ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

HOTĂRÂREA nr. 301
din 21 noiembrie 2024

privind aprobarea coridorului de expropriere, însuşirea raportului de evaluare şi aprobarea declanşării procedurii de expropriere pentru lucrarea de utilitate publică: *„Pasaj denivelat pe DN 79 intersecţie cu drumuri colectoare zona Aeroport”*

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 348 din 21.11.2024 privind aprobarea coridorului de expropriere, însuşirea raportului de evaluare şi aprobarea declanşării procedurii de expropriere pentru lucrarea de utilitate publică: *„Pasaj denivelat pe DN 79 intersecţie cu drumuri colectoare zona Aeroport”*, propus de Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor – dl.Ilie Gavril Bolojan, care este însoţit de Referatul de aprobare cu nr. 23245 din 21.11.2024 şi de Raportul de specialitate cu nr. 23247 din 21.11.2024 întocmit de Direcţia Tehnică – Compartimentul Drumuri Judeţene din cadrul Consiliului Judeţean Bihor;

Ţinând seama de: Raportul de avizare nr. 23207 din 21.11.2024 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al judeţului; Raportul de avizare nr. 23313 din 21.11.2024 al Comisiei juridice, dezvoltare regională şi cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 23303 din 21.11.2024 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:

- Adresa Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii nr. 22783 din 19.11.2024 prin care solicită Consiliului Judeţean Bihor realizarea procedurii de expropriere în numele şi pe seama Statului Român;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 271 din 19.11.2024 prin care se aprobă încheierea unui Act adiţional la Acordul de parteneriat nr. 22271 din 29.09.2023;
- Actul adiţional nr. 2 încheiat la Acordul de parteneriat nr. 22271 din 29.09.2023;
- Lucrarea de utilitate publică: „Pasaj denivelat pe DN 79 intersecţie cu drumuri colectoare zona Aeroport”, realizată în parteneriat cu Compania Naţională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.;
- Situaţia de carte funciară a imobilelor identificate prin nr. cad. 205929, înscris în CF nr. 205929 Oradea, nr. cad 211207, înscris în CF nr. 211207 Oradea, nr. cad. 206144, înscris în CF nr. 206144 Oradea, nr. cad.152624, înscris în CF 152624, nr. cad. 184009, înscris în CF nr. 184009 Oradea, nr. cad. 207726, înscris în CF nr. 207726 Oradea, nr. cad. 194636, înscris în CF nr. 194636 Oradea, nr. cad. 153847, înscris în CF nr. 153847 Oradea, nr. cad. 207727, înscris în CF nr. 207727 Oradea, nr. cad. 194637, înscris în CF nr. 194637 Oradea, nr. cad. 166795, înscris în CF nr. 166795 Oradea, nr. cad. 209499, înscris în CF nr. 209499 Oradea, respectiv nr. cad. 159988, înscris în CF nr. 159988 Oradea, aflate în proprietatea publică a Judeţului Bihor;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 317 din 18.10.2023, privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenţi obiectivului de investiţii: „Pasaj denivelat pe DN 79 intersecţie cu drumuri colectoare zona Aeroport”;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 407 din 20.12.2023, privind actualizarea indicatorilor tehnico-economici aferenţi obiectivului de investiţii: „Pasaj denivelat pe DN 79 intersecţie cu drumuri colectoare zona Aeroport”;

- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 160 din 27.06.2024, privind actualizarea indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții: „Pasaj denivelat pe DN 79 intersecție cu drumuri colectoare zona Aeroport";
- Documentația pentru identificarea culoarului de expropriere al lucrării de utilitate publică: „Pasaj denivelat pe DN 79 intersecție cu drumuri colectoare zona Aeroport";
- Raportul de evaluare nr. E328/14.06.2024 întocmit de expert evaluator atestat ANEVAR, Ene Raul Cătălin;

În conformitate cu prevederile:

- prevederile art.2 alin (1) și (4) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, ale H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;
- art. 135, alin. (8), art.182, alin (4), art.173 alin.(1) lit. b) și lit. c} din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

În temeiul competențelor stabilite prin art. art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. Se aprobă coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică: „Pasaj denivelat pe DN 79 intersecție cu drumuri colectoare zona Aeroport" identificat prin Planul topografic recepționat de O.C.P.I. Bihor conform Procesului verbal de recepție nr. 543/2024, conform *Anexei nr. 1*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Lista cu imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiții: „Pasaj denivelat pe DN 79 intersecție cu drumuri colectoare zona Aeroport"; conform *Anexei nr. 2,* precum și Listele cu imobilele proprietate publică afectate de coridorul de expropriere al lucrării: „Pasaj denivelat pe DN 79 intersecție cu drumuri colectoare zona Aeroport" conform *Anexei nr. 3 și Anexei nr. 4* - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere, în numele și pe seama Statului Român pentru cauză de utilitate publică pentru culoarul lucrării de utilitate publică: „Pasaj denivelat pe DN 79 intersecție cu drumuri colectoare zona Aeroport" referitor la imobilele: teren în suprafață totală de 2313 mp proprietatea privată a unor persoane fizice și juridice.

Art.4. Se însușește raportul de evaluare nr. E328/14.06.2024, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Ene Raul Cătălin, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii, reprezentând teren în suprafață totală de: 2313 mp, conform *Anexei nr. 5*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă alocarea de la bugetul Consiliului Județean Bihor, a sumei de 565.702,22 lei, reprezentând valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor (sau titularilor drepturilor reale, dovedite cu acte în fața comisiei de verificare a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale) prevazută în Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Ene Raul Cătălin, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii, urmând ca aceasta să fie recuperată în condițiile Actului adițional nr. 2 la Acordul de parteneriat.

Art.6. (1) Se aprobă înscrierea, după perfectarea operațunilor legale, într-o nouă coală de carte funciară a imobilelor expropriate, pentru culoarul lucrării de utilitate publică„Pasaj denivelat pe DN 79 intersecție cu drumuri colectoare zona Aeroport"

(2) Înscrierea în Cartea Funciară se va face în proprietatea publică a Statului Român şi administrarea Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii.

Art.7. Se mandatează Preşdintele Consiliului Judeţean Bihor, pentru emiterea Deciziei de expropriere.

Art.8. Se mandatează Preşdintele Consiliului Judeţean Bihor, pentru numirea în condiţile Legii 255/2010, prin dispoziţie, 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 întabulate în proprietatea publică a U.A.T. Judeţul Bihor.

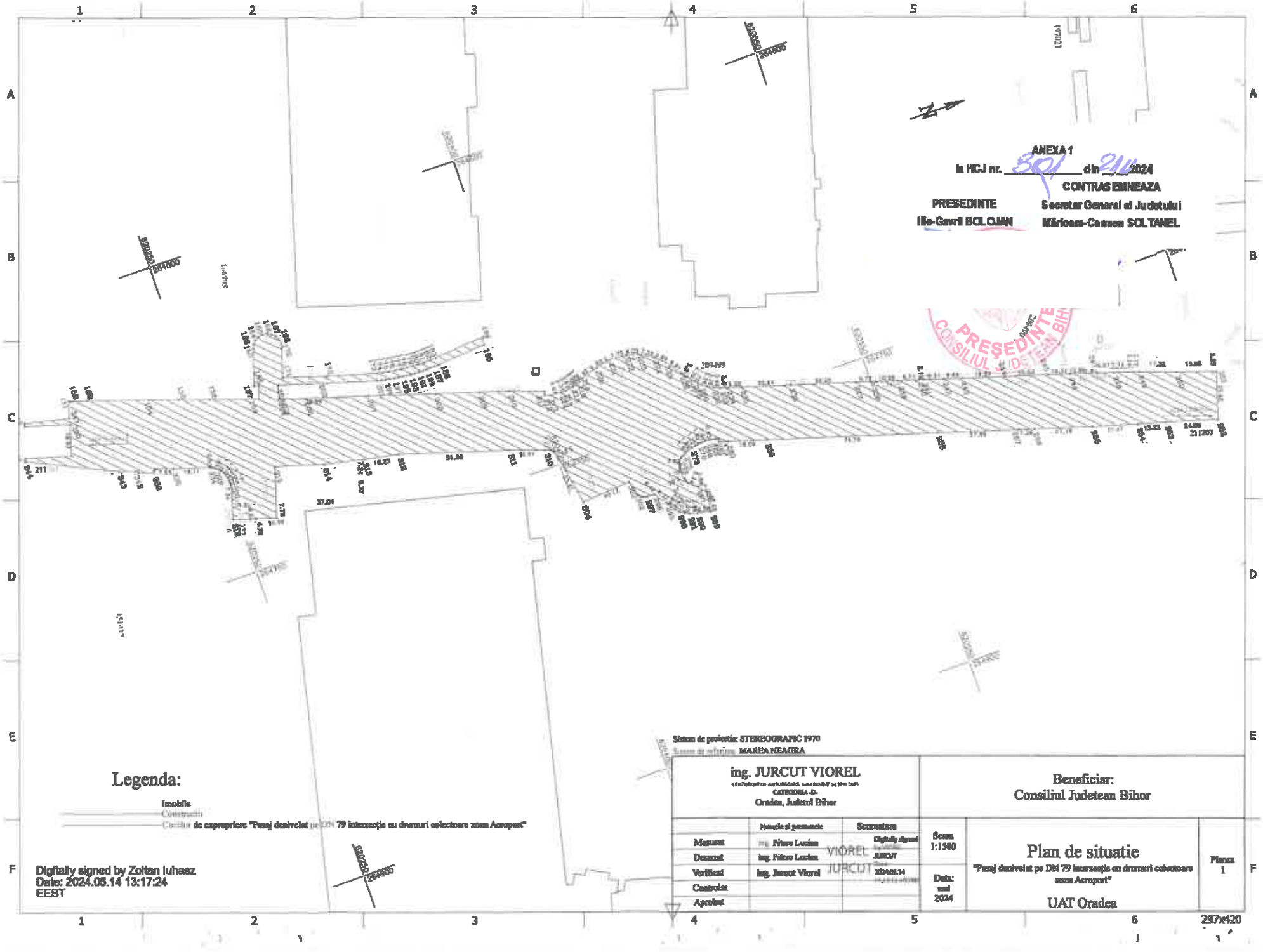
Art.10. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor prin Direcţia Economică şi Direcţia Tehnică.

Art.11. Prezenta hotărâre se comunică: Instituţiei Prefectului Judeţului Bihor, Preşedintelui Consiliului Judeţean Bihor, Compartimentului Relaţii cu Consilierii, Direcţiei Tehnice – Compartimentului Drumuri Judeţene, Compartimentului Patrimoniu, Direcţiei Economice - Compartimentului Financiar Contabil, O.C.P.I. Bihor – Serviciul de Carte Funciară şi se aduce la cunoştinţa publică prin afişare pe pagina de internet "www.cjbihor.ro".

PREŞEDINTE
Ilie Gavril Bolojan

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,
Mărioara Carmen Soltănel

Nr. 301 din 21.11.2024
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 35 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă", 0 "abţineri" şi 0 membrii ai Consiliului judeţean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.
7 ex


1
2
3
4
5
6
A
B
C
D
E
F
N
ANEXA 1
la HCJ nr. 301 din 21.05.2024
CONTRASEMNEAZA
PREȘEDINTE
Ilie-Gavril BOLOJAN
Secretar General al Județului
Mărioara-Carmen SOLTANEL
PREȘEDINTE
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
Legenda:
Imobile
Construcții
Limite de expropriere "Pasaj denivelat pe DN 79 intersecție cu drumuri colectoare zona Aeroport"
Digitally signed by Zoltan Iuhasz
Date: 2024.05.14 13:17:24
EEST
Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Sistem de referinta: MAREA NEAGRA
ing. JURCUT VIOREL
CATEGORIA -D-
Oradea, Judetul Bihor
Beneficiar:
Consiliul Judetean Bihor
Nr. crt.
Numele si prenumele
Semnatura
Masurat
ing. Fătoiu Lucian
Desenat
ing. Fătoiu Lucian
Verificat
ing. Jurcut Viorel
Digitally signed by VIOREL JURCUT
2024.05.14
Controlat
Aprobat
Scara 1:1500
Data: mai 2024
Plan de situatie
"Pasaj denivelat pe DN 79 intersecție cu drumuri colectoare zona Aeroport"
UAT Oradea
Planșa 1
297x420

ANEXA 2
la HCJ nr. 501 din 24.04.2024
CONTRASEMNEAZA
PREȘEDINTE
Ilie-Cornel BOLOJAN
Secretar General al Județului
Mărioara-Carmen SOLTANIEL

Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică de interes național "Pasaj denivelat pe DN 79 intersectie cu drumuri colectoare zona Aeroport" aflate pe raza localității ORADEA, proprietarii sau deținătorii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor

Nr. crt.	Județ	Unitate administrativ teritorială	Nume și prenume proprietar/deținător	Tarla	Parcela	Categoria de folosință	Intravilan/ Extravilan	Număr cadastral	Număr carte funciară	Suprafață totală teren (mp)	Suprafață de expropriat construcții (mp)/(ml)	Suprafață de expropriat teren (mp)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ORADEA												
1	BIHOR	ORADEA				152624	152624	DR	I	722		685
2	BIHOR	ORADEA				153847	153847	CC	I	926		144
3	BIHOR	ORADEA				159988	159988	CC	I	69809		7
4	BIHOR	ORADEA				166795	166795	A	I	22921		285
5	BIHOR	ORADEA				194636	194636	Cc	I	41	Post trafo, gard din panouri bordurate zincate cu fundatie de beton, L=20m.	17
6	BIHOR	ORADEA				194637	194637	Cc	I	58266	Gard din panouri bordurate zincate cu fundatie de beton, L=90 m.	291
7	BIHOR	ORADEA				207726	207726	CC	I	176040		717
8	BIHOR	ORADEA				207727	207727	CC	I	3406		167
Total												2313

Intocmit:
ing. Viorel JURCUT

VIOREL JURCUT
Digitally signed by VIOREL.JURCUT
Date: 2024.05.15 10:20:59 +03'00'

ANEXA 3
la HCJ nr. 304 din 9.05.2024
CONTRASEMNEAZA
PRESEDINTE
Ioan-Ciprian BOLOJAN
Secretar General al Judetului
Miriam-Carmen SOLTANEL

Lista cuprinzând imobilele proprietate publică a statului care fac parte din coridorul de expropriere extins al lucrării de utilitate publică de interes național "Pasaj denivelat pe DN79 intersecție cu drumuri colectoare la Aeroport"

Nr. crt.	Județ	Unitate administrativ teritorială	Deținătorul dreptului de administrare a imobilului	Tarla	Parcelă	Nr. cadastral/nr. topo.	Număr carte funciară	Categoria de folosință	Extravilan/ Intravilan	Suprafață transfer construcții (mp)	Suprafață totală teren (mp)	Suprafață de transferat(mp)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ORADEA												
1	BIHOR	ORADEA				211207	211207	DR	I		69659	13785
Total												13785

Intocmit:
ing. Viorel JURCUT

VIOREL JURCUT
Digitally signed by VIOREL JURCUT
Date: 2024.05.15 10:21:12 +03'00'

ANEXA 4
la HCJ nr. 201 din 21.11.2024
CONTRASEMNEAZA
Secretar General al Judetului
Mariana-Carmen SOLOMIE

Lista cuprinzând imobilele proprietate publică a unităților administrativ – teritoriale care fac parte din coridorul de expropriere extins al lucrării de utilitate publică de interes național "Drum ocolitor pe DN 79 intersecție cu drumuri colectoare zona Aeroport"

Nr. crt.	Județ	Unitate administrativ teritorială	Deținător imobil	Tarla	Parcela	Nr. cadastral/nr. topo.	Număr carte funciară	Categoria de folosință	Extravilan/ Intravilan	Suprafață totală teren (mp)	Suprafață de transferat(mp)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ORADEA											
1	BIHOR	ORADEA				184009	184009	DR	I	642	443
2	BIHOR	ORADEA				209499	209499	DR	I	2506	292
3	BIHOR	ORADEA				15871	172153	DR	I	1975	864
4	BIHOR	ORADEA				DN 3400	Adeverința nr. 3811/27.03.2024	DR	I	58400	236
5	BIHOR	ORADEA				206144	206144	DR	I	5464	117
Total											1952

Intocmit:
Ing. Viorel JURCUT

VIOREL JURCUT
Digitally signed by VIOREL JURCUT
Date: 2024.05.15 10:21:41 +03'00'

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728

ANEXA 6
la HCJ nr. 301 din 9.11.2024
CONTRASEMNEAZA
PREȘEDINTE
Ilie-Gavril BOLOJAN
Secretar General al Județului
Mărioara-Carmen SOLTANEL

RAPORT DE EVALUARE

seria: E328/14.06.2024

proprietate imobiliară de tip teren liber

situată în jud. Bihor, U.A.T Oradea

Sursă: www.google.com/maps

Utilizator desemnat: Consiliul Județean Bihor

Proprietar: Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică de interes național "Pasaj denivelat pe DN 79 intersecție cu drumuri colectoare zona Aeroport".

Solicitant: Consiliul Județean Bihor

UNIUNEA EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
ENE RAUL CĂTĂLIN

Scrisoare de transmitere
Către: Consiliul Județean Bihor
Referitor la: imobilele situate în jud. Bihor, U.A.T Oradea
Data: 14.06.2024

Conform achiziției am realizat evaluarea proprietății imobiliare mai sus menționate, în scopul estimării valorilor de piață în vederea susținerii valorii în scopul declarat de către proprietar.

Raportul de evaluare care urmează prezintă succint termenii de referință și premisele evaluării, datele privind bunul imobil și analiza acestora și procesul în urma căruia au fost fundamentate opiniile evaluatorului. Forma raportului prezentat este în concordanță cu prevederile standardelor de evaluare adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor din România.

Acest raport, analizele și toate 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 255/2010, Legea 233/2018 și Decizia Curții Constituționale nr. 756/2019.

Evaluatorul a examinat cu obiectivitate și s-a încredințat rezultatele cuprinse în lucrare. Aceasta reprezintă o viziune realistă a comportamentului forțelor ce compun piața imobiliară. Valoarea poate fi percepută diferit de către cumpărători sau vânzători, de către proprietari sau investitori. Se percepe diferit pentru că poziția operatorilor pe piață este diferită, pentru că orice tranzacție are particularitățile ei, dar și pentru că factorii de ordin emoțional ce însoțesc transferurile drepturilor de proprietate sunt variați.

În urma analizării datelor și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este că valorea de expropriere la data prezentului raport aferente suprafețelor de teren expropriate suplimentar pentru proprietatea în cauză este:

565.702,22 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 este liber 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. 8
3 Analiza pieței imobiliare 9
4 Aplicarea abordărilor valorii 9
5 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 9
5.1 Analiza rezultatelor 9
ANEXE 11

1 Sinteză raportului de evaluare

Utilizator desemnat	*Consiliul Județean Bihor*
Data raportului de evaluare	*14.06.2024*
Data inspecției	*conf. măsurători topo*
Data evaluării	*14.06.2024*
Evaluator	*Ene Raul Cătălin, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 18728*
Tip proprietate	*terenuri libere și/sau garduri*
Adresa proprietății	*jud. Bihor, U.A.T Oradea*
Extras de Carte Funciară	*conform lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică de interes național "Pasaj denivelat pe DN 79 intersecție cu drumuri colectoare zona Aeroport".*
Nr. topografic/cadastral	*conform anexe*
Valoare expropirere	***565.702,22 Lei***
Amplasare	*pe raza U.A.T Oradea*
Suprafețe terenuri expropriate	*Din acte: conform anexe*
Proprietar	*conform anexe*
Utilizare existentă	*mixt*
Dreptul de proprietate	*Considerat deplin*
Sarcini înregistrate	*Evaluarea a fost efectuată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.*
Observații speciale	• *Măsurătorile proprietăților au fost efectuate de către SC Procarto SRL Oradea.* • *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, în care se precizează că prin L. 233/2018 a fost modificat reperul prin care se stabilesc despăgubirile pentru imobilele expropriate, acesta reprezentându-l expertizele camerelor notarilor publici, iar nu prețul la care se vând, în mod obișnuit imobilele de același fel.* *Confrom paragraf 60.2 din Standardelor în Evaluare (SEV 100), cerința legislativă prevalează tuturor cerințelor privind scopul și jurisdicția evaluării.*
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 și măsurătorile proprietăților au fost efectuate în cadrul măsurătorilor topo;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale certificării.

1.2 Identificarea și competența evaluatorului

Nume: Ene Raul Cătălin
Număr legitimație ANEVAR: 18728
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: Consiliul Județean Bihor
Utilizator desemnat: Consiliul Județean Bihor
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 acestora pentru obiectivul de investiții: "Pasaj denivelat pe DN 79 intersecție cu drumuri colectoare zona Aeroport".

1.5 Identificarea proprietății imobiliare subiect

Proprietățile supuse evaluării sunt cuprinse în Lista a cordiorului de expropriere 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 cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică de interes național "Pasaj denivelat pe DN 79 intersecție cu drumuri colectoare zona Aeroport" aflate pe raza localității 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 proprietarului imobilului, respectiv:

Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică de interes național "Pasaj denivelat pe DN 79 intersecție cu drumuri colectoare zona Aeroport" aflate pe raza localității 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

Conform Cap. 1. Sinteza raportului de evaluare.

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții in 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 reprezentantii 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 contaminării. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății.*

ENE RAUL CATALIN

- *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 proprietar; 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 raportul de evaluare pe care îl semnează a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 și cu ipotezle și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

- *SEV 100 – Cadrul general*
- *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării*
- *SEV 102- Implementare*
- *SEV 103- Raportare*
- *SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- *GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*
- *Studiului de piață aferent anului 2024 privind fondul imobiliar din Județul Bihor*

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 255/2010, Legea 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 255/2010) iar nu prețul cu care se tranzacționează în mod obișnuit imobilele similare din unitățile administrativ teritoriale (art.22, alin 3, Legea 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 2024 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 atât în intravilanul cât și în extravilanul localităților mai sus amintite.

Caracteristici fizice:

- *terenuri libere de dimensiune variabilă (pe raza U.A.T Oradea);*
- *topografie: plană sau ușor înclinată;*
- *acces mixt: fie asfaltat direct din rețeaua de drumuri locale/naționale sau din drumuri agricole de pământ/piatră cu o lungime mai mică de 500 m;*

Caracteristici juridice:

- *nu sunt alte informații în afară de cele prezente în extrasele C.F anexate evaluării;*
- *utilizare legală: construcții și terenuri intravilane sau extravilane cu utilizare mixtă (agricol, neagricol, curți construcții);*
- *zone protejate: nu este cazul.*

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 2024 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea .

4 Aplicarea abordărilor valorii

Conform "Studiului de piață aferent anului 2024 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:

Tip bunuri	*Valoare totală expropriere (Lei)*	*Suprafață expropriată*	*Valoare unitară expropriere*
Teren	*517.402,22*	*2.313 m²*	*223,69 lei/ m²*
Construcții	*48.300,00*	*20 ml gard din panouri bordurate zincate cu fundație*	*330 lei/ml*
		post trafo	*1000 lei/m²*
TOTAL	*565.702,22*	-	-

NOTĂ: Valoarea individuală a fiecărei proprietăți evaluate este prezentată în cadrul listei care cuprinde imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică de interes național "Pasaj denivelat pe DN 79 intersecție cu drumuri colectoare zona Aeroport" aflate pe raza localității ORADEA, proprietarii sau deținătorii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor.

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 de expropriere a proprietăților a fost evaluată conform "Studiului de piață aferent anului 2024 privind fondul imobiliar din Județul Bihor". Valorile unitare extrase din cadrul studiului sunt prezentate în Tab. 11, pag. 32 și Tab. 5, pag. 24:*

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 excede 1.500 mp	Fără utilități pe străzi în dreptul parcelei
ORADEA	Zona 1	1.000	900	300	-
	Zona 2	630	460	230	60
	Zona 3 fără str. Ogorului	300	250	140	60
	Zona 3 str. Ogorului	340	310	150	60
	Zona 4	190	170	880	60
	Parcurile industriale I și II	130	120	80	60
	Parcul industrial III și altele	120	110	70	60

ANEVAR

CONSTRUCȚII - SPAȚII INDUSTRIALE, DE LOGISTICĂ, DEPOZITARE, ATELIERE

(în Lei/mp Scd) [1] [2] [3] [4]

Tabelul nr.5

LOCALITATEA	ZONA	Spații industriale - structuri metalice (inclusiv garaje)[5]	Spații industriale-structură beton, cărămidă, BCA (inclusiv garaj)	Spații industriale - panouri sandvich	Alte constr.[6]
ORADEA	Zona 1	1.200	1.400	1.300	1.100
	Zona 2	1.100	1.300	1.200	1.100
	Zona 3	1.000	1.200	1.100	1.000
	Zona 4	900	1.000	1.000	700
	Parc industrial I	1.000	1.100	1.000	700
	Parc industrial III și altele	900	1.000	1.000	700
SÂNMARTIN, BĂILE FELIX, BĂILE 1 MAI		1.000	1.100	1.100	600
SÂNTANDREI, BORȘ, OȘORHEI, BIHARIA		1.000	1.000	1.100	500
ALTE LOCALITĂȚI		700	900	800	400

[1]-La calculul valorii orientative, suprafețele aferente încăperilor neamenajate amplasate la demisol se reduc

cu 30%, la subsol se reduc cu 50%, iar cele de la pod cu 60%, doar pentru spații nelocuibile având funcțiunea de pod.

[2]-La spațiile la care grupurile sanitare sunt în folosință comună cu alte spații, valoarea orientativă se va reduce cu 20%.

[3]-Se aplică o reducere de 25% pentru clădirile edificate înainte de 1990, cu excepția celor aflate în zona A, clădiri de patrimoniu.

- valorile orientative ale platformelor betonate notate în CF sunt de 150 lei/mp (în cazul fundațiilor se recomandă efectuarea unui raport de evaluare).

[4]-Pentru construcțiile edificate din cărămidă și structură metalică, valoarea se calculează ca medie între cele 2 structuri (la structurile mixte valoarea se calculează ca medie aritmetică între cele 2 structuri).

[5]-Pentru șoproanele metalice fără zidării exterioare din valoarea orientativă din tabel se scade 35%.

[6]-Cântare, puncte trafo, cabine poartă, construcții speciale (rezervoare apă, case pompe etc).

*Notă: pentru stabilirea valorii spațiilor industriale destinate producției (fabrici) se recomandă întocmirea unui raport de evaluare.

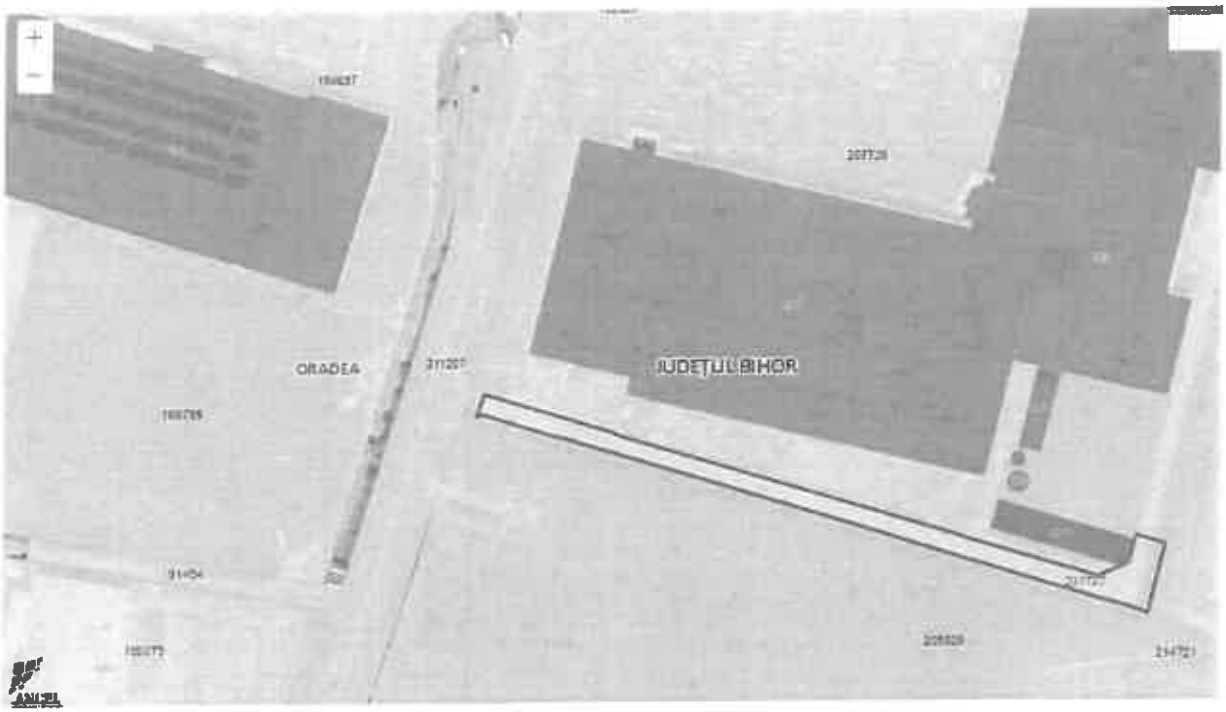
ANEXE

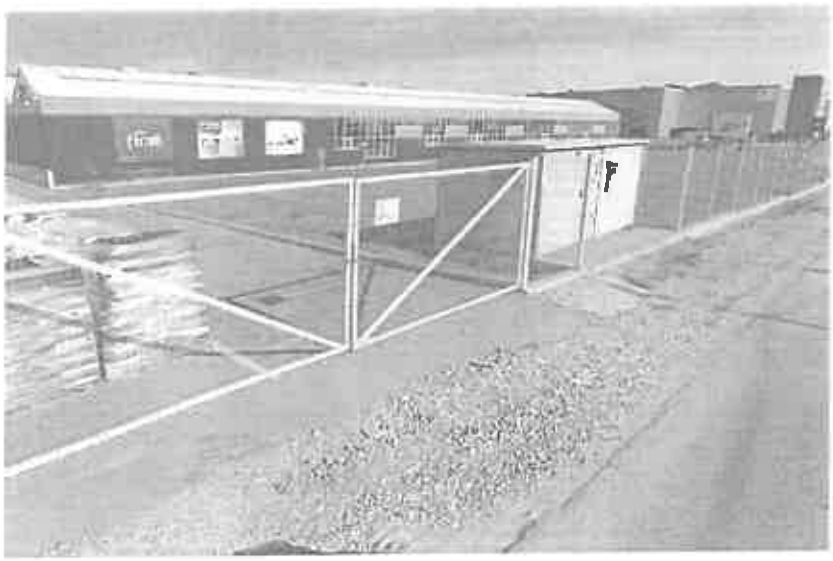
A.1 Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică de interes național "Pasaj denivelat pe DN 79 intersecție cu drumuri colectoare zona Aeroport" aflate pe raza localității ORADEA, proprietarii sau deținătorii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor

UAT ORADEA

Nr. crt.	Județ	Unitate administrativ teritorială	Nume și prenume proprietar/deținător	Categoria de folosință	Intravilan/Extravilan	Număr cadastral	Număr carte funciară	Suprafață total teren (mp)	Suprafață de expropriat construcții (mp)/(ml)	Suprafață de expropriat teren (mp)	Valoare expropriere construcții (Lei)	Valoare expropriere teren (Lei)	Valoare unitară expropriere (Lei/mp)
0	1	2	3	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	BIHOR	ORADEA		152624	152624	DR	I	722		685	-	226.584,30	330,78
2	BIHOR	ORADEA		153847	153847	CC	I	926		144	-	46.972,80	326,20
3	BIHOR	ORADEA		159988	159988	CC	I	69809		7	-	1.075,55	153,65
4	BIHOR	ORADEA		166795	166795	A	I	22921		285	-	45.922,05	161,13
5	BIHOR	ORADEA		194636	194636	Cc	I	41	Post trafo, gard din panouri bordurate zincate cu fundatie de beton, L=20m.	17	18.600,00	5.780,00	340,00
6	BIHOR	ORADEA		194637	194637	Cc	I	58266	Gard din panouri bordurate zincate cu fundatie de beton, L=90 m.	291	29.700,00	44.924,58	154,38
7	BIHOR	ORADEA		207726	207726	CC	I	176040		717	-	108.589,65	151,45
8	BIHOR	ORADEA		207727	207727	CC	I	3406		167	-	37.553,29	224,87
Total										2313	48.300,00	517.402,22	223,69

Imagini proprietăți expropriate


ORADEA
JUDEȚUL BIHOR



Calificare evaluator

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

Data emiterii 31.01.2018

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