ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

HOTĂRÂREA nr. 302
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 19 intersecţie cu Calea Bihorului”*

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 347 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 19 intersecţie cu Calea Bihorului”*, propus de Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor – dl.Ilie Gavril Bolojan, care este însoţit de Referatul de aprobare cu nr. 23240 din 21.11.2024 şi de Raportul de specialitate cu nr. 23241 din 21.11.2024 întocmit de Direcţia Tehnică – Compartimentul Drumuri Judeţene din cadrul Consiliului Judeţean Bihor;

Ţinând seama de: Raportul de avizare nr. 23208 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. 23314 din 21.11.2024 al Comisiei juridice, dezvoltare regională şi cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 23304 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. 270 din 19.11.2024 prin care se aprobă încheierea unui Act adiţional la Acordul de parteneriat nr. 22262 din 29.09.2023;
- Actul adiţional nr. 2 încheiat la Acordul de parteneriat nr. 22262 din 29.09.2023;
- Lucrarea de utilitate publică: „Pasaj denivelat pe DN 19 intersecţie cu Calea Bihorului”, realizată în parteneriat cu Compania Naţională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.;
- Situaţia de carte funciară a imobilelor identificate prin nr. cad. 214155, înscris în CF nr. 214155 Oradea, nr. cad 213581, înscris în CF nr. 213581 Oradea, nr. cad. 216091, înscris în CF nr. 216091 Oradea, nr. cad.217438, înscris în CF 217438, nr. cad. 214127, înscris în CF nr. 214127 Oradea, nr. cad. 216111, înscris în CF nr. 216111 Oradea, nr. cad. 216110, înscris în CF nr. 216110 Oradea, nr. cad. 200979, înscris în CF nr. 200979 Oradea, nr. cad. 208824, înscris în CF nr. 208824 Oradea, nr. cad. 165529, înscris în CF nr. 165529 Oradea, nr. cad. 203082, înscris în CF nr. 203082 Oradea, nr. cad. 150210, înscris în CF nr. 150210 Oradea, nr. cad. 207984, înscris în CF nr. 207984 Oradea, nr. cad. 203083, înscris în CF nr. 203083 Oradea, nr. cad. 209001, înscris în CF nr. 209001 Oradea, nr. cad. 209203, înscris în CF nr. 209203 Oradea, nr. cad. 207619, înscris în CF nr. 207619 Oradea, nr. cad. 208723, înscris în CF nr. 208723 Oradea, nr. cad. 209705, înscris în CF nr. 209705 Oradea, nr. cad. 162978, înscris în CF nr. 162978 Oradea, respectiv nr. cad. 209703, înscris în CF nr. 209706 Oradea aflate în proprietatea publică a Judeţului Bihor;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 318 din 18.10.2023, privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenţi obiectivului de investiţii: „Pasaj denivelat pe DN 19 intersecţie cu Calea Bihorului”;

- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 408 din 20.12.2023, privind actualizarea indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții: „Pasaj denivelat pe DN 19 intersecție cu Calea Bihorului";
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 161 din 27.06.2024, privind actualizarea indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții: „Pasaj denivelat pe DN 19 intersecție cu Calea Bihorului";
- Documentația pentru identificarea culoarului de expropriere al lucrării de utilitate publică: „Pasaj denivelat pe DN 19 intersecție cu Calea Bihorului";
- Raportul de evaluare nr. E348/29.10.2024 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 19 intersecție cu Calea Bihorului" identificat prin Planul topografic recepționat de O.C.P.I. Bihor conform Procesului verbal de recepție nr. 957/2024, conform *Anexei nr. 1.1 și Anexei nr. 1.2*, 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 19 intersecție cu Calea Bihorului"; conform *Anexei nr. 2,* precum și Listele cu imobilele proprietate publică afectate de coridorul de expropriere al lucrării: „Pasaj denivelat pe DN 19 intersecție cu Calea Bihorului"; 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 19 intersecție cu Calea Bihorului"; referitor la imobilele: teren în suprafață totală de 4242 mp proprietatea privată a unor persoane fizice și juridice.

Art.4. Se însușește raportul de evaluare nr. E348/29.10.2024, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Ene Raul Cătălin, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii, reprezentând teren în suprafață totală de: 4242 mp, conform *Anexei nr. 5*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă alocarea de la bugetul Consiliului Județean Bihor, a sumei de 975.797,66 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 operaţunilor legale, într-o nouă coală de carte funciară a imobilelor expropriate, pentru culoarul lucrării de utilitate publică: „Pasaj denivelat pe DN 19 intersecţie cu Calea Bihorului".

(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.

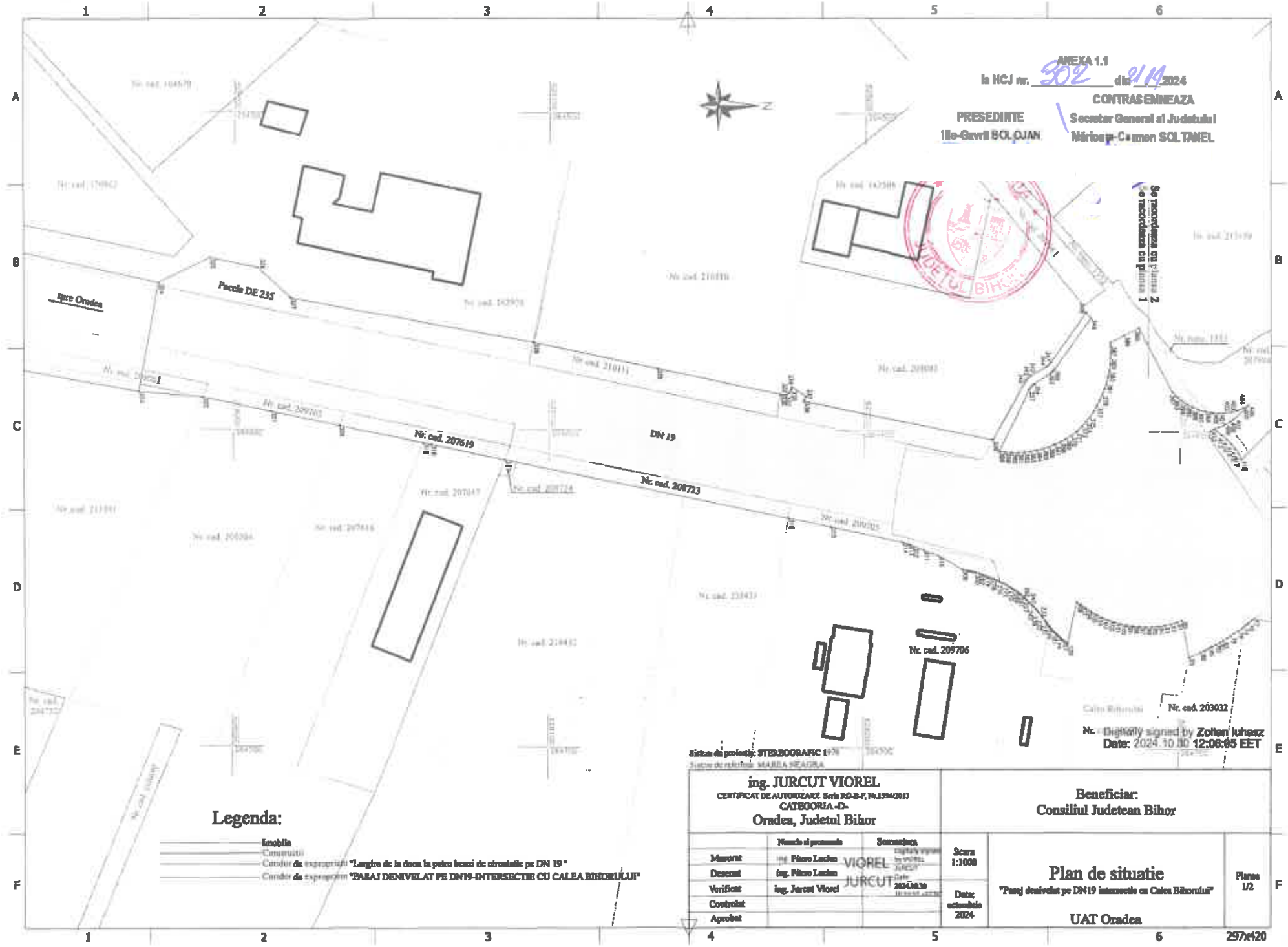
Art.10. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor prin Direcţia Economică şi Direcţia Tehnică.

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. 302 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


ANEXA 1.1
la HCJ nr. 302 din 21.11.2024
CONTRASEMNEAZA
PRESEDINTE
Ilie-Gavril BOLOJAN
Secretar General al Judetului
Marioara-Carmen SOLTANEL
Se racordeaza cu
Se racordeaza cu
DJ 1
Nr. cad. 207619
DN 19
Nr. cad. 208723
Nr. cad. 209706
Nr. cad. 203032
Digitally signed by Zoltan Iuhasz
Date: 2024.10.30 12:08:05 EET
Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Sistem de referinta: MAREA NEAGRA
Legenda:
Imobile
Cenzuratii
Coridor de expropriere "Largire de la doua la patru benzi de circulatie pe DN 19 "
Coridor de expropriere "PASAJ DENIVELAT PE DN19-INTERSECTIE CU CALEA BIHORULUI"
ing. JURCUT VIOREL
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F, Nr.13942013
CATEGORIA -D-
Oradea, Judetul Bihor
Beneficiar:
Consiliul Judetean Bihor
Numele si prenumele
Semnatura
Masurat
ing. Filaro Lucian
Desenat
ing. Filaro Lucian
Verificat
ing. Jurcut Viorel
Controlat
Aprobat
VIOREL JURCUT
Scara 1:1000
Data: octombrie 2024
Plan de situatie
"Pasaj denivelat pe DN19 intersectie cu Calea Bihorului"
UAT Oradea
Planse 1/2
297x420

ANEXA 1.2
la HCJ nr. 302 din 21.11.2024
CONTRASEMNEAZA
PRESEDINTE
Ilie-Gavril BOLOJAN
Secretar General al Judetului
Mariana-Campen SOLTANEL

Se racordeaza cu planul 2
Se racordeaza cu planul 1

DN 19

Nr. topo. 1353

Legenda:

- Imobile
- Constructii
- Coridor de expropriere "Largire de la doua la patru benzi de circulatie pe DN 19 "
- Coridor de expropriere "PASAJ DENIVELAT PE DN19-INTERSECTIE CU CALEA BIHORULUI"

Digitally signed by Zoltan Iuhasz
Date: 2024.10.30 12:06:05 EET

Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Datum de referinta: MAREA BEAUFORT

ing. JURCUT VIOREL CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F, Nr.15942013 CATEGORIA -D- Oradea, Judetul Bihor			Beneficiar: Consiliul Judetean Bihor		
	Numele si prenumele	Semnatura	Scara 1:1000	Plan de situatie "Pasaj denivelat pe DN19 intersectie cu Calea Bihorului" UAT Oradea	Planse 2/2
Intocmit	ing. Filoreo Lucian				
Desenat	ing. Filoreo Lucian	VIOREL JURCUT			
Verificat	ing. Jurcut Viorel		Data: octombrie 2024		
Controlat					
Aprobat					

297x420

ANEXA 2
la HCJ nr. 302 din 21.11.2024
CONTRASEMNEAZA
PREȘEDINTE
Ilie-Gavril BOLOJAN
Secretar General al Județului
Mărioara-Carmen SOLTANEL

Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul lucrării de utilitate publică de interes local: „PASAJ DENIVELAT PE DN19-INTERSECTIE CU CALEA BIHORULUI"
aflate pe raza localității ORADEA proprietarii sau deținătorii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor

Nr. crt.	UAT	Nr CF / TP	Nr. cad./ Nr. topo.	Nume prenume/denumire detinator	Suprafata initiala (mp)	Suprafata de teren expropriata (mp)	Suprafata ramasa (mp)	Categorie de folosinta	Intravilan/ extravilan	OBS (constructii existente de expropriat, dimensiune si material de constructie, inclusiv retele)	Valoare despagubire cf Legea 255/2010
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
						UAT ORADEA					
1	ORADEA	150210	150210		10759	562	10197	A	Intravilan		
2	ORADEA	216091	216091		4256	1433	2823	A	Intravilan		
3	ORADEA	162978	162978		8224	447	7777	Cc	Intravilan	Gard de beton = 20 m, 250 mp pavaj, 1 poarta metalica L= 4 ml, 10 lampadare	
4	ORADEA	203083	203083		4430	466	3964	Cc	Intravilan		
5	ORADEA	216111	216111		760	563	197	Cc	Intravilan		
6	ORADEA	209706	209706		9805	90	9715	Cc	Intravilan	1 panou publicitar, 1 panou afisaj preturi.	
7	ORADEA	216110	216110		27760	7	27753	Cc	Intravilan		
8	ORADEA	165529	165529		55100	374	54726	L	Intravilan		
9	ORADEA	208824	208824		8594		8594	A	Intravilan		
10	ORADEA	213581	213581		9854	25	9829	L	Intravilan		
11	ORADEA	217438	217438		1100	275	825	A	Intravilan		
Total UAT ORADEA						4242					

Intocmit,
JURCUT VIOREL

ANEXA 1
la HCJ nr. 352 din 21.11.2024
CONTRASEMNEAZA
Secretar General al Judetului
Miriam-Carmen SOLTANEL

PRESEDINTE
Ilie-Daniel BOLOJAN

Lista cuprinzând imobilele proprietate publică a statului care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes local
„PASAJ DENIVELAT PE DN19-INTERSECTIE CU CALEA BIHORULUI"

Nr. crt.	UAT	Nr CF / TP	Nr. cad./ Nr. topo.	Nume prenume/denumire detinator	Suprafata initiala (mp)	Suprafata de teren care se transfera (mp)	Suprafata ramasa (mp)	Categoria de folosinta	Intravilan/Extravilan	OBS (constructii existente de expropriat, dimensiune si materiale de constructie, inclusiv retele)	Valoare despagubire cf Legea 255/2010
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
				UAT ORADEA							
1	ORADEA	207984	207984	[illegible]	38058	1155	36883	Dr	Intravilan		
2	ORADEA	214127	214127	[illegible]	15592	4638	10954	Dr	Intravilan		
3	ORADEA	214155	214155	[illegible]	17735	5527	12208	Dr	Intravilan		
Total UAT ORADEA						11320					

Intocmit,
JURCUT NOREL

ANEXA 4
la HCJ nr. 382/24 din 2024
PREȘEDINTE
Ilie-Cavril BOLOJAN

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General al Județului
Mihaela-Carmen SOLTANEL

Lista cuprinzând imobilele proprietate publică a unităților administrativ - teritoriale care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes „PASAJ DENIVELAT PE DN19-INTERSECTIE CU CALEA BIHORULUI"

Nr. crt.	UAT	Nr CF / TP	Nr. cad. / Nr. topo.	Numar prenume/denumire detinator	Suprafata initiala (mp)	Suprafata de teren care se transfera (mp)	Suprafata ramasa (mp)	Categoria de folosinta	Intravilan/ Extravilan	OBS (constructii existente de expropriat, dimensiuni si material de constructie, inclusiv rotele)	Valoare despagubire cf Legea 255/2010
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
					UAT ORADEA						
1	ORADEA	Adeverinta 3818/27.03.2024	parcela De 235		400	394	6	Dr	Intravilan		
2	ORADEA	Adeverinta nr. 684/19.01.2023	1353 f.principala		18541	3852	14689	Dr	Intravilan		
3	ORADEA	Adeverinta nr. 685/19.01.2024	HCN429		9600	887	8713	Hr	Intravilan		
10	ORADEA	200979	200979		22155	7425	14730	Dr	Intravilan		
12	ORADEA	207619	207619		250	250	0	A	Intravilan		
13	ORADEA	208725	208725		436	436	0	A	Intravilan		
15	ORADEA	209203	209203		201	201	0	L	Intravilan		
16	ORADEA	209001	209001		268	94	174	L	Intravilan		
17	ORADEA	209705	209705		198	198	0	A	Intravilan		
Total UAT-ORADEA						13737					

Intocmit,
JURCUT MOREL

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728
Tel: 0770 162 170
e-mail: raulenecatalin@yahoo.com

ANEXA 6
la HCJ nr. 502 din 21.11.2024
CONTRASEMNEAZA
PRESEDINTE
Ilie-Gavril BOLOJAN
Secretar General al Judetului
Mariana-Carmen SOLTANEL

RAPORT DE EVALUARE

serie: E348/29.10.2024

proprietate imobiliară de tip teren liber

situată în jud. Bihor, U.A.T Oradea

Utilizator desemnat: Consiliul Județean Bihor

Proprietar: conform listei cu imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes național: „PASAJ DENIVELAT PE DN19-INTERSECTIE CU CALEA BIHORULUI"
Solicitant: Consiliul Județean Bihor

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728
Tel: 0770 162 170
e-mail: raulenecatalin@yahoo.com

Scrisoare de transmitere
Către: Consiliul Județean Bihor
Referitor la: imobilele situate în jud. Bihor, U.A.T Oradea
Data: 29.10.2024

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 cărula 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 pentru proprietatea în cauză este:

975.797,66 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

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728
Tel: 0770 162 170
e-mail: raulenecatalin@yahoo.com

Cuprins

1 Sinteză raportului de evaluare 4
1 Termenii de referință ai evaluării 6
1.1 Certificare evaluator 6
1.2 Identificarea și competența evaluatorului 6
1.3 Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați 6
1.4 Scopul evaluării 6
1.5 Identificarea proprietății imobiliare subiect 7
1.6 Drepturi de proprietate evaluate 7
1.7 Tipul valorii 7
1.8 Data evaluării 7
1.9 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării 7
1.10 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea 7
1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare 8
1.12 Declararea conformității evaluării cu SEV 8
1.13 Descrierea raportului 9
2 Prezentarea datelor 9
2.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare 9
2.2 Descrierea situației juridice 9
2.3 Descrierea proprietății subiect 9
2.4 Istoricul proprietății. 9
3 Analiza pieței imobiliare 9
4 Aplicarea abordărilor valorii 9
5 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 10
5.1 Analiza rezultatelor 10
ANEXE 11

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728
Tel: 0770 162 170
e-mail: raulenecatalin@yahoo.com

1 Sinteză raportului de evaluare

Utilizator desemnat	*Consiliul Județean Bihor*		
Data raportului de evaluare	*29.10.2024*		
Data inspecției	*conf. măsurători topo*		
Data evaluării	*29.10.2024*		
Evaluator	*Ene Raul Cătălin, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 18728*		
Tip proprietate	*terenuri libere și/sau construcții cu utilizare mixtă*		
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 de interes național: „PASAJ DENIVELAT PE DN19- INTERSECTIE CU CALEA BIHORULUI" aflate pe raza localitatilor Oradea, proprietarii acestora, precum si sumele individuale aferente despagubirilor*		
Număr topografic/cadastral	*conform anexe*		
Valoare estimată	***975.797,66 Lei***		
Amplasare	*pe raza localităților Oradea*		
Suprafețe	*Suprafață teren*	*Din acte: conform anexe*	*Măsurată: - m^2*
	Arie desășurată	*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	*mixt*		
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, 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.* *Valoarea terenurilor a fost calculată pe baza valorilor determinate în prealabil de:* • *"Studiului de piață aferent anului 2023 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea .* • *Identificarea și măsurătorile proprietăților expropriate au fost efectuade de către S.C. Procarto S.R.L reprezentată prin top. Jurcut Viorel.*		
Diferențe constatate	*Nu este cazul*		

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728
Tel: 0770 162 170
e-mail: raulenecatalin@yahoo.com

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728
Tel: 0770 162 170
e-mail: raulenecatalin@yahoo.com

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 DN19-INTERSECTIE CU CALEA BIHORULUI" . 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 a coridorului 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 cu imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes național: „PASAJ DENIVELAT PE DN19-INTERSECTIE CU CALEA BIHORULUI".

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 cu imobilele proprietate privată care constituie coridorul actualizat de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes național: „PASAJ DENIVELAT PE DN19-INTERSECTIE CU CALEA BIHORULUI".

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 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 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 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 proprietăților 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 acesto, 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);
- construcții cu destinație mixtă (comerciale și utilitare);
- 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.

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728
Tel: 0770 162 170
e-mail: raulenecatalin@yahoo.com

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	Categorie	Categorie	Valoare totală expropriere (Lei)
Oradea	Construcții	45.900,00	975.797,66
	Teren	929.897,66	

NOTĂ: Valoarea individuală a fiecărei proprietăți evaluate este prezentată în cadrul listei cu imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes național: "PASAJ DENIVELAT PE DN19-INTERSECTIE CU CALEA BIHORULUI".

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;*
- *proprietățile situate pe raza U.A.T Oradea au fost evaluate conform"Studiului de piață aferent anului 2024 privind fondul imobiliar din Județul Bihor". Valorile unitare extrase din cadrul studiului sunt prezentate în tabelele de mai jos:*

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

Tabelul nr.11

AMPLASAMENT	ZONA	Valoarea terenu...			
		Suprafețe până la 500 mp	Suprafețe cuprinse între 501-1.500 mp	Suprafețe peste 1.500 mp	Front stradal în dreptul ...
ORADEA	Zona 1	1.000	900	500	-
	Zona 2	670	440	230	60
	Zona 3 (fără str. Ogorului)	300	220	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

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728
Tel: 0770 162 170
e-mail: ranienecatalin@yahoo.com

ANEXE

A.1 Lista cu imobilele proprietate privata care constituie coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica aferent obiectivului de investitii: „PASAJ DENIVELAT PE DN19-INTERSECTIE CU CALEA BIHORULUI" aflate pe raza localitatilor Oradea, proprietarii acestora, precum si sumele individuale aferente despagubirilor

Nr. crt.	UAT	Nr CF / TP	Nr. cad./ Nr. topo.	Nume prenume/denumire detinator	Suprafata initiala (mp)	Suprafata de teren expropriata (mp)	Suprafata ramasa (mp)	Categorie de folosinta	Intravilan/Extravilan	OBS (constructii existente de expropriat, dimensiune si material de constructie, inclusiv retele)	Valoare despagubire unitara teren (lei/mp)	Valoare despagubire teren (lei)	Valoare despagubire constructii (lei)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
UAT ORADEA													
1	ORADEA	150210	150210		10759	562	10197	A	Intravilan	-	173.70	97,619.40	-
2	ORADEA	216091	216091		4256	1433	2823	A	Intravilan	-	209.92	300,815.36	-
3	ORADEA	162978	162978		8224	447	7777	Cc	Intravilan	Gard de beton = 20 m, 250 mp pavaj, 1 poarta metalica L= 4 ml, 10 lampadare	181.01	80,911.47	42,900.00
4	ORADEA	203083	203083		4430	466	3964	Cc	Intravilan	-	207.56	96,722.96	-
5	ORADEA	216111	216111		760	563	197	Cc	Intravilan	-	329.74	185,643.62	-
6	ORADEA	209706	209706		9805	90	9715	Cc	Intravilan	1 panou publicitar, 1 panou afisaj preturi.	176.01	15,840.90	3,000.00
7	ORADEA	216110	216110		27760	7	27753	Cc	Intravilan	-	159.19	1,114.33	-

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728
Tel: 0770 162 170
e-mail: raulenecatalin@yahoo.com

Nr. crt.	UAT	Nr CF / TP	Nr. cad./ Nr. topo.	Nume prenume/denumire detinator	Suprafata initiala (mp)	Suprafata de teren expropriata (mp)	Suprafata ramasa (mp)	Categorie de folosinta	Intravilan/Extravilan	OBS (constructii existente de expropriat, dimensiune si material de constructie, inclusiv retele)	Valoare despagubire unitara teren (lei/mp)	Valoare despagubire teren (lei)	Valoare despagubire constructii (lei)
8	ORADEA	165529	165529		55100	374	54726	L	Intravilan	-	154.63	57,831.62	-
9	ORADEA	208824	208824		8594		8594	A	Intravilan		179.67	0.00	-
10	ORADEA	213581	213581		9854	25	9829	L	Intravilan	-	175.88	4,397.00	-
11	ORADEA	217438	217438		1100	275	825	A	Intravilan	-	323.64	89,001.00	-
Total UAT ORADEA						4242					219.21	*929,897.66*	*45,900.00*
												975,797.66	

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728
Tel: 0770 162 170
e-mail: raulenecatalin@yahoo.com

A.2 Imagini proprietăți expropriate (preluare www.google.com/maps)

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728
Tel: 0770 162 170
e-mail: raulenecatalin@yahoo.com

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728
Tel: 0770 162 170
e-mail: raulenecatalin@yahoo.com

Date tehnice construcții/garduri propuse pentru expropriere

Nr. cad. 209706

Tip proprietate: 1 panou publicitar, 1 panou afișaj prețuri

Valoare estimată corelată cu "Studiului de piață privind fondul imobiliar din Județul Bihor", condiționalitate impusă de L. nr. 255/2010: 3.000 lei/m

Nr. cad. 162978

Tip proprietate: gard din zidărie 20 m, pavaj de beton 250 mp, poartă metalică 1 buc., 10 lampadare

Valoare estimată corelată cu "Studiului de piață privind fondul imobiliar din Județul Bihor", condiționalitate impusă de L. nr. 255/2010:

Gard din zidărie: 270 lei/m

Pavaj de beton: 130 lei/mp

Poartă metalică: 1.500 lei/buc

Lampadar: 350 lei/buc

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728
Tel: 0770 162 170
e-mail: raulenecatalin@yahoo.com

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728
Tel: 0770 162 170
e-mail: raulenecatalin@yahoo.com

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 Asociației cu această specializare.