea bunurilor imobile** constand in **CONSTRUCTII SI TERENURI:**

Str. Ep. Roman Ciorogariu nr. 47, ap.2 ,apartament in Su = 29.3 mp, Sc = 38.5 mp inscris in CF 162560-C1-U4 Oradea si teren in cota de 89/322 mp, in proprietatea Municipiului Oradea, proprietate privata.

Str. Alea Rogerius nr.6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap.30,apartament in Su = 29.09 mp, Sc = 35.83 mp inscris in CF 151115-C1-U93 Oradea si teren in cota de 9 mp, proprietatea dnei. Veneziano Mariana.

– pentru perfectare schimb imobiliar, va transmitem

### SINTEZA EVALUARII

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliara inscrisa in :

1. Ep. Roman Ciorogariu nr. 47, ap.2 :
  - apartament in Su = 29.3 mp, Sc = 38.5 mp inscris in CF 162560-C1-U4 Oradea si teren in cota de 89/322 mp
  - imobilul se afla in proprietatea Municipiului Oradea, proprietate privata.
2. Str. Alea Rogerius nr.6, bl. L2, sc. A, et.4, ap.30:
  - apartament in Su = 29.09 mp, Sc = 35.83 mp inscris in CF 151115-C1-U93 Oradea si teren in cota de 9 mp
  - imobilul se afla in proprietatea [REDACTED]

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/a 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: 14.06.2024 (curs BNR 4.9771), sunt:**

**1.Str. Ep. Roman Ciorogariu nr. 47, ap.2:**

| Proprietatea evaluata | Valoare estimata<br>EUR | Valoare estimata<br>LEI |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|
| Valoare teren         | 33998                   | 169211                  |
| Valoare constructii   | 7202                    | 35845                   |
| Valoare proprietate   | 41200                   | 205057                  |

**2.Str. Alea Rogerius nr.6, bl. L2, sc. A, et. 4, ap.30:**

Valoarea de achizitie a apartamentului (constructie + teren) este de **43000 Eur**, cf. contract de vanzare-cumparare incheiat in data de 05.06.2024, opinia evaluatorului fiind aceea ca, tinand cont de preturile apartamentelor din zona, de finisaje si de regimul de inaltime, pretul de achizitie al apartamentului reprezinta valoarea de piata a acestuia.

**Jur. Andrei Emilia Veronica**

**Evaluator autorizat membru titular ANEVAR**



**SC EVALMOB SRL**

