ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

HOTĂRÂREA nr. 21
din 27 februarie 2025

privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere şi însuşirea raportului de evaluare pentru coridorul extins al lucrării de utilitate publică "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă şi apă uzată din judeţul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea"- Zona Oradea

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 22 din 25.02.2025 privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere şi însuşirea raportului de evaluare pentru coridorul extins al lucrării de utilitate publică "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă şi apă uzată din judeţul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea"- Zona Oradea, propus de Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor – dl. Mălan Mircea, care este însoţit de Referatul de aprobare cu nr. 5527 din 25.02.2025 al Preşedintelui Consiliului Judeţean Bihor şi de Raportul de specialitate cu nr. 5529 din 25.02.2025 întocmit de Compartimentul patrimoniu din cadrul Consiliului Judeţean Bihor;

Ţinând seama de: Raportul de avizare nr. 5735 din 27.02.2025 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al judeţului; Raportul de avizare nr. 5858 din 27.02.2025 al Comisiei juridice, dezvoltare regională şi cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 5916 din 27.02.2025 al Comisiei de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură; adoptate în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

Ţinând cont de:

- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 373 din 28.11.2023 privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere şi însuşirea raportului de evaluare pentru lucrarea de utilitate publică "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă şi apă uzată din judeţul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea"- Zona Oradea;
- Decizia de expropriere nr. 255 din 06.06.2024 pentru imobilele proprietate privată incluse în coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiţii de interes judeţean "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă şi apă uzată din judeţul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea" - Zona Oradea";
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 316 din 21.11.2024 pentru modificarea şi completarea unor anexe la Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 373 din 28.11.2023 privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere şi însuşirea raportului de evaluare pentru lucrarea de utilitate publică "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă şi apă uzată din judeţul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea"- Zona Oradea;
- Decizia de expropriere nr. 734 din 18.12.2024 pentru imobilele proprietate privată incluse în coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiţii de interes judeţean "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă şi apă uzată din judeţul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea" - Zona Oradea";
- Nota de fundamentare nr. 6785 din 18.02.2025 întocmită de SC Compania de Apă Oradea SA, înregistrată la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 4700 din 19.02.2025, privind aprobarea procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul extins de expropriere a lucrărilor de utilitate publică "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă si apă uzata din judeţul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea"- Zona Oradea, în vederea asigurării accesului la obiectivul de investiţii GA Podgoria;

- Raportul de evaluare nr. E031/19.02.2025 întocmit de expert evaluator atestat ANEVAR, Ene Raul Cătălin;

În conformitate cu prevederile:

- prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local, cu modificările şi completările ulterioare, ale Hotărârii Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 cu modificările şi completările ulterioare;
- art. 173 alin. (1) lit. b) şi lit. c), lit. f) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, coroborate cu prevederile art. 8 alin. (3) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local, cu modificările şi completările ulterioare, ale H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 cu modificările şi completările ulterioare,

În temeiul competenţelor stabilite prin art. 182 alin. (1) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1. Se aprobă coridorul de expropriere extins al lucrării de utilitate publică: "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă si apă uzată din judeţul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea"- Zona Oradea, identificat prin Planul de situaţie recepţionat de O.C.P.I. Bihor conform Procesului verbal de recepţie nr. 84/2025, conform *Anexei nr. 1*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Lista cu imobile proprietate privată care constituie coridorul de expropriere extins al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiţii: "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă si apă uzată din judeţul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea" – Zona Oradea", conform *Anexei nr. 2*, precum şi Lista cu imobile proprietate publică afectate de culoarul de expropriere extins al lucrării de utilitate publică: "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă şi apă uzată din judeţul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea" – Zona Oradea, conform *Anexei 3*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă declanşarea procedurii de expropriere, pentru cauză de utilitate publică pentru coridorul extins lucrării de utilitate publică: "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă şi apă uzată din judeţul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea" – Zona Oradea, referitor la imobilele: teren în suprafaţă totală de 1.233 mp proprietatea privată a unor persoane fizice şi juridice.

Art.4. Se însuşeşte raportul de evaluare nr. E031/19.02.2025, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Ene Raul Cătălin, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii, conform *Anexei nr. 4*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă alocarea de la bugetul Consiliului Judeţean Bihor, a sumei de 236.753,70 lei, reprezentând valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor (sau titularilor drepturilor reale, dovedite cu acte în faţa comisiei de verificare a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale) prevăzută în Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Ene Raul Cătălin, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii.

Art.6. Se aprobă înscrierea, după perfectarea operaţiunilor legale, într-o nouă coală de carte funciară a imobilelor expropriate, pentru culoarul extins al lucrării de utilitate publică: "Proiectul regional

de dezvoltare a infrastructurii de apă si apă uzata din județul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea" – Zona Oradea.

Art.7. Se mandatează Președintele Consiliului Județean Bihor, pentru emiterea Deciziei de expropriere.

Art.8. Se mandatează Președintele Consiliului Județean Bihor, pentru numirea în condițiile Legii 255/2010, prin dispoziție, a comisiei de verificare a dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor supuse exproprierii.

Art.9. După finalizarea exproprierii, terenurile vor fi intabulate în proprietatea publică a U.A.T. Județul Bihor.

Art.10. Cu punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Președintele Consiliului Județean Bihor prin Direcția Economică și Direcția Tehnică.

Art.11. Prezenta hotărâre se comunică: Instituției Prefectului Județului Bihor, Președintelui Consiliului Județean Bihor, Compartimentului Relații cu Consilierii, Direcției Tehnice - Compartimentului Patrimoniu, Direcției Economice – Compartimentul Financiar Contabil, S.C. Compania de Apă Oradea SA, O.C.P.I. Bihor – Serviciul de Carte Funciară și se aduce la cunoștință publică prin afișare pe pagina de internet "www.cjbihor.ro".

PREȘEDINTE
Mălan Mircea

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Mărioara Carmen Soltănel

Nr. 21 din 27.02.2025
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 34 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă", 0 "abțineri" și 0 membrii ai Consiliului județean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.
7 ex

PLAN DE SITUATIE

SCARA 1:1500

Privind amplasamentul lucrarii de utilitate publica de interes judetean " Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apa si apa uzata din judetul Bihor, in perioada 2014-2020 – SZA ORADEA" amplasat pe U.A.T Oradea, Cartier Podgoria

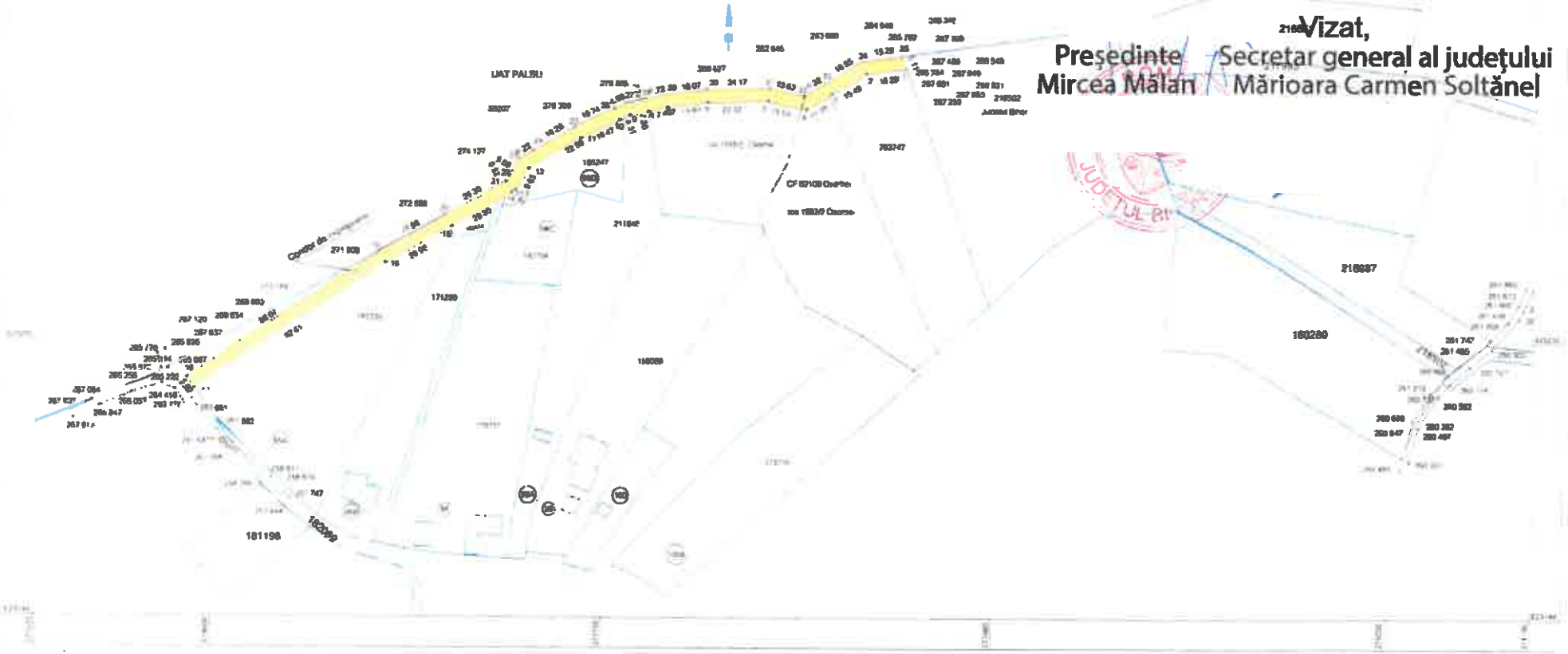
Suprafata teren: =1548 mp

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 21 din 27.02.2025

Vizat,

Președinte Mircea Mălan

Secretar general al județului Mărioara Carmen Soltănel



Intocmit: Ing. Onaca Vlad Florian
autorizatie ANCPI seria RO-B-H nr. 0317/23.04.2018
Vlad-Florian Onaca
Digitally signed by Vlad-Florian Onaca
Date: 2025.02.10 15:53:11 +02'00'

Receptionat O.C.P.I Bh.:
Zoltan Iuhasz
Semnat digital de Zoltan Iuhasz
Data: 2025.02.12 09:03:43 +02'00'

Legenda: _____ Zona propusa pentru investitie:

" Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apa si apa uzata din judetul Bihor, in perioada 2014-2020 – SZA ORADEA" amplasat pe U.A.T Oradea, strada Camil Petrescu.

Data: 10.02.2025

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 84 / 2025

Întocmit astăzi, **12/02/2025**, privind cererea **21068** din **11/02/2025**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **836** din **20/11/2023**

1. Beneficiar: JUDEŢUL BIHOR

2. Executant: ONACA VLAD-FLORIAN

3. Denumirea lucrărilor recepţionate: Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apa si apa uzata din judetul Bihor, in perioada 2014-2020 - SZA Oradea

4. Nominalizarea documentelor şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
Plan de	10.02.2025	inscris sub semnatura privata	ing. Onaca Vlad Florian
doc. cad 28	10.02.2025	inscris sub semnatura privata	ing. Onaca Vlad Florian
Certificat de	20.11.2023	act administrativ	Consiliul Judetean Bihor
Raport	10.02.2025	inscris sub semnatura privata	ing. Onaca Vlad Florian

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. Concluzii:
Pentru procesul verbal 84 au fost recepţionate 0 propuneri.

6. Erori topologice faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
182239	Avertizare	Receptia 21068/11.02.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 182239 pe o suprafata de 582 mp!
211648	Avertizare	Receptia 21068/11.02.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 211648 pe o suprafata de 41 mp!
182413	Avertizare	Receptia 21068/11.02.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 182413 pe o suprafata de 119 mp!
165247	Avertizare	Receptia 21068/11.02.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 165247 pe o suprafata de 268 mp!
203747	Avertizare	Receptia 21068/11.02.2025: Poligonul 2 se suprapune cu terenul 203747 pe o suprafata de 159 mp!
-	Avertizare	Receptia 21068/11.02.2025: Poligonul 2 se suprapune cu limita UAT-ului!
-	Avertizare	Receptia 21068/11.02.2025: Poligonul 2 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 26564

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ZOLTAN IUHASZ

Zoltan Iuhasz
Semnat digital de Zoltan Iuhasz
Data: 2025.02.12 08:02:34 +02'00'

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 21 din 27.02.2025

Vizat,
Președinte
Mircea Malan

Secretar general al județului
Mărioara Carmen Soltănel

ANEXA 2-imobile situate pe U.A.T. ORADEA aparținând persoanelor fizice și/sau juridice, afectate de amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes județean pentru obiectivul de investiție „Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă uzată în județul Bihor, perioada 2014-2020 – SZA ORADEA", cuprinzând 7 parcele și suprafața totală de 1233 mp

nr. crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Nume și prenume proprietar / deținător teren	Tarla / parcela	Categoria de folosință	intravilan / extravilan	nr topografic Oșorhei	nr cadastral	nr. CF / nr act proprietate	Suprafața totală a parcelei (mp)	Suprafață expropriată (mp)	Suprafață construcții (mp)
1	Bihor	Oradea			Arabil	Intravilan		182239	182239	4800	582	/
2	Bihor	Oradea			pasune	Intravilan		182413	182413	238	119	/
3	Bihor	Oradea			Arabil	Intravilan	1598/2 Osorhei		2645	10	10	/
4	Bihor	Oradea			pasune	Intravilan	165247		165247	1080	268	/
5	Bihor	Oradea			Livada	Extravilan	211648		211648	3000	41	/
6	Bihor	Oradea			Padure	Extravilan	1592/2 Osorhei			3093	54	/
7	Bihor	Oradea			pasune	Extravilan				3453	159	/
Total										15674	1233	

Data:	18.02.2025
Intocmit:	VLAD ONACA- Topograf Compartiment Tehnic GIS Proiectare - SC Compania de Apa SA Oradea

Avizat
SC Compania de Apa SA Oradea
Director General
Ing. Lucian Mihai CHINDLEA

Anexa nr. 3 la Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 21 din 27.02.2025

Vizat,
Preşedinte Mircea Mălan / Secretar general al judeţului Mărioara Carmen Soltănel

ANEXA 3 - lista imobilelor situate pe U.A.T. ORADEA, aparţinând domeniului public al Mun. Oradea, afectate de amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes judeţean pentru obiectivul de infrastructurii de apă uzată în judeţul Bihor, perioada 2014-2020 – SZA ORADEA", cuprinzând 1 parcela şi suprafaţa totală de 315 mp

nr. crt	Judeţ	Unitatea administrativ teritorială	Nume şi prenume proprietar / deţinător teren	Tarla / parcela	Categoria de folosinţă	intravilan / extravilan	nr topografic	nr cadastral	nr. CF / nr act proprietate	Suprafaţa totală a parcelei (mp)	Suprafaţă expropriată (mp)
1	Bihor	Oradea	Municipiul Oradea			extravilan	1595/2 Osorhei		615 Osorhei	2086	315
Total suprafaţă afectată de amplasamentul lucrării:											315

Data:	18.02.2025
Intocmit:	VLAD ONACA - Topograf Compartiment Tehnic GIS Proiectare - SC Compania de Apa SA Oradea

Avizat
SC Compania de Apa SA Oradea
Director General
ing. Lucian Mihai CHINDLEA

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18328
e-mail: raulenecatalin@gmail.com

Anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 21 din 27.02.2025

Președinte
Mircea Mălan

Vizat,
Secretar general al județului
Mărioara Carmen Soltănel

RAPORT DE EVALUARE

seria: E031/19.02.2025

situată în jud. Bihor, U.A.T Oradea

Utilizator desemnat: Compania de Apă Oradea
Proprietar: conform listei cu imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiții:
„Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă uzată în județul Bihor, perioada 2014-2020 - SZA Oradea"

Solicitant: Compania de Apă Oradea

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728
e-mail: raulenecatalin@gmail.com

Scrisoare de transmitere

Către: Compania de Apă Oradea

Referitor la: imobilele situate în jud. Bihor, U.A.T Oradea

Data: 19.02.2025

Am realizat evaluarea proprietăților imobiliare prezentate în anexe, în scopul estimării valorilor pentru exproprierea proprietăților din lista anexată.

Raportul de evaluare prezintă succint termenii de referință și premisele evaluării, datele privind bunul imobil și analiza acestora respectiv procesul în urma căruia au fost fundamentate opiniile evaluatorului. Formatul raportului prezentat este în concordanță cu prevederile standardelor de evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România și cu legislația națională privind procedurile de expropriere. Analizele și investigațiile necesare au fost făcute de subsemnatul, Ene Raul Cătălin, membru titular ANEVAR care se identifică cu numărul de legitimație 18728.

Raportul de evaluare oferă informații asupra valorii de expropriere așa cum este ea prevăzută în Legea nr. 255/2010, Legea nr. 233/2018 și Decizia Curții Constituționale nr. 756/2019.

În urma analizării datelor și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este că valorea de expropriere pentru proprietatea in cauză este:

236.753,70 Lei

Valoarea este valabilă numai pentru scopul și destinația precizată a raportului. Ea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de expropriere a dreptului de proprietate asupra imobilului/imobilelor, în ipoteza că acestea sunt libere de sarcini.

Cu deosebită stimă,
Ev. ing. Ene Raul Cătălin
Nr. leg. ANEVAR 18728

Cuprins

1 Sinteză raportului de evaluare 4
1 Termenii de referință ai evaluării 5
1.1 Certificare evaluator 5
1.2 Identificarea și competența evaluatorului 5
1.3 Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați 5
1.4 Scopul evaluării 5
1.5 Identificarea proprietății imobiliare subiect 6
1.6 Drepturi de proprietate evaluate 6
1.7 Tipul valorii 6
1.8 Data evaluării 6
1.9 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării 6
1.10 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea 6
1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 7
1.12 Declararea conformității evaluării cu SEV 7
1.13 Descrierea raportului 8
2 Prezentarea datelor 8
2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare 8
2.2 Descrierea situației juridice 8
2.3 Descrierea proprietății subiect 8
2.4 Istoricul proprietății. 9
3 Analiza pieței imobiliare 9
4 Aplicarea abordărilor valorii 9
5 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 9
5.1 Analiza rezultatelor 9
ANEXE 10

1 Sinteză raportului de evaluare

Utilizator desemnat	Compania de Apă Oradea		
Data raportului de evaluare	19.02.2025		
Data inspecției	2025		
Data evaluării	19.02.2025		
Evaluator	Ene Raul Cătălin, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 18728		
Tip proprietate	terenuri libere		
Adresa proprietății	jud. Bihor, U.A.T Oradea		
Extras de Carte Funciară	conform listei anexate cu imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiții: "Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă uzată în județul Bihor, perioada 2014-2020 - SZA Oradea"		
Număr topografic/cadastral	conform anexe		
Valoare estimată	236.753,70 Lei		
Amplasare	pe raza localităților: Oradea, zona Podgoria		
Suprafețe	Suprafață teren	Din acte: conform anexe	Măsurată: - m^2
	Arie desfășurată	Din acte: nu este cazul	Măsurată: - m^2
	Arie utilă	Din acte: nu este cazul	Măsurată: - m^2
Proprietar	Imobilele evaluate se află în proprietate privată. Lista proprietarilor este cuprinsă în anexe.		
Utilizare existentă	terenuri extravilane neutilizate sau utilizate în scop agricol		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Sarcini înregistrate	Evaluarea a fost efectuată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.		
Observații speciale	• Raportul de Evaluare este valabil împreună cu Extrasele de Carte Funciară cuprinse în lista cu imobilele expropriate cuprinsă în anexe. • Valoarea de expropriere a fost determinată conf. Legii nr. 255/2010, Legea nr. 233/2018 și Decizia Curții Constituționale nr. 756/2019. • Valoarea de expropriere a terenurilor este determinată conf. "Studiul de piață aferent anului 2025 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea . • Conform Standardelor în Evaluare (SEV 100), paragraf 60.2, cerința legislativă prevalează tuturor cerințelor privind scopul și jurisdicția evaluării. • Inspecția în teren și măsurătorile topografice au fost efectuate de către Compartiment Tehnic - GIS – Proiectare prin top. Vlad Onaca. • Datele privind dimensiunea, tipul și categoria de folosință a terenurilor a fost preluată din Anexa 2 privind lista proprietarilor privați.		
Diferențe constatate	Nu este cazul		

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Certificare evaluator

Subsemnatul Ene Raul Cătălin certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:
- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării supus verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare a bunurilor și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- inspecția în teren și măsurătorile topografice ale proprietăților a fost efectuată de către Compartiment Tehnic - GIS – Proiectare prin top. Vlad Onaca;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale lucrării.

1.2 Identificarea și competența evaluatorului

Nume: Ene Raul Cătălin
Număr legitimație ANEVAR: 18728
Adresă: str. Dacia, loc. Oradea, jud. Bihor
Telefon: +40 770162170

Se menționează că:
- evaluatorul nu are nici o legătură sau implicare cu subiectul evaluării și cu nici cu o parte care este interesată de evaluarea în cauză;
- evaluatorul este competent să efectueze raportul de evaluare într-o manieră obiectivă și imparțială.

1.3 Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

Solicitant: Compania de Apă Oradea
Utilizator desemnat: Compania de Apă Oradea
Proprietar: Conform Extras Carte Funciară

Persoana care primește o copie a unui raport de evaluare nu devine un utilizator desemnat decât în cazul în care este autorizată de către evaluator și identificată explicit ca utilizator desemnat și nu este îndreptățită la niciun fel de pretenție față de acesta.

1.4 Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este reprezentat de informarea utilizatorului dar și a terților cu privire la valoarea proprietăților imobiliare în vederea exproprierii pentru obiectivului de investiții „Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă uzată în județul Bihor, perioada 2014-2020 - SZA Oradea".
Acesta determină tipul valorii. Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

1.5 Identificarea proprietății imobiliare subiect

Proprietățile supuse evaluării sunt cuprinse în lista coridorului de expropriere anexată și se situează pe raza jud. Bihor: U.A.T Oradea.

1.6 Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate, deținut de proprietar în baza următoarelor documente:

Lista cu imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiții:
„Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă uzată în județul Bihor, perioada 2014-2020 - SZA Oradea"

1.7 Tipul valorii

Conform Cap. 1. Sinteza raportului de evaluare.

1.8 Data evaluării

Conform Cap. 1. Sinteza raportului de evaluare.

1.9 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

Documentarea în vederea efectuării evaluării a fost realizată pe baza unei liste de informații solicitate clientului și a inspecției proprietății.

În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante. Documentele puse la dispoziție de către reprezentantul autorității publice, respectiv:

Lista cu imobilele proprietate privată care constituie coridorul actualizat de expropriere al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiții:
„Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă uzată în județul Bihor, perioada 2014-2020 - SZA Oradea"

Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru eventualele lucrări ascunse neconforme și deficiențe tehnice ale clădirii (dacă este cazul).

1.10 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

În vederea efectuării prezentului raport s-au utilizat următoarele surse de informații:
- standarde și ghiduri oficiale de evaluare ANEVAR 2022;
-"Studiul de piață aferent anului 2025 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea
- bazele de date ale instituțiilor din localitate;
- baza de date a evaluatorului;
- documente anexate.

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor menționate în continuare. Situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele

ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

- *Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții proprietarului/utilizator desemnat și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.*
- *Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare.*
- *Nu s-au realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății.*
- *Evaluatorul a efectuat raportul de evaluare doar pe baza datelor disponibile la data evaluării.*
- *Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare autorizată a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din informațiile primite de la reprezentanții proprietarului. Aceștia sunt singurii responsabili pentru veridicitatea informațiilor.*
- *Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu își asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.*
- *Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea.*
- *Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;*
- *Prezentul raport, nu trebuie publicat sau mediatizat fără acordul scris prealabil al evaluatorului.*
- *Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*
- *Suprafețele utilizate în cadrul prezentei lucrări au fost extrase din documentele puse la dispoziție de către solicitant (lista cu imobilele expropriate); orice modificare a acestora implică anularea rezultatelor, necesitând refacerea lucrării.*
- *Evaluarea a fost elaborată în ipoteza că cea mai bună utilizare a proprietăților este cea existentă.*
- *Nu sunt ipoteze speciale.*

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.12 Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluatorul declară că formatul raportului de evaluare pe care îl semnează a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valorile de expropriere au fost determinate pe baza:

- *"Studiul de piață aferent anului 2025 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea*

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări.

În aceste condiții, evaluatorul, își asumă responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare. De asemenea, evaluatorul declară faptul că a respectat ***Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.***

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-a avut în vedere Legea nr. 255/2010, Legea nr. 233/2018 și Decizia Curții Constituționale nr. 756/2019 în care se precizează că:

- *prin Legea nr. 233/2018 a fost modificat reperul la care se stabilesc despăgubirile cuvenite pentru imobilele expropriate, acesta reprezentându-l, în prezent, expertizele întocmite și actualizate de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România (art. 22, alin 6 din Legea nr. 255/2010) iar nu prețul cu care se tranzacționează în mod obișnuit imobilele similare din unitățile administrativ teritoriale (art.22, alin 3, Legea nr. 255/2010).*

1.13 Descrierea raportului

Conform Cap. 1. Sinteza raportului de evaluare.

2 Prezentarea datelor

2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Conform "Studiului de piață aferent anului 2025 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea.

2.2 Descrierea situației juridice

- descrierea proprietății este făcută în cartea funciară anexată evaluării;
- imobilul/imobilele se află în proprietatea: conform anexe;
- evaluarea a fost elaborată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;

2.3 Descrierea proprietății subiect

Proprietățile în cauză sunt amplasate în extravilanul localităților mai sus amintite.
Caracteristici fizice:

- *terenuri libere de dimensiune variabilă și categorie de folosință mixtă (intravilan sau extravilan, arabil, pașune, livadă sau pădure);*
- *topografie: plană sau ușor înclinată;*
- *acces mixt: fie asfaltat direct din rețeaua de drumuri zonale/naționale sau din drumuri agricole de pământ/piatră cu o lungime mai mică de 1000 m;*

Caracteristici juridice:

- *utilizare legală: teren extravilan agricol;*
- *zone protejate: nu.*

Caracteristici economice:

- *impozite asupra terenurilor: conform prevederilor legale locale;*
- *impozite asupra construcțiilor: conform prevederilor legale locale;*
- *taxe locale de construire: conform prevederilor legale locale;*
- *avantaje fiscale: nu este cazul.*

2.4 Istoricul proprietății.

Nu sunt informații altele decât cele din Cărțile Funciare anexate.

3 Analiza pieței imobiliare

Conform "Studiului de piață aferent anului 2025 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea.

4 Aplicarea abordărilor valorii

Conform "Studiului de piață aferent anului 2025 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea.

5 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

5.1 Analiza rezultatelor

Opinia evaluatorului este că, valoarea de despăgubire pentru exproprierea proprietăților cuprinse în lista anexată este de:

U.A.T	Total valoare expropriere	
	lei	lei/m²
Oradea	236.753,70	192,01

NOTĂ: Valoarea individuală a fiecărei proprietăți evaluate este prezentată în cadrul listei din anexe.

Referitor la această valoare trebuie precizate următoarele:

- *valoarea este valabilă în limita ipotezelor și condițiilor limitative dar și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;*
- *valoarea nu este afectată de TVA;*
- *valorile de expropriere au fost determinate conform valorilor terenurilor cuprinse în „Studiul de piață aferent anului 2025 privind fondul imobiliar din Județul Bihor":*

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI ORADEA [1]
(în Lei/mp)

Tabelul nr.11

AMPLASAMENT	ZONA	Valoare teren intravilan			
		Suprafețe până la 500 mp	Suprafețe cuprinse între 501-1.500 mp	Suprafețe care exced 1.500 mp	Fără utilități pe stradă în dreptul parcelei
ORADEA	Zona 1a	1.100	950	530	-
	Zona 1b	900	810	450	-
	Zona 2a	660	480	240	60
	Zona 2b	490	360	180	50
	Zona 3 fără str. Ogorului	320	260	150	60
	Zona 3 str. Ogorului	360	330	160	60
	Zona 4	200	180	90	60
	Parcurile industriale I și II	140	130	80	60
	Parcul industrial III și altele	130	120	70	60

[1] - valorile orientative ale terenurilor din zonele III și IV care nu au front direct la centură sau la drum național, județean, municipal (conform schiței cadastrale) și sunt la o distanță semnificativă față de locul de branșare posibilă la orice tip de utilități (conform schiței cadastrale și a declarației autentice a părților), se reduc cu 50%.

TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI ORADEA (în Lei/mp)

Tabelul nr.12

Nr. crt.	Limita de amplasare*	Teren arabil	Teren neagricol (pășune)	Livezi, vii	Păduri
		lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp
1.	NORD - până la limita administrativă comunele Biharia și Paleu	36	24	33	33
2.	VEST - până la limita administrativă cu comunele Borș și Sântandrei	44	24	33	33
3.	SUD - până la limita administrativă cu comunele Nojorid și Sânmartin	36	24	33	33
4.	EST - până la limita administrativă comuna Ogorhei	36	24	33	33

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728
e-mail: raulenecatalin@gmail.com

...luare seria/data: E031/19.02.2025

A.1 Lista cu imobilele proprietate privata care constituie coridorul de expropriere actualizat al lucrării de utilitate publica aferent obiectivului de investiții: „Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă uzată în județul Bihor, perioada 2014-2020 - SZA Oradea"

nr. crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Nume și prenume proprietar / deținător teren	Categoria de folosință	intravilan / extravilan	nr topografic Osorhei	nr cadastral	nr. CF / nr act proprietate	Suprafața totală a parcelei (mp)	Suprafață construcții (mp)	Suprafata expropriata suplimentar (mp)	Valoare unitară expropriere (lei/mp)	Valoare totală expropriere (lei)
1	Bihor	Oradea		arabil	intravilan		182239	182239	4800	-	582	190,63	110.946,66
2	Bihor	Oradea		pasune	intravilan		182413	182413	238	-	119	320,00	38.080,00
3	Bihor	Oradea		arabil	intravilan	1598/2 Osorhei		2645	10	-	10	320,00	3.200,00
4	Bihor	Oradea		pasune	intravilan	165247		165247	1080	-	268	287,78	77.125,04
5	Bihor	Oradea		livada	extravilan	211648		211648	3000	-	41	44,00	1.804,00
6	Bihor	Oradea		padure	extravilan	1592/2 Osorhei			3093	-	54	33,00	1.782,00
7	Bihor	Oradea		pasune	extravilan				3453	-	159	24,00	3.816,00
				TOTAL						-	1233	192,01	236.753,70

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728
e-mail: renlenecatalin@gmail.com

Atestat de evaluare seria/data: E031/19.02.2025

Imagine din zona culoarului de expropriere

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728
e-mail: raulenecatalin@gmail.com

Calificare evaluator

...evaluare seria/data: E031/19.02.2025

ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

ATESTAT

RAUL CATALIN ENE

având legitimația nr. 18728
a dobândit specializarea

Evaluări de bunuri imobile - EPI

începând cu data de 01.01.2018

Președinte,
Dana Ababei

Atestatul este valabil pe perioada în care titularul se regăsește în Tabloul Asociației cu această specializare