



Nr. 24734 / 28-10-2023

PROIECT

HOTĂRÂREA Nr.

din

referitor la modificarea Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 10 din 12 ianuarie 2022 privind aprobarea coridorului de expropriere a lucrării de utilitate publică "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea"

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. _____ din _____ al Președintelui Consiliului Județean Bihor prin care propune adoptarea prezentei hotărâri,
- Raportul de specialitate nr. _____ din _____ întocmit de către Direcția Tehnică,
- Raportul de avizare a Comisiei _____ nr. _____ din _____ 2023,
- Legea nr. 255/2010 privind privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local,
- Cerințele Regulamentului (UE) nr.139 al Comisiei de stabilire a cerințelor tehnice și a procedurilor administrative referitoare la aerodromuri;

Ținând cont de:

- Programul Operațional Infrastructură Mare 2014 – 2020, aprobat de Comisia Europeană (CE) pe data de 23 iunie 2015,
- Ghidul solicitantului - Axa Prioritară 2 (A.P.) Dezvoltarea unui sistem de transport multimodal, de calitate, durabil și eficient, Obiectivul Specific 2.3 (OS) Creșterea gradului de utilizare sustenabilă a aeroporturilor,
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 10 din 12 ianuarie 2022 privind aprobarea coridorului de expropriere a lucrării de utilitate publică "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea"
- Contractul de Finanțare nr. 156 din 31.08.2022,
- Nota de fundamentare nr.5699 din data de 26.10.2023 a Regiei Autonome Aeroportul Oradea înregistrată la subcrisa sub nr.24.699 din data de 27.10.2023;
- Raportul de evaluare actualizat, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Jur. Andrei Emilia Veronica, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii, reprezentând terenuri intravilane aflate pe raza UAT Oradea nr.359_1/28.09.2023.

În temeiul art. 173 alin (1) lit. b) coroborat cu art. 182 și 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
HOTĂRĂȘTE:

Art. I. Se modifică art. 3 alin.1 din Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 10 din 12 ianuarie 2022 și va avea următorul conținut:

“Art. 3. (1) Se aprobă Listele cu imobilele proprietate privată actualizate care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiții ”Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea”, conform Anexelor nr. 1 și 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.”

Art. II. Se modifică Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 10 din 12 ianuarie 2022 și se înlocuiește cu Anexele 1 și 2 la prezenta hotărâre.

Art. III. Se modifică art. 4, alin (1) din Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 10 din 12 ianuarie 2022 și va avea următorul conținut:

„Art. 4. (1) Se însușește Raportul de evaluare actualizat, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Jur. Andrei Emilia Veronica, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii, reprezentând terenuri intravilane aflate pe raza UAT Oradea – conform Anexei 3, parte integrantă din prezenta hotărâre.”

Art. IV. Se modifică Anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 10 din 12 ianuarie 2022 și se înlocuiește cu Anexa nr 3 la la prezenta hotărâre.

Art. V. Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 10 din 12.01.2022 rămân în vigoare.

Art.VI. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Președintele Consiliului Județean Bihor prin Direcția Tehnică, Direcția Economică și R.A. Aeroportul Oradea .

Art.VII. Prezenta hotărâre se comunică cu: Instituția Prefectului - Județul Bihor, Președintele Consiliului Județean Bihor, Compartimentul Relații cu Consilierii, Direcția Tehnică, Direcția Economică, R.A. Aeroportul Oradea.

PREȘEDINTE,
Ilie Gavril Bolojan



AVIZAT,
Secretar General al Județului
Marioara Carmen SOLTĂNEL



AVIZAT

PRESEDINTE

ILIE GAVRIL BOLDOZAN

SECRETAR GENERAL AL JUDETELUI

MARIORA CARMEN SOLTANEL

Imobilele proprietate privata afectate de expropriere in cadrul proiectului Dezvoltarea si modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea (UAT-ORADEA)

Nr. Crt	Judet	Unitate administrativ teritoriala la	Numele si prenumele proprietarului	Tarla, Parcela	Categoria de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Numar de proprietate	Numar topografic	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafata expropriata	Suprafata Totala
1	Bihor	Oradea		274/A 3420	Arabil	Intravilan	-	-	-	-	6056	-
2	Bihor	Oradea		3420	Arabil	Intravilan	1578	-	-	-	2849	4900
3	Bihor	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	5184	177738 Oradea	6990	13800
4	Bihor	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	2891	181433 Oradea	24	10000
5	Bihor	Oradea		274/A 3420	Arabil	Intravilan	-	-	-	-	1610	-
6	Bihor	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	181187	181187 Oradea	5728	9576
7	Bihor	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	154738	154738 Oradea	6776	10000
8	Bihor	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	9585/30	183812 Oradea	90	1098
9	Bihor	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	161921	161921 Oradea	5912	5912
10	Bihor	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	169630	169630	5000	5000



11	Bihor	Oradea
12		
13	Bihor	Oradea
14		
15	Bihor	Oradea
16	Bihor	Oradea
17	Bihor	Oradea
18	Bihor	Oradea
19	Bihor	Oradea
20	Bihor	Oradea

274/34 20	Arabil	Intravilan	3826	-	-	-	Oradea	5000	5000
	Arabil							1105	
-	Ape curgător are	Intravilan	-	-	150890		150890 Oradea	525	5755
	Arabil							4125	
-	Arabil	Intravilan	-	1325/2	-		805 Nojorid	23027	28775
-	Arabil	Intravilan	-	1308	-		1988 Nojorid	3	7330
-	Arabil	Intravilan	-	-	206116		206116 Oradea	773	4300
-	Arabil	Intravilan	-	-	192277		192277 Oradea	1223	2785
-	Arabil	Intravilan	-	-	200212		200212 Oradea	6318	7768
-	Arabil	Intravilan	-	1305	-		62254 Nojorid	7808	7808



21	Bihor	Oradea
22	Bihor	Oradea
23	Bihor	Oradea
24	Bihor	Oradea
25	Bihor	Oradea
26	Bihor	Oradea
27	Bihor	Oradea
28	Bihor	Oradea
29	Bihor	Oradea
30	Bihor	Oradea

-	Arabil	Intravilan	-	1304	-	1457 Nojorid	16940	16940
-	Arabil	Intravilan	-	1303/4	-	83 Nojorid	3431	3431
-	Arabil	Intravilan	-	1303/3	-	266 Nojorid	3435	3435
-	Arabil	Intravilan	-	-	209003	209003 Oradea	3431	3431
-	Arabil	Intravilan	-	1303/1	-	84 Nojorid	10297	10297
-	Arabil	Intravilan	-	-	208482	208482 Oradea	2900	2900
-	Arabil	Intravilan	-	1302	-	53265 Nojorid	9746	9746
-	Arabil	Intravilan	-	1301	-	60190 Nojorid	676	676
-	Arabil	Intravilan	-	1300	-	410 Nojorid	1895	1895
-	Arabil	Intravilan	-	1299	-	61070 Nojorid	9304	9304



31	Bihor	Oradea
32	Bihor	Oradea
33	Bihor	Oradea
34	Bihor	Oradea
35	Bihor	Oradea
36	Bihor	Oradea
37	Bihor	Oradea
38	Bihor	Oradea
39	Bihor	Oradea

-	Arabil	Intravilan	-	-	209509	209509	20669	20669	209509 Oradea	20669	20669
-	Arabil	Intravilan	-	-	198077	198077	4931	4931	198077 Oradea	4931	5989
-	Arabil	Intravilan	-	1296/2	-	-	2160	11978	54067 Nojorid	2160	11978
-	Arabil	Intravilan	-	1296/1	-	-	159	5989	213 Nojorid	159	5989
-	Arabil	Intravilan	-	1289/1	-	-	7075	14512	1353 Nojorid	7075	14512
-	Arabil	Intravilan	-	-	158443	158443	3560	3560	158443 Oradea	3560	3560
-	Arabil	Intravilan	-	1288/1	-	-	3561	3561	55248 Nojorid	3561	3561
-	Arabil	Intravilan	-	1287	-	-	3550	3550	59 Nojorid	3550	3550
-	Arabil	Intravilan	-	-	209542	209542	3708	3708	209542 Oradea	3708	3708



40	Bihor	Oradea
41	Bihor	Oradea
42	Bihor	Oradea
43	Bihor	Oradea

-	Arabil	Intravilan	-	1285	-	55 Nojorid	17562	17562
-	Arabil	Intravilan	-	-	54279	54279 Nojorid	5755	5755
-	Arabil	Intravilan	-	1284	-	98 Nojorid	31745	31745
-	Arabil	Intravilan	-	1283	-	52 Nojorid	14794	14794



44	Bihor	Oradea
45	Bihor	Oradea
46	Bihor	Oradea
47	Bihor	Oradea

-	Arabil	Intravilan	-	1282/2	-	55415 Nojorid	3464	3464
-	Arabil	Intravilan	-	1282/1	-	55414 Nojorid	3445	3464
-	Arabil	Intravilan	-	1281	-	55419 Nojorid	4995	7513
-	Arabil	Intravilan	-	-	209429	20429 Oradea	904	14092
								285034



ANEXA NR. 2 LA PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. / 27.10.2023

AVIZAT

PREȘEDINTE

Bolnic
MARICARA CARMEN SULDĂNEL

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI

Imobilele proprietate privata afectate de expropriere in cadrul proiectului Dezvoltarea si modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea (UAT-Nojorid)

Nr. Crt	Județ	Unitate administrativ teritoriala la	Numele si prenumele proprietarului	Taria, Parcela	Categorie de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Număr titlu de proprietate	Număr topografic	Număr cadastral	Număr carte funciara	Suprafata expropriata	Suprafata Totala
1	Bihor	Nojorid		-	Pășune	Extravilan	-	-	60151	60151Nojorid	13214	13214

ANCA
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SIPOS B. BALAZS ZOLTAN
09.11.2010
CATEGORIA 1
Cadastru, geodezie și cartografie

AVIZAT



PREȘEDINTE
ILIE GAVRIL BOLOJAN

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
MARIORRA CARMEN SOLTĂNEL

Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 359_1/28.09.2023

RAPORT DE EVALUARE

TERENURI INTRAVILANE PROPRIETATE PRIVATA – PROIECTUL DEZVOLTAREA SI
MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII AEROPORTUARE LA AEROPORTUL ORADEA –
UAT ORADEA, JUD. BIHOR



PROPRIETARI CONFORM CF
SOLICITANTI/BENEFICIARI: R.A. AEROPORTUL ORADEA, UAT ORADEA

SEPTEMBRIE 2023

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: R.A. AEROPORTUL ORADEA, UAT ORADEA

Ref: întocmire raport de evaluare pentru proprietățile imobiliare constând în terenuri intravilan afectate de expropriere – proprietate privată – UAT ORADEA, jud. Bihor – conform tabel atasat – pentru cauza de utilitate publică în vederea realizării proiectului Dezvoltarea și modernizarea a infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea, în vederea actualizării anexei exproprierii, va transmitem

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constând în terenuri libere intravilane, afectate de expropriere – proprietate privată – UAT ORADEA, înscrise în CF – urile și având categoria de folosință respectiv proprietarii menționați în tabelul atasat mai jos.

Scopul evaluării, specificat de beneficiarul lucrării este de a prezenta valoarea de piață, pentru a propune valoarea de despăgubire/achiziție a proprietăților conform Legii 255/2010, în vederea utilizării acestora pentru **actualizare anexa expropriere în vederea realizării proiectului Dezvoltarea și modernizarea a infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea**, așa cum au fost identificate mai jos.

Luând în considerare prevederile:

- art. 11 alin. 7 din Legea nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local:

*Articolul 11 (7) După recepționarea documentațiilor cadastrale de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară/Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare **prin raportare la momentul transferului dreptului de proprietate, doar pentru imobilele expropriate pentru care există modificări de orice natură față de datele prevăzute în anexa la hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local**, prevăzută la art. 5, pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.*

- art. 32 alin. 2 - 4 din Legea nr. 255/2010:

*Articolul 32 (2) În cazul în care, pe parcursul procedurii de expropriere se constată neconcordanțe între situațiile evidențiate în documentațiile cadastrale și identificările inițiale ale imobilelor și persoanelor supuse exproprierii, **va fi rectificată, prin grija expropriatorului, anexa la hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local privind declanșarea procedurilor de expropriere, cuprinzând tabelul cu imobilele și persoanele supuse exproprierii.** (3) Anexa la hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local privind declanșarea procedurii de expropriere, cuprinzând tabelul cu imobilele și persoanele supuse exproprierii, **va fi rectificată ori de câte ori aceasta se impune**, astfel încât situația juridică a proprietarilor, a imobilelor și a obiectivului construit să corespundă în totalitate cu situația de fapt. (4) Ca umare a rectificării prevăzute la alin. (3), expropriatorul va rectifica hotărârea de expropriere și va resemna sumele de bani cu titlu de despăgubiri conform hotărârii Guvernului/consiliului județean /consiliului local rectificată.*

Intrucat clientul/beneficiarul ne-a informat ca se modifică /rectifică destinația terenurilor cuprinse în Anexa din extravilan în intravilan (agricol) și se actualizează, în condițiile legii, sumele individuale aferente despăgubirilor, aceasta se va face prin aplicarea abordării prin piață conform Standardelor de evaluare ANEVAR 2022.

Valorile de piață estimate (fără TVA), valabile la data evaluării: 31.05.2022, curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.9430 lei**, sunt:

**Valoarea de piata a despagubirii pentru imobilele afectate de expropriere:
Imobile proprietate privata afectate de expropriere in cadrul proiectului Dezvoltarea si modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea**

Imobile proprietate privata afectate de expropriere in cadrul proiectului Dezvoltarea si modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea														
Nr. Crt.	Nr. Crt. Plan	Unitate administrativ teritoriala	Numele si prenumele proprietarului	Tarda, Parcela	Categorie de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Numar titlu de proprietate	Numar topografic cadastral	Numar carte funciara	Suprafata expropriata	Suprafata Totala	Despagubire la valoarea de piata la data de 31.05.2022 LEI		
1	2	Oradea		274/A 3420	Arabi	Intravilan	-	-	-	6056	-	149674		
2	3	Oradea		3420	Arabi	Intravilan	1578	-	-	2849	4900	70413		
3	4	Oradea		-	Arabi	Intravilan	-	-	5184	6990	13800	172758		
4	5	Oradea		-	Arabi	Intravilan	-	-	2891	24	10000	593		
5	7	Oradea		274/A 3420	Arabi	Intravilan	-	-	-	1810	-	39791		
6	8	Oradea		-	Arabi	Intravilan	-	-	181187	5728	9576	141568		
7	9	Oradea		-	Arabi	Intravilan	-	-	154738	6776	10000	167469		
8	10	Oradea		-	Arabi	Intravilan	-	-	9555/30	90	1098	2224		
9	11	Oradea		-	Arabi	Intravilan	-	-	181921	5912	5912	146115		
10	12	Oradea		-	Arabi	Intravilan	-	-	189830	5000	5000	123575		
11	13	Oradea		274/3420	Arabi	Intravilan	3828	-	-	5000	5000	123575		
12	13	Oradea		-	Arabi	Intravilan	-	-	-	1105	-	27310		
13	14	Oradea		-	Apă curgătoare	Intravilan	-	-	150890	525	5755	12975		
14	14	Oradea		-	Arabi	Intravilan	-	-	-	4125	-	101949		
15	15	Oradea		-	Arabi	Intravilan	-	13252	-	23027	28775	569112		

16	17	Oradea
17	18	Oradea
18	19	Oradea
19	20	Oradea
20	21	Oradea
21	22	Oradea
22	23	Oradea
23	24	Oradea
24	25	Oradea
25	26	Oradea
26	27	Oradea
27	28	Oradea
28	29	Oradea
29	30	Oradea
30	31	Oradea
31	32	Oradea
32	33	Oradea
33	34	Oradea
34	35	Oradea
35	36	Oradea
36	39	Oradea
37	40	Oradea
38	41	Oradea
39	42	Oradea
40	43	Oradea

-	Arabil	Intravilan	-	1306	-	-	1968 Nojorid	3	7330	74
-	Arabil	Intravilan	-	-	208116	208116 Oradea	773	4200	19105	
-	Arabil	Intravilan	-	-	192277	192277 Oradea	1223	2785	30226	
-	Arabil	Intravilan	-	-	200212	200212 Oradea	6318	7768	156149	
-	Arabil	Intravilan	-	1305	-	62254 Nojorid	7608	7608	192975	
-	Arabil	Intravilan	-	1304	-	1457 Nojorid	16940	16940	418672	
-	Arabil	Intravilan	-	1303/4	-	83 Nojorid	3431	3431	84797	
-	Arabil	Intravilan	-	1303/3	-	268 Nojorid	3435	3435	84896	
-	Arabil	Intravilan	-	-	209003	209003 Oradea	3431	3431	84797	
-	Arabil	Intravilan	-	1303/1	-	84 Nojorid	10297	10297	254490	
-	Arabil	Intravilan	-	-	208482	208482 Oradea	2900	2900	71674	
-	Arabil	Intravilan	-	1302	-	53285 Nojorid	9746	9746	240872	
-	Arabil	Intravilan	-	1301	-	60190 Nojorid	676	676	16707	
-	Arabil	Intravilan	-	1300	-	410 Nojorid	1895	1895	46835	
-	Arabil	Intravilan	-	1299	-	61070 Nojorid	9304	9304	229948	
-	Arabil	Intravilan	-	-	209509	209509 Oradea	20669	20669	510834	
-	Arabil	Intravilan	-	-	198077	198077 Oradea	4931	5989	121870	
-	Arabil	Intravilan	-	1298/2	-	54067 Nojorid	2180	11978	53384	
-	Arabil	Intravilan	-	1298/1	-	213 Nojorid	159	5989	3930	
-	Arabil	Intravilan	-	1289/1	-	1353 Nojorid	7075	14512	174859	
-	Arabil	Intravilan	-	-	158443	158443 Oradea	3560	3560	87965	
-	Arabil	Intravilan	-	1288/1	-	55248 Nojorid	3581	3581	86010	
-	Arabil	Intravilan	-	1287	-	59 Nojorid	3550	3550	87738	
-	Arabil	Intravilan	-	-	209542	209542 Oradea	3708	3708	91643	
-	Arabil	Intravilan	-	1285	-	55 Nojorid	17562	17562	434045	

41	44	Oradea
42	45	Oradea
43	46	Oradea
44	47	Oradea
45	48	Oradea
46	49	Oradea
47	50	Oradea

-	Arabil	Intravilan	-	54279	54279 Nojrd	5755	5755	142235
-	Arabil	Intravilan	1284	-	98 Nojrd	31745	31745	784578
-	Arabil	Intravilan	1283	-	52 Nojrd	14794	14794	345634
-	Arabil	Intravilan	1282/2	-	55415 Nojrd	3464	3464	85613
-	Arabil	Intravilan	1282/1	-	55414 Nojrd	3464	3464	85143
-	Arabil	Intravilan	1281	-	55419 Nojrd	4995	7513	123451
-	Arabil	Intravilan	-	209429	20429 Oradea	904	14092	22342
						285034		7644615

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SCEVALMOB



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

Prezentul raport este realizat de SC EVALMOB SRL, membru corporativ ANEVAR avand legitimitatia 0528, prin Andrei Emilia Veronica – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR avand legitimitatia 10151.

Prin prezenta se certifică faptul că, la momentul întocmirii raportului de evaluare, atât membrul corporativ cât și toate persoanele care semnează pentru acesta (amintite mai sus) îndeplinesc toate condițiile impuse de lege să întocmească în mod valabil rapoarte de evaluare a bunurilor sens în care:

- ✓ NU sunt sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR.
- ✓ NU există o condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție
- ✓ NU se află în situația de conflict de interese cu clientul.

Prin prezenta se certifică faptul că informațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte, în limita cunoștințelor deținute de evaluator.

Evaluatorul are competența de a efectua această lucrare, detinând specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare (EPI).

Se certifică de asemenea că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare și de condițiile limitative specificate în lucrare, reprezentând analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, neinfluențate de nici un factor.

De asemenea se certifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în ceea ce privește bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării sunt evaluate cu inspecție și în considerare amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de către evaluator.

La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul semnatar al raportului.

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Analizele și opiniile prezentate în raport se supun normelor și cerințelor din Standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica

SC EVALMOB SRL

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



1.2. Clientul și utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat în baza contractului de servicii nr. 678/16.05.2023. Beneficiarii raportului de evaluare sunt R.A. Aeroportul Oradea, Municipiul Oradea.

1.3. Activul supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în CF conform tabel:

Imobile proprietate privată afectate de expropriere în cadrul proiectului Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea														
Nr. Crt.	Nr. Crt. Plan	Unitate administrativ teritorială	Numele și prenumele proprietarului	Tara, Parcela	Categorie de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Numar titlu de proprietate	Numar topografic	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafata expropriata	Suprafata Totala	Despagubire la valoarea de piata la data de 31.05.2022 LEI	
1	2	Oradea		274/A 3420	Arabil	Intravilan	-	-	-	-	6056	-	149874	
2	3	Oradea		3420	Arabil	Intravilan	1578	-	-	-	2849	4900	70413	
3	4	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	5184	177738 Oradea	6990	13600	172758	
4	5	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	2891	181433 Oradea	24	10000	593	
5	7	Oradea		274/A 3420	Arabil	Intravilan	-	-	-	-	1610	-	39791	
6	8	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	181187	181187 Oradea	5728	9576	141568	
7	9	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	154738	154738 Oradea	6776	10000	167469	
8	10	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	9585/30	183812 Oradea	90	1098	2224	
9	11	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	181921	161921 Oradea	5912	5912	148115	
10	12	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	169630	169630 Oradea	5000	5000	123575	
11	13	Oradea		274/3420	Arabil	Intravilan	3826	-	-	-	5000	5000	123575	
12	13	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	-	-	1105	-	27310	
13	14	Oradea		-	Ape curgatoare	Intravilan	-	-	150890	150890 Oradea	525	5755	12975	
14	14	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	-	-	4125	-	101949	
15	15	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	13252	-	805 Nojord	23027	28775	569112	

16	17	Oradea
17	18	Oradea
18	19	Oradea
19	20	Oradea
20	21	Oradea
21	22	Oradea
22	23	Oradea
23	24	Oradea
24	25	Oradea
25	26	Oradea
26	27	Oradea
27	28	Oradea
28	29	Oradea
29	30	Oradea
30	31	Oradea
31	32	Oradea
32	33	Oradea
33	34	Oradea
34	35	Oradea
35	36	Oradea
36	39	Oradea
37	40	Oradea
38	41	Oradea
39	42	Oradea
40	43	Oradea

-	Arabil	Intravilan	-	1308	-	-	1988 Nojorid	3	7330	74
-	Arabil	Intravilan	-	-	206116	206116 Oradea	773	4300	18105	
-	Arabil	Intravilan	-	-	192277	192277 Oradea	1223	2785	30226	
-	Arabil	Intravilan	-	-	200212	200212 Oradea	6318	7768	156149	
-	Arabil	Intravilan	-	1305	-	62254 Nojorid	7808	7808	192975	
-	Arabil	Intravilan	-	1304	-	1457 Nojorid	16940	16940	418672	
-	Arabil	Intravilan	-	1303/4	-	83 Nojorid	3431	3431	84797	
-	Arabil	Intravilan	-	1303/3	-	266 Nojorid	3435	3435	84686	
-	Arabil	Intravilan	-	-	209003	209003 Oradea	3431	3431	84797	
-	Arabil	Intravilan	-	1303/1	-	84 Nojorid	10297	10297	254490	
-	Arabil	Intravilan	-	-	208482	208482 Oradea	2900	2900	71674	
-	Arabil	Intravilan	-	1302	-	53265 Nojorid	9746	9746	240872	
-	Arabil	Intravilan	-	1301	-	60190 Nojorid	676	676	16707	
-	Arabil	Intravilan	-	1300	-	410 Nojorid	1895	1895	46635	
-	Arabil	Intravilan	-	1299	-	61070 Nojorid	9304	9304	229946	
-	Arabil	Intravilan	-	-	209509	209509 Oradea	20669	20669	510834	
-	Arabil	Intravilan	-	-	196077	196077 Oradea	4931	5989	121870	
-	Arabil	Intravilan	-	1298/2	-	54067 Nojorid	2160	11978	53384	
-	Arabil	Intravilan	-	1298/1	-	213 Nojorid	159	5989	3930	
-	Arabil	Intravilan	-	1289/1	-	1353 Nojorid	7075	14512	174859	
-	Arabil	Intravilan	-	-	158443	158443 Oradea	3560	3560	87865	
-	Arabil	Intravilan	-	1288/1	-	55248 Nojorid	3561	3561	86010	
-	Arabil	Intravilan	-	1287	-	59 Nojorid	3550	3550	87738	
-	Arabil	Intravilan	-	-	209542	209542 Oradea	3708	3708	91643	
-	Arabil	Intravilan	-	1285	-	55 Nojorid	17562	17562	434045	

41	44	Oradea	-	Arabil	Intravilan	-	-	54279	54278 Nojorid	5755	5755	142235
42	45	Oradea	-	Arabil	Intravilan	-	1284	-	98 Nojorid	31745	31745	784578
43	46	Oradea	-	Arabil	Intravilan	-	1283	-	52 Nojorid	14794	14794	385834
44	47	Oradea	-	Arabil	Intravilan	-	1282/2	-	55415 Nojorid	3464	3464	85613
45	48	Oradea	-	Arabil	Intravilan	-	1282/1	-	55414 Nojorid	3445	3464	85143
46	49	Oradea	-	Arabil	Intravilan	-	1281	-	55419 Nojorid	4995	7513	123451
47	50	Oradea	-	Arabil	Intravilan	-	-	209429	20429 Oradea	904	14092	22342
TOTAL										265034		7044615

I.4. Moneda evaluării

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.

Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.9430 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata mobiliara specifica etc.).

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării, specificat de beneficiarul lucrării este de a prezenta valoarea de piață, pentru a propune valoarea de despăgubire/achiziție a proprietăților conform Legii 255/2010, în vederea utilizării acestora pentru *actualizare anexa expropriere în vederea realizării proiectului Dezvoltarea și modernizarea a infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea*, așa cum au fost identificate mai jos.

1.5. Tipul valorii

In DECIZIA nr. 756 din 28 noiembrie 2019 publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 153 din 26 februarie 2020 se precizează:

- *DECIZIA nr. 756 din 28 noiembrie 2019 publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 153 din 26 februarie 2020 în care se precizează:*

20. Curtea observă, de altfel, că prin Legea nr. 233/2018 a fost modificat reperul prin raportare la care se stabilesc despăgubirile convenite pentru imobilele expropriate, acesta reprezentându-l, în prezent, expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, la momentul transferului dreptului de proprietate, astfel cum prevede art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, iar nu prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, conform art. 22 alin. (3) din Legea nr. 255/2010, examinat în cauză.

Contrar celor reșisite mai sus în decizia CCR, vine interpretarea dată de ICCJ în noiembrie 2021, interpretare care ANULEAZA practic modificarea Legii 255/2010 prin pctul 19, art I din Legea 233 din 9.08.2018.

Înainte de modificarea menționată, într-adevăr, Legea 255/2010, trimitea în art 22 alin 6 la art 26 alin 2 din Legea 33/1994, dar aceasta trimitere a fost anulată prin modificarea survenită prin pctul 19, art I din Legea 233 din 9.08.2018 !!!, așa cum de altfel în mod clar statuează și CCR în decizia mai sus menționată.

In jurisprudența Curții Europene a Drepturilor Omului, s-a statuat faptul că pentru obiective legitime, de utilitate publică, cum ar fi realizarea unor reforme economice sau de justiție socială, statele pot milita pentru o indemnizație inferioară valorii de piață a imobilului (Hotărârea din 21 februarie 1986, pronunțată în Cauza James și alții împotriva Regatului Unit, paragraful 54).

Cadrul juridic special, care reglementează procedura exproprierii pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, este reprezentat de Legea 255/2010.

Decizia nr.78 în dosarul nr.2079/1/2021

Admite sesizarea formulată de Curtea de Apel Cluj – Secția I civilă, în dosarul nr. 1602/117/2020, privind pronunțarea unei hotărâri prealabile și, în consecință, stabilește că: În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, cu completările ulterioare, în etapa judiciară a procedurii de expropriere, la determinarea cuantumului despăgubirilor, dispozițiile art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 se interpretează extensiv, în sensul că se ține seama atât de expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, la momentul transferului dreptului de proprietate, cât și de criteriile legale prevăzute de dispozițiile art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994. Obligatorie, potrivit dispozițiilor art. 521 alin. (3) din Codul de procedură civilă.
Pronunțată în ședință publică astăzi, 15 noiembrie 2021

În dosarul amintit s-a obținut de către expropriator (Judetul Cluj) o valoare de despăgubire inferioară/mai mică (cca jumătate) decât cea estimată prin Grila Notarială, care nu prevedea valori pentru destinația/posibilitatea de mobilare urbanistică a terenului (zona verde), astfel ca aceasta hotărâre a ICCJ (desi anulează practic schimbările Legii 255/2010 operate în 2018 prin Legea 233) vine

sa arate ca valorile de despagubire pot fi si trebuie sa fie mai mici decat „valorile minime consemnate in Grilele Notariale” atunci cand situatia specifica o impune (exceptii, restrictii urbanistice etc.).

Grilele notariale nu trebuie aplicate ad literam , ci trebuie trecute prin filtrul logicii si al estimarii corecte a unei valori de piata/ despagubire care sa tina seama de realitatea tehnico-juridica.

Consider asadar ca situatia este similara terenurile supuse expropriarii in faza I avand restrictii urbanistice, concluzia fiind ca un astfel de teren nu poate avea aceeași valoare de piata/ de despagubire ca si cea a unui teren pe care se pot edifica locuinte.

Nume	Calitate parte
ALMAROM IMPORT-EXPORT SRL	Reclamant
JUDEȚUL CLUJ	Pârât

Sedințe

10.12.2020

Ora estimata: 08:30

Complet: Complet 10F - NCPC

Tip soluție: Admite cererea

Soluția pe scurt: Admite acțiunea civilă. Anulează în parte Hotărârea nr.1 de stabilire a cuantumului despăgubirii din 19.02.2020, în ce privește cuantumul despăgubirilor. Stabilește cuantumul despăgubirilor datorate reclamantei pentru terenul expropriat, înscris în CF 374308 Cluj-Napoca, nr.top.48-51/2/1721 (nr. cad. 374308) în suprafață de 1.028 mp la suma de 420.920 lei. Obligă pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 420.920 lei cu titlu de despăgubiri. Obligă pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 8.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată – onorariu de avocat și experți. Cu drept de apel în termen 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel și motivele se vor depune la Tribunalul Cluj Pronunțată în ședința publică din 10 decembrie 2020.

Document: Hotărâre 617/2020 10.12.2020

54. În concluziile Studiului de piață al fondului imobiliar Cluj pe anul 2020 se arată faptul că: "Rezultatul din prezentul studiu de piață se dorește a fi un instrument util și ușor de utilizat pentru beneficiar, dar și o prezentare valorică a pragului minimal al intervalului consemnat de tranzacționare/ofertare a pieței imobiliare din localitățile de pe raza circumscripțiilor Judecătorei Cluj-Napoca, Dej". Totodată, la capitolul dedicat surselor de informare, se arată că au fost folosite următoarele: date de la reprezentanții ai beneficiarului (notari), date de la autoritățile locale cu informații legate de tranzacțiile efectuate în 2019, date de la agențiile imobiliare, date de la Direcția Județeană de statistică, oferte verificate în teren, studii de specialitate publicate în reviste, opinii ale unor experți/specialiști care activează pe piața imobiliară, literatură de specialitate din domeniul evaluării imobiliare. Astfel, se poate conchide sub acest aspect că valorile indicate în Raportul de evaluare a fondului imobiliar al județului Cluj reflectă, ca regulă, valorile minime cu care se vând în mod obișnuit imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, valori stabilite ca urmare a unui proces de evaluare desfășurat de evaluatori autorizați, în conformitate cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 și Standardelor de evaluare a bunurilor, prin prelucrarea unor date și informații foarte complexe, iar în cauză intimatareclamantă a solicitat valoarea care rezultă din aplicarea tabelului din raport, nu o valoare mai mare.

55. Expertiza înscrimată în cauză nu s-a rezumat la aplicarea mecanică a tabelului privind valorile fondului imobiliar din municipiul Cluj-Napoca. Așa cum rezultă din cuprinsul raportului de expertiză, experții s-au deplasat la fața locului, au identificat terenul din punct de vedere faptic, topografic-cadastral și al P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca. Au stabilit că față de situația concretă a terenului, de actele existente, de datele obținute, acestea i se pot aplica valorile din tabel, neexistând vreun motiv de aplicare a vreunui coeficient de reducere sub minimă prevăzută în tabel.

31. Valoarea reală a imobilului expropriat trebuie stabilită conform metodelor specifice cuprinse în standardele de evaluare în vigoare. Din perspectiva amplasamentului terenului în litigiu, drept criteriu ce trebuia avut în vedere la stabilirea despăgubirii cuvenite reclamantei, experții nu au avut în vedere situația acestuia, accesul la drumul public, existența sau inexistența utilităților, a serviciilor aeronautice din zonă, factori care determină aplicarea unor corecții mari de natură să îi reducă valoarea, terenul neavând utilitățile specifice categoriei de folosință "loc de casă", așa cum apare înscris în cartea funciară.

32. În procedura administrativă, evaluarea imobilului aflat în proprietatea tabulară a reclamantei a fost efectuată ținând seama de prevederile art. 11 alin. (7) din Legea nr. 255/2010, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele care fac obiectul raportului, de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției. Totodată, la stabilirea valorii de despăgubire au fost avute în vedere și prevederile Legii nr. 33/1994, în sensul includerii cuantumului prejudiciului cauzat proprietarului, așa cum rezultă din tabelul anexă la raportul de evaluare.

33. În acest context, experții aveau obligația de a face demersurile necesare pentru a obține informații cu privire la terenul a cărui evaluare se solicită, conform reglementărilor urbanistice în vigoare care pot influența valoarea imobilului. În speță comisia de experți stabilind astfel, printr-o modalitate superficială, o valoare cu mult mai mare decât cea determinată de evaluatorul ANEVAR în cadrul procedurii administrative.

34. Mai mult, la întocmirea raportului de expertiză experții nu au avut în vedere factorii cert și obiectivi ai zonei, respectiv vecinătatea cu pista Aeroportului Internațional "Avram Iancu" Cluj și restricțiile aferente unei astfel de vecinătăți, care fac aproape imposibilă edificarea unor construcții în zona respectivă, și nu au respectat obligația de a face dovada prețului real cu care se vând terenuri similare la momentul evaluării față de care să facă o corectă aplicare a legii speciale de reparație în materia exproprierii. Acest fapt a condus la o supraevaluare a valorii bunului, având în vedere că pe piața imobiliară locală investițiile imobiliare stagnează, cererea este foarte redusă, iar oferta ridicată, fapt datorat stării economice generale.

35. În acest context, prin omologarea raportului de expertiză, instanța de fond a aplicat în mod greșit legea, fiind de altfel primul dosar, dintre numeroasele soluționate definitiv de instanțele de judecată, în care experții nu au făcut altceva decât să preia valorile stabilite în grila Camerei Notarilor Publici Cluj.

36. De aceea, pentru justa soluționare a cauzei, se impune refacerea sau completarea probei administrate, respectiv a expertizei dispuse în cauză, potrivit dispozițiilor art. 479 alin. (2) din Codul de procedură civilă, urmând ca la întocmirea acesteia să se țină seama și de aspectele menționate.

37. Intimata-reclamantă a formulat întâmpinare, prin care a solicitat respingerea ca nefondată a apelului, susținând că expertiza a fost dispusă în conformitate cu dispozițiile legale, fiind numită o comisie compusă din 3 experți, și că unica solicitare a părâtului a fost aceea ca experții să facă demersurile necesare pentru a obține informații cu privire la destinația terenurilor conform planului urbanistic general (P.U.G.) în vigoare. S-a dispus efectuarea expertizei cu două variante, cea susținută de reclamantă, privind destinația de "loc de casă", conform evidențelor de carte funciară, și una conform susținerilor părâtului, în sensul că terenul ar avea destinația de spațiu verde.

38. Terenul a fost identificat la fața locului, din punct de vedere topografic și cadastral, precum și conform P.U.G. în vigoare, date ce au fost prezentate în raportul întocmit.

39. Concluzia experților a fost că în ambele variante, cea privind destinația "loc de casă" și cea privind destinația de "spațiu verde", valoarea de despăgubire este 420.920 lei, precizându-se faptul că "în grila notarială nu există o variantă de preț în care terenurile reconstruibile să aibă o valoare diferită față de terenurile neconstruibile", iar obiectul la raportul de expertiză nu au existat din partea apelantului.

Nume	Calitate parte
PARCHETUL DE PE LANGA CURTEA DE APEL CLUJ	Reprezentant legal
ALMAROM IMPORT-EXPORT SRL	Intimat Reclamant
UAT JUDEȚUL CLUJ	Apelant Pârât

Ședințe

21.06.2022

Ora estimată: 13:00

Complet: 4A

Tip soluție: Schimbat în parte

Soluția pe scurt: Admite în parte apelul declarat de apelantul parat UAT J CJ reprezentat prin presedintele CJ CJ împotriva sentinței civile nr. 617 din 10.12.2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr.602/117/2020, pe care o schimbă în parte astfel: Admite în parte cererea formulată de reclamanta AIE SRL în contradictoriu cu paratul J CJ. Stabilește cuantumul despăgubirilor datorate reclamantei pentru terenul expropriat înscris în CF...CJN, nr. top..... în suprafața de 1028 mp la suma de 221.238 lei. Obliga paratul la plata către reclamanta a sumei de 221.238 lei cu titlu de despăgubiri. Obliga paratul la plata către reclamanta a sumei de 2.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată aferente fondului. Mentine în rest dispozițiile sentinței civile atacate. Obliga pe apelantul J CJ să plătească intimății AIE SRL suma de 1.200 lei, cheltuieli de judecată în apel.

Definitivă. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul greșii instanței, azi, 21.06.2022.

Document: Hotărâre 274/2022 21.06.2022

Date fiind argumentele de mai sus, chiar dacă în actualele Grile notariale (cum de altfel s-a întâmplat și în litigiul de la Curtea de Apel Cluj – amintit mai sus) - nu am regăsit specificat expres o valoare pentru terenuri pentru care Certificatul de urbanism menționează încadrarea în zona cu servituti aeronautice civile, așa cum am arătat, apelând la principiile regăsite în Grilele notariale anterioare, am calculat o valoare pe baza acestor Grile, așa cum prevede interpretarea dată de ICCJ

Inclusiv în actuala Grila notarială regăsim următoarele:

valoarea. De asemenea, o proprietate poate atinge cea mai mare valoare dacă ea poate realiza legal cea mai utilă funcțiune. Reglementările de mediu, urbanism, și alte limitări pot micșora sau mări valoarea.

Valoarea de despăgubire conform pretului cu care se vând în mod obișnuit imobile de același fel este considerată egală cu valoarea de piață estimată conform Standardelor de evaluare ANEVAR prin abordarea prin piață, abordare în cadrul căreia s-au analizat atât tranzacții cu terenuri similare ca zonare cât și oferte de terenuri similare ca amplasare, toate ajustate pentru localizare, suprafață, acces, reglementări urbanistice, așa cum prevăd Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR, valabile 2022:

Setul de documente necesare elaborării raportului de evaluare include:

a) pentru proprietățile imobiliare:

- documentul care atestă dreptul de proprietate asupra bunului evaluat;
- extrasul de Carte funciară;
- Certificatul de **urbanism**, valabil la data evaluării, din care să reiasă posibilitățile de dezvoltare (POT, CUT, destinație, restricții etc.) – în cazul terenurilor libere în intravilan;
- alte documente specifice, în funcție de tipul proprietății evaluate (avize, autorizații etc.);

In acest context, apare ca aplicabilă abordarea prin piață - pe baza Standardelor de evaluare ANEVAR 2022.

Valoarea de piață – reprezintă suma estimată pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbată/a la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere; Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care are *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

1.6. Data evaluării

Data evaluării este 31.05.2022, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate și la care a avut loc inspecția bunurilor.

1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ✓ extragerea informațiilor necesare pentru evaluare;
- ✓ inspecția bunului evaluat;
- ✓ stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ documentarea asupra prețurilor pentru tipul de bunuri evaluate;
- ✓ analiza tuturor informațiilor și interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;

- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii bunului ;
- ✓ reconcilierea valorilor si estimarea opiniei finale.

1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

Sursele de informare care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documente puse la dispoziție de către client privind: Lista numerelor topo/ cadastrale afectate, așa cum e aceasta redată în anexe;

Documentele și informațiile referitoare la bunurile evaluate în cadrul prezentului raport au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanți autorizați ai Clientului, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către Client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate și pe internet.

1.9. Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile puse la dispoziție de către client;
 - ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele în formă necertificată și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
 - ✓ **Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile iar informațiile existente în tabelele anexate NU atestă/fac dovada dreptului de proprietate, aceasta dovada o va face fiecare proprietar în conformitate cu reglementările legale în vigoare;**
 - ✓ **Categoria de folosință și încadrarea intra- extravilan a fost pusă la dispoziția evaluatorului de către beneficiarul lucrării, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate în acest sens.**
 - ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor servituți privind terenul și/sau factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
 - ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale imobilului.
- Aspecte fizico- dimensionale:**
- ✓ Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator (vezi 1.6);
 - ✓ Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din tabelul pus la dispoziție de către beneficiarul lucrării, din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică, sau alte documente) puse la dispoziție de către client, atasate în întregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privință;
 - ✓ Evaluatorul nu are competența să măsoare dimensiunile. Evaluarea a fost făcută în ipoteza că dimensiunile din tabelul pus la dispoziție de Clientul – beneficiar al lucrării sunt corecte. Ca urmare nu putem să ne asumăm răspunderea pentru corectitudinea acestor informații;
 - ✓ Evaluatorul nu are cunoștință și se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea: starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;
- Urbanism:**
- ✓ Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport, cu mențiunea ca **Evaluatorul nu a avut la dispoziție Certificate de Urbanism pentru terenurile evaluate.**
- Mediu**
- ✓ Concluziile prezentului raport sunt valabile în condițiile inexistenței unor factori adversi care includ substanțele toxice sau periculoase.

- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii imobilelor, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăților evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- ✓ Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- ✓ Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Metodologie

- ✓ Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii, de informațiile disponibile și de limitele fiecăreia dintre ele;

Alte date

- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- ✓ O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării; Ele țin cont de starea la care se află această proprietate la data inspecției.
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- ✓ Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Evaluatorul consideră rezonabile corecțiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabilă 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. De asemenea valoarea estimată în prezentul raport nu poate să fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pietei, cât și situațiile vânzării (perioada limitată pentru vânzare de ex.) pot fi diferite de cele luate în considerare în estimarea valorii.
- ✓ Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat în cadrul abordării prin venit (acolo unde a fost aplicabilă) este realist și poate fi atins la data evaluării, bazându-se pe informații statistice din piața.
- ✓ Ipoteze speciale: nu este cazul.

I.10. Tipul raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează :

- (1) Termenii de referință ai evaluării – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- (2) Prezentarea datelor – capitol în care este prezentat în detaliu fiecare bun mobil,
- (3) Analiza de piață;
- (4) Abordarea în evaluare și raționamentul – capitol care conține aplicarea metodelor de evaluare și reconcilierea rezultatelor obținute pentru estimarea valorii finale;
- (5) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

I.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în raport;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

I.12. Declarația conformității evaluării cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**, compuse din:

Standarde Generale:

SEV100 - Cadrul general;

SEV101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Documentare și conformare

SEV103 - Raportare;

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active:

SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;

SEV 233- Proprietatea în curs de construire

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobiliare

Standarde pentru utilizări specifice :

SEV 400 – Verificarea evaluării

PARTEA II.PREZENTAREA DATELOR

II.1.Identificarea activelor subiect. Descrierea juridica

Proprietatile evaluate de tip teren intravilan format din mai multe parcele (parte din acestea) situate in Mun Oradea, zona Aeroportului Oradea. Vecinatatile terenurilor evaluate sunt terenuri similare. Ca si localizare prezentam mai jos harta cu amplasarea acestora:



II.2. Descrierea situatiei juridice

Descrierea proprietatii, conform tabelului pus la dispozitie de client - sunt terenuri libere situate in intravilan, avand categoria de folosinta arabil, conform centralizatorului prezentat in sinteza.

Comisia de verificare a dreptului de proprietate va intreprinde toate verificarile necesare acordarii despagubirilor estimate in prezentul raport, evaluatorul neavand la dispozitie CF-urile proprietatilor afectate, inscrierile din CF fiind puse la dispozitia acestuia tabelar de catre beneficiarii lucrarii.

II.3. Descrierea terenului

Terenul in suprafata totala de **285034 mp afectati de expropriere (47 parcele proprietari privati)** avand categoria de folosinta intravilan (arabil), situat in UAT ORADEA.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Constructiile si amenajarile nu au fost evaluate, beneficiarul nu a inclus aceste repere in tabelul pus la dispozitia evaluatorului pentru intocmirea raportului, respectiv nu exista pe teren.

PARTEA III. ANALIZA PIETEI

Municipiul Oradea și zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturată pe aproape toate ramurile, activă, cu populație de vârstă medie, grad foarte bun de ocupare, rată de șomaj printre cele mai reduse pe țară; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piața este dezvoltată însă preponderent pe parte de terenuri construite, având utilizari rezidențiale, dar și cele pentru destinații comerciale și industriale/depozitare; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei municipiului Oradea.

Oradea dispune de un aeroport certificat ca aeroport deschis traficului internațional, ce deservește companii aeriene interne și externe, fiind principala poartă de intrare în țara din zona nord-vestică.

Aeroportul este situat la doar 6 km de Oradea, lângă drumul național DN 79, fiind ușor accesibil.

Legat de Aeroportul Oradea, există în derulare proiecte de dezvoltare, cum ar fi „Extinderea și eficientizarea terminalului de pasageri nr. 1 al Aeroportului Oradea”, proiect cofinanțat din Fondul European de Dezvoltare Regională prin Programul Operațional Infrastructură Mare 2014-2020.

„În data de 29 decembrie 2022 a fost semnat Contractul de Finanțare între Regia Autonomă Aeroportul Oradea în calitate de Beneficiar al finanțării și Ministerul Transporturilor și Infrastructurii în calitate de Organism Intermediar pentru Transport, pentru realizarea proiectului „Extinderea și eficientizarea terminalului de pasageri nr.1 al Aeroportul Oradea” cod SMIS2014+ 157787.

Proiectul este realizat prin Programul Operațional Infrastructură Mare 2014 - 2020, Axa Prioritară 2 (A.P.) Dezvoltarea unui sistem de transport multimodal, de calitate, durabil și eficient, Obiectivul Specific 2.3 (O.S.) Creșterea gradului de utilizare sustenabilă a aeroporturilor.

Perioada de implementare a Proiectului este de 15 luni, respectiv între data de 22.09.2022 și 31.12.2023 la care se adaugă, dacă este cazul, și perioada de desfășurare a activităților proiectului înainte de semnarea Contractului de Finanțare, conform regulilor de eligibilitate a cheltuielilor.

Valoarea totală a Contractului de Finanțare este de 241.188.762,63 lei, din care valoarea cofinanțării Uniunii Europene este de 186.488.825,84 lei.

Prin realizarea proiectului va crește capacitatea de procesare a pasagerilor, asigurând confortul pasagerilor și securitatea spațiilor aeroportuare, precum și reducerea costurilor cu energia electrică.

Obiectivele proiectului sunt:

- Extindere terminal T1;
- Extindere suprafața betonată - zona est;
- Extindere drum acces;
- Extindere platforma parcare;
- Alimentare energie electrică;
- Rețele exterioare;

- Achiziția unui echipament degivrare aeronave.”

Sursa: aeroportoradea.ro

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI - Piata terenurilor libere de constructii situate in zona periferica a orasului Oradea, in apropierea Aeroportului Oradea.

NATURA ZONEI – zona periferica greu accesibila datorita pozitionarii terenului, fara iesire la drum public.

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – scazuta, din cauza restrictiilor de construire de tip rezidential.

CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – scazuta, din cauza restrictiilor de construire de tip rezidential.

Preturile terenurilor intravilane din Oradea difera in primul rand in functie de amplasament, suprafata, forma, utilitati, accesul facil la obiective de interes ,curent, canalizare.

Avand in vedere caracterul zonei de amplasament, piata imobiliara specifica este piata proprietatilor de tip intravilan situate in zona periferica a orasului, in apropierea Aeroportului Oradea.

Cercetarea conditiilor pietei imobiliare specific pentru bunul subiect: piata specifica pentru proprietatea care face subiectul evaluarii este cea terenurilor libere de constructii.

Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat: piata terenurilor libere de constructii amplasate in zona analizata.

Analiza celei mai bune utilizari

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, analiza de piata are scopul de a estima cel mai bun pret pentru o proprietate in conditiile celei mai bune utilizari.

Conform *Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630*, cea mai buna utilizare (CMBU) este definita ca: **“utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar”**.

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*- editia 2022, standarde ce incorporeaza *Standardele Internationale de Evaluare (IVS)*-editia 2013, *Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul General)*, prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce **conduce la maximizarea utilizarii terenului**.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber;
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;
- maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- utilizare arabil - adecvata

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - inadecvata
- utilizare comerciala- inadecvata
- utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- **utilizare arabil - adecvata**
- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - nu
- utilizare comerciala- nu
- utilizare office - nu

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si al terenurilor construite, cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii si, implicit, a ofertei, impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente, *cea mai buna utilizare* va fi determinata in situatia terenului construit.

Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **respectiv proprietate imobiliara arabila.**

PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.
2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatării, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. De menționat ca venitul din exploatare considerat în calcul este totuși un venit obținut de la un fost operator al rețelilor care a obținut veniturile prin management propriu și în anumite condiții limitative de piață. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Dintre cele trei abordari am utilizat doar abordarea prin piata intrucat exista suficiente oferte/ date din piata si este cea mai potrivita abordare pentru proprietatea de evaluat.

Abordarea prin piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Pentru valoarea terenului intravilan, evaluatorul a avut in vedere oferte de vanzare respective tranzactie privind terenuri din intravilan, aflate in zona periferica in apropierea Aeroportului Oradea.

1. Comparabila A:

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-agricol-zona-aeroport-pret-negociabil-IDh5Gqa.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT 

 **DUPIN**
0712 501 500000000 3221
0712 501 500000000

[074 352 3284](tel:0743523284) [Trimite mesaj](#)

Ma multă atenție pe scopul lucrării >

LOCALIZARE

 **Nojorita**
Bucuresti



DEPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un utilizator privat.
Ca utilizator, sigla privind protecția consumatorilor nu
are sens mai mult. 

Vând teren agricol zona aeroport, preț negociabil

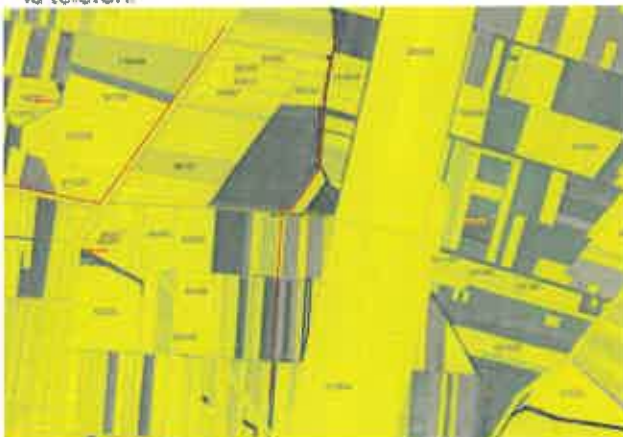
24 000 € Preț negociabil

Persoana fizica **Extravilan / Intravilan** Extravilan **Suprafata utila: 3 427 m²**

(P) VidaXL. Relaxare si confort in gradina ta

DESCRIERE

Vând teren agricol 3427 mp, zona aeroport. Preț negociabil. Terenul are schiță cadastrală. Mai multe detalii la telefon.



2. Comparabila B:

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-zona-aeroport-oradea/3698g84f63607d6e159g74dg696fg602.html>

Vand teren zona Aeroport Oradea
Oradea · Oradea · 15.000 m²

15 EUR

0733400301



Busă de informații și de
 comunicare. Merită să știi!

Alte servicii

Contactează agentul

Fa știri

Video 0/0

Reportare

Laurențiu
 100% Realizator
 Vezi toate anunțurile

Compartă

Specificatii

Suprafata terenului	5989.0 m ²	Cod de identificare	198077
Alte caracteristici	Oportunitati de investiti...		
+			

Descriere

Vand teren zona Aeroport Oradea

Amplasare : in intravilanul orașului Oradea, situat langa zona delimitata de Aeroport si cartierul Grigorescu

Dimensiuni : 21m x 285m

Suprafata : 5989mp

Pret : 15 E/mp

Terenul apartine de Primaria Oradea, este situat in intravilanul orasului Oradea si are toate actele : titlul de proprietate, schita topo din 2017 si este intabulat.

Pentru persoanele interesate exista disponibilitate de vanzare a parcelei invecinate cu o suprafata de 2.5 ha ambele parcele avand o suprafata totala de 3 ha.

Pretul pentru suprafata totala este de 15 Eur/mp si detaliile se discuta exclusiv personal, nu telefonic.

Investitia de 4 milioane EURO a Primariei Oradea demarata in 2020 presupune realizarea unui drum nou de legatura din zona cart. Grigorescu pe relatia str. Nojoridului cu doua ramuri spre Aeroport si centrul loc. Nojorid. Drumul se continua pana la intersectia cu soseaua Nojorid Apateu.

Investitia presupune realizarea unei piste de biciclete cu latimea de 1.5m pe toata lungimea drumului.



3. Comparabila C:

CONTRACT DE VÂNZARE-CUMPĂRARE

DIPLICAT

Subsemnatii

[Redacted signature area]

in calitate de vânzatori și subscrisa

[Redacted signature area]

in calitate de cumpărătoare,

în condițiile art. 1169, 1270 și 1650 și următoarele din Codul Civil consimțim la încheierea prezentului contract de vânzare-cumpărare:

Vânzătorii, vând societății cumpărătoare, de mai sus, întreg dreptul de proprietate asupra terenului după cum urmează:

- Cota de 862/15.000 mp. teren intravilan, amplasat conform plan de amplasament și delimitare imobil vizat de BCPI Oradea, anexat la prezentul act, situat în Mun. Oradea, jud. Bihor, de pe parcela cu nr. cadastral 213479, înscris în CF 213479 Oradea,
- Suprafața de 1523,00 mp. Teren intravilan situat în Mun. Oradea, jud. Bihor, de pe parcela cu nr. Cadastral 213483, imobil înscris în CF 213483 Oradea,
- Suprafața de 2021,00 mp. Teren intravilan situat în Mun. Oradea, jud. Bihor, de pe parcela cu nr. Cadastral 213412 imobil înscris în CF 213412 Oradea,
- Suprafața de 2120,00 mp. Teren intravilan situat în Mun. Oradea, jud. Bihor, de pe parcela cu nr. Cadastral 213489 imobil înscris în CF 213489 Oradea,
- Suprafața de 980,00 mp. Teren intravilan situat în Mun. Oradea, jud. Bihor, de pe parcela cu nr. Cadastral 213482, imobil înscris în CF 213482 Oradea,
- Cota de 862/15.000,00 mp. Teren intravilan situat în Mun. Oradea, jud. Bihor, de pe parcela cu nr. Cadastral 213479, imobil înscris în CF 213479 Oradea,
- Suprafața de 968,00 mp. Teren intravilan situat în Mun. Oradea, jud. Bihor, de pe parcela cu nr. Cadastral 213672 imobil înscris în CF 213672 Oradea,
- Suprafața de 1233,00 mp. Teren intravilan situat în Mun. Oradea, jud. Bihor, de pe parcela cu nr. Cadastral 213453, imobil înscris în CF 213453 Oradea,
- Suprafața de 2684,00 mp. Teren intravilan situat în Mun. Oradea, jud. Bihor, de pe parcela cu nr. Cadastral 213444 imobil înscris în CF 213444 Oradea,
- Suprafața de 1842,00 mp. Teren intravilan situat în Mun. Oradea, jud. Bihor, de pe parcela cu nr. Cadastral 213413 imobil înscris în CF 213413 Oradea,
- Suprafața de 509,00 mp. Teren intravilan situat în Mun. Oradea, jud. Bihor, de pe parcela cu nr. Cadastral 214060, imobil înscris în CF 214060 Oradea,
- Suprafața de 5003,00 mp. Teren intravilan situat în Mun. Oradea, jud. Bihor, de pe parcela cu nr. Cadastral 214081 imobil înscris în CF 214081 Oradea, teren dobândit astfel: cota de 1/4 parte în favoarea ERNDT PETERNE, cu titlu de moștenire și cota de 3/4 parte în favoarea SZALLERBECK ROBERT, cu titlu de moștenire, cota de 1/4 parte și cu titlu de partaj cota de 2/4 parte, în baza act de partaj autentificat sub nr 5279/23.09.2022 la BIN Bodea Raluca-Giorgiana, care urmează a se întabula la CF concomitent cu întabularea prezentului act, ca bun propriu fiecare.

De comun acord stabilim că dreptul de proprietate asupra terenului descris mai sus se transferă în patrimoniul cumpărătoarei, azi data autentificării prezentului act și vânzătorii vor preda terenul cumpărătoarei, azi data autentificării prezentului contract, în baza art. 1685 Cod Civil.

Prețul total al vânzării terenului mai sus menționat este de 90.000 euro (nouăzeci de mii euro) echivalentul a 444.708 lei, la curs BNR de 1 euro=4,9412 lei, preț care s-a achitat și încasat din surse proprii ale cumpărătoarei, anterior autentificării prezentului contract, astfel:

a 1
în:

- Suma de 67.500 euro, s-a achitat și încasat din surse proprii ale cumpărătoarei

- Suma de 22.500 euro, s-a achitat și încasat din surse proprii ale cumpărătoarei

Subsemnatele părți contractante, declarăm pe propria răspundere că prețul este cel real, că între noi nu s-a plătit un preț mai mare și că ni s-au pus în vedere dispozițiile legii penale cu privire la evaziunea fiscală.

Terenul descris mai sus, se vinde liber de orice sarcini și procese, fapt ce rezultă din extrasele C.F. pentru autentificare eliberate de BCPI Oradea sub 120803/19.09.2022, 120805/19.09.2022, 120802/19.09.2022, 120799/19.09.2022, 120787/19.09.2022, 120788/19.09.2022, 120785/19.09.2022, 120782/19.09.2022, 120777/19.09.2022, 120775/19.09.2022 și 120789/19.09.2022 și vânzătorii, garantează societatea cumpărătoare, împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale, în conformitate cu art. 695 Cod Civil, declară că acest teren nu a fost scoș din circuitul civil, este liber de orice liții existente pe rolul instanțelor judecătorești, nu este vândut nici cu act autentic nici cu act sub semnătură privată aflându-se în stăpânirea sa continuă și legală până în prezent, dat fiind că se autentifică acest contract. Vânzătorul, declară că, impozitul aferent terenului este achitat la zi și acest teren nu este urmărit fiscal, așa cum rezultă din certificatele fiscale nr. 389229/22.09.2022, 389226/22.09.2022 și 389228/22.09.2022 emise de Primăria Mun. Oradea, prezentate Notarului Public.

cumpărătoare, cumpar terenul descris mai sus, la prețul și în condițiile arătate și declar că prețul s-a achitat în condițiile de mai sus vânzătorului, teren a cărui situație juridică și de

formează obiectul niciunui contract de închiriere, arendare, comodat sau orice altă formă de locațiune și că prezentul act nu se autentifică în scopul fraudării creditorilor conform art.239 alin. 1 Cod Penal.

obligativitatea impunerii fiscale a terenului descris mai sus la Primăria Mun. Oradea, în termen de 30 de zile de la data autentificării prezentului contract.

Noi, părțile contractante, cunoscând sancțiunile prevăzute de art. 326 Cod Penal, cu privire la falsul în declarații, pe propria noastră răspundere declarăm că toate datele acestui contract corespund întru totul adevărului, că prețul este real și sincer, și că înainte de semnarea actului am citit personal, conținutul acestuia și acest act corespunde voinței noastre libere și neviciate. De asemenea, declarăm că ni s-au pus în vedere în mod expres de către Notarul Public efectele actului pe care îl încheiem azi și că situația reală a terenului este cea care rezultă din extrasul C.F. prezentat Notarului Public.

Terenul este evaluat la suma de 987.250 LEI, conform expertizei CNP Oradea, iar Notarul Public ne-a pus în vedere faptul că prezenta tranzacție va fi raportată al ANAF.

Știu, nu se are în vedere insolvabilitate sau faliment, astfel cum rezultă din Certificatul Constatator prezentat Notarului Public.

În baza prezentului act, a Legii 7/1996 compl. modificată și republicată cu precum și a art. 885 alin. 1 din Codul Civil, la cererea expresă a Notarului Public, asupra terenului înscris:

- cu nr. Cadastral 213483, imobil înscris în CF 213483 Oradea,
- cu nr. Cadastral 213412 imobil înscris în CF 213412 Oradea,
- cu nr. Cadastral 213489 imobil înscris în CF 213489 Oradea,
- cu nr. Cadastral 213482, imobil înscris în CF 213482 Oradea,
- Cota de 862/15.000,00 mp. cu nr. Cadastral 213479, imobil înscris în CF 213479 Oradea,
- cu nr. Cadastral 213672 imobil înscris în CF 213672 Oradea,
- cu nr. Cadastral 213453, imobil înscris în CF 213453 Oradea,
- cu nr. Cadastral 213444 imobil înscris în CF 213444 Oradea,
- cu nr. Cadastral 213413 imobil înscris în CF 213413 Oradea,
- cu nr. Cadastral 214060, imobil înscris în CF 214060 Oradea,
- cu nr. Cadastral 214081 imobil înscris în CF 214081 Oradea,
- Cota de 862/15.000 mp. teren intravilan, cu nr. cadastral 213479, înscris în CF 213479 Oradea, se va întabula dreptul de proprietate asupra terenului menționat mai sus, în favoarea **PETER IMOB SRL**

CU SE

EXEMPLAR ORIGINAL, VEZ. CADA. AUTENTICITATE.



Uniunea Națională a Notarilor Publici din România

BIROU NOTARIAL INDIVIDUAL

RALUCA-GIORGIANA BODEA

Licența de funcționare nr. 240/2358/01.08.2019

Numită în baza O.M.J. 62/C/2009

Adresa: Oradea, str. Roman Ciorogariu, nr. 1, jud. Bihor

Tel: 0744671384; Fax: 0359465718

Email: notarbodea@yahoo.com



ÎNCHIEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 5280
ANUL 2022, LUNA SEPTEMBRIE, ZIUA 23

În fața mea, **RALUCA-GIORGIANA BODEA**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat:



Alte comparabile:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-parc-fotovoltaic-40ha-in-zona-optima-de-productie-solara-IDxmHs>



BLITZ
Agenție
0359 424 777

Am nevoie de mai multe infor

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

1/8 / 2007

Administrativul este de la ora 9.00 - 20.00
Online Serviciu S.R.L. Cluj Napoca mai.mai.ro

Teren parc fotovoltaic 40HA- in zona optima de productie solara

2 200 000 €

📍 Calea Aradului, Oradea, Bihor

6 €/m²

Propune un pret

Rata estimată:
54.254 RON /luna

Avans:
1.633.500 RON (15%)

Perioada împrumutului:
30 ani

Folosește calculatorul de
credite

Prezentare generală

📏 Suprafață

400.000 m²

📏 Tip teren

[Cere informații](#)

📍 Locație

[Cere informații](#)

📏 Dimensiuni

[Cere informații](#)

📍 Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

👤 Tip vânzător

agenție

Descriere

Blitz va propune teren excelent pentru investitie parc fotovoltaiic, in zona optima de productie curent conform harta solara 1300 kWh/m2. Terenul este dispus pe mai multe parcele comasate intr-o suprafata totala de 40 ha, situate la mai putin de 1 km de linia de medie tensiune. Terenul are drum de acces juridic si ridicari topografice cu cote, necesar pentru studiile fezabilitate si avizul tehnic de principiu. BLITZ 122758TV



<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-10700-mp-calea-aradului-la-100-ml-de-aeroport-frt-str-51-ml-IDkXWC.html>

Home
Agerție
0775 309 567

440

275 550 €
26 €/m²

Teren 10700 mp Calea Aradului la 100 ml de Aeroport frt.str.51 ml

275 550 €
26 €/m²

Prezentare generală

Suprafață	10.700 m ²	Tip teren	Cere informații
Locație	urbana	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren intravilan Oradea in suprafata de 10 700 mp,dreptunghiular,curat,fara probleme de nici o natura,fara fire,stalpi de curent pe suprafata lui,roate actele in buna regula,pozitionat perfect pentru desfasurarea de orice tip de activitati economice si nu numai,este la 100 metri liniari de Aeroportul Oradea,pe partea dreapta in directia Arad,front stradal la E 671 Oradea-Arad de 51 m,dreptunghiular,orientare Cardinala E-V,reteaua de Curent si Apa la 100 ml de mejdia din fata iar in decursul anului viitor se va introduce si reseaua de Gaz,la plata in vederea achizitionarii acestui teren se accepta Cash (transfer Bancar) dar si orice tip de Credit Bancar pentru a intra in posesia acestui teren,se mai poate realiza si schimb cu proprietati imobiliare direct avantajoase pentru ambele parti,pentru orice tip de informatii suplimentare cu privire la acest teren va stam la dispozitie telefonic sau pe mesageria Sitului,va multumim.



Anexa B				
Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor				
Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Pret unitar vanzare / ofertara (Euro / mp)		7.00	14.00	4.37
Ajustare pentru oferta / tranzactie (Euro / mp) asupra datelor negociabile *		-15%	-24%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.92	11.25	4.37
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin, parcele dispartite cota parte din parcele
Ajustare pentru drept de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	5%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.92	11.25	4.61
Restricții legale	Servituti aeronautice civile	Servituti aeronautice civile	Fara restrictii	Servituti aeronautice civile
Ajustare pentru servituti legale (Euro / mp)		0%	-50%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.92	5.63	4.61
Conditii de piata (data vanzarii)	31.05.2022	actuala	actuala	real 2022
Ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		-50%	-50%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.42	5.13	4.61
Localizare	Oradea, str. Zona Aeroport	Oradea, Zona Aeroport	Oradea, Zona Aeroport	Oradea, Zona Aeroport
Ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.42	5.13	4.61
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	1.0	3427	4969	2007
Ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	3-31745	0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.42	5.13	4.61
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati
Concurenza		0%	0%	0%
Ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro / mp)		5.42	5.13	4.61
Stare teren	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii
Ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.42	5.13	4.61
Acces teren	realizat	realizat	realizat	realizat
Ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.42	5.13	4.61
Zonare	arabil	arabil	arabil	arabil
Ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.42	5.13	4.61
Ajustare actuali neti		-1.58	-2.88	0.24
Ajustare actuali neti (% din pretul de vanzare)		-22.63%	-45.8%	5.49%
Ajustare actuali bruti		0.30	5.13	0.24
Ajustare actuali bruti (% din pretul de vanzare)		7.14%	40.13%	5.49%
Pret ajustat (Euro / mp)	5.00	5.42	5.13	4.61
Suprafata teren intravilan =		1.00 mp		
Valoare teren intravilan =		5 EURO		
Valoare teren intravilan =		25 LEI/MP		
Valoare teren intravilan =		5 EURO/MP		

NOTA: Aceasta ajustare a comparabililor nu este element de comparatie ci o transformare a valorii de tranzactie in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de reducere a pretului real si tranzactiei din considerente impozabile la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Drept de proprietate: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei C, deoarece parcelele sunt dispartite sau cota parte din parcele

Restricții legale : s-a aplicat ajustare negativa comparabilei B, acestea neavand restrictii legale si nu s-au aplicat ajustari comparabilelor A si C, acestea fiind localizate asemeni proprietatilor de evaluat care se afla in zona de restrictii legale: de servituti aeronautice civile.

Conditii de piata: au fost aplicate ajustari negative comparabilelor A si B, tinandu-se cont de data evaluarii.

Localizare: nu s-au aplicat ajustari, comparabilele situandu-se in vecinatatea proprietatii subiect.

Caracteristici fizice: nu s-au aplicat ajustari, acestea avand suprafete comparabile cu suprafetele initiale ale parcelelor efectate.

Utilitati: nu s-au aplicat ajustari.

Stare teren: nu s-au aplicat ajustari

Acces teren: nu s-au aplicat ajustari

Zonare: nu s-au aplicat ajustari.

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecări consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea aborderilor în evaluare adecvate și s-a obținut valoarea de piață a bunului evaluat estimată de către evaluator în scopul menționat, valabile la data evaluării 31.05.2022:

Nr. Cr. Plan	Unitate administrativ teritoriala	Numele si prenumele proprietarului	Imobile proprietate privata afectate de expropriere in cadrul proiectului Dezvoltarea si modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea												
			Tara, Parcela	Categorie de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Numar titlu de proprietate	Numar topografic	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafata expropriata	Suprafata Totala	Despaguire la valoarea de piata la data de 31.05.2022 LEI			
1	Oradea		274/A 3420	Arabil	Intravilan	-	-	-	-	-	-	6056	-	149674	
2	Oradea		3420	Arabil	Intravilan	1576	-	-	-	-	-	2849	4900	70413	
3	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	5184	-	-	177738 Oradea	6980	13800	172758	
4	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	2691	-	-	181433 Oradea	24	10000	593	
5	Oradea		274/A 3420	Arabil	Intravilan	-	-	-	-	-	-	1610	-	39791	
6	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	181187	-	-	181187 Oradea	5728	9576	141568	
7	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	154738	-	-	154738 Oradea	8776	10000	167469	
8	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	958520	-	-	183812 Oradea	90	1098	2224	
9	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	181921	-	-	181921 Oradea	5912	5912	148115	
10	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	169630	-	-	169630 Oradea	5000	5000	123575	
11	Oradea		274/G420	Arabil	Intravilan	3826	-	-	-	-	-	5000	5000	123575	
12	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	-	-	-	-	1105	-	27310	
13	Oradea		-	Ape curgatoare	Intravilan	-	-	150890	-	-	150890 Oradea	525	5755	12975	
14	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	-	-	-	-	4125	-	101949	
15	Oradea		-	Arabil	Intravilan	-	-	13252	-	-	805 Nojordi	23027	28775	569112	

16	17	Oradea
17	18	Oradea
18	19	Oradea
19	20	Oradea
20	21	Oradea
21	22	Oradea
22	23	Oradea
23	24	Oradea
24	25	Oradea
25	26	Oradea
26	27	Oradea
27	28	Oradea
28	29	Oradea
29	30	Oradea
30	31	Oradea
31	32	Oradea
32	33	Oradea
33	34	Oradea
34	35	Oradea
35	36	Oradea
36	39	Oradea
37	40	Oradea
38	41	Oradea
39	42	Oradea
40	43	Oradea

-	Arabil	Intravilan	-	1398	-	1988 Nojorid	3	7330	74
-	Arabil	Intravilan	-	-	206116	206116 Oradea	773	4300	19105
-	Arabil	Intravilan	-	-	192277	192277 Oradea	1223	2785	30228
-	Arabil	Intravilan	-	-	200212	200212 Oradea	6318	7788	156149
-	Arabil	Intravilan	-	1305	-	62254 Nojorid	7808	7808	192975
-	Arabil	Intravilan	-	1304	-	1457 Nojorid	16940	16940	418672
-	Arabil	Intravilan	-	1303/4	-	83 Nojorid	3431	3431	84797
-	Arabil	Intravilan	-	1303/3	-	266 Nojorid	3435	3435	84896
-	Arabil	Intravilan	-	-	209003	209003 Oradea	3431	3431	84797
-	Arabil	Intravilan	-	1303/1	-	84 Nojorid	10297	10297	254490
-	Arabil	Intravilan	-	-	208482	208482 Oradea	2900	2900	71674
-	Arabil	Intravilan	-	1302	-	53265 Nojorid	9746	9746	240872
-	Arabil	Intravilan	-	1301	-	60190 Nojorid	676	676	16707
-	Arabil	Intravilan	-	1300	-	410 Nojorid	1895	1895	46835
-	Arabil	Intravilan	-	1299	-	61070 Nojorid	9304	9304	229948
-	Arabil	Intravilan	-	-	209509	209509 Oradea	20668	20669	510834
-	Arabil	Intravilan	-	-	198077	198077 Oradea	4931	5989	121870
-	Arabil	Intravilan	-	1298/2	-	54067 Nojorid	2160	11978	53384
-	Arabil	Intravilan	-	1288/1	-	213 Nojorid	159	5989	3930
-	Arabil	Intravilan	-	1289/1	-	1353 Nojorid	7075	14512	174859
-	Arabil	Intravilan	-	-	156443	156443 Oradea	3560	3560	87985
-	Arabil	Intravilan	-	1288/1	-	55248 Nojorid	3561	3561	88010
-	Arabil	Intravilan	-	1287	-	59 Nojorid	3550	3550	87738
-	Arabil	Intravilan	-	-	209542	209542 Oradea	3708	3708	91643
-	Arabil	Intravilan	-	1285	-	55 Nojorid	17562	17562	434045

41	44	Oradea
42	45	Oradea
43	46	Oradea
44	47	Oradea
45	48	Oradea
46	49	Oradea
47	50	Oradea

-	Arabil	Intravilan	-	54279	54279 Nojond	5755	5755	142235
-	Arabil	Intravilan	1284	-	98 Nojond	31745	31745	784578
-	Arabil	Intravilan	1283	-	52 Nojond	14794	14794	385634
-	Arabil	Intravilan	128272	-	55415 Nojond	3464	3464	85613
-	Arabil	Intravilan	12821	-	55414 Nojond	3445	3464	85143
-	Arabil	Intravilan	1281	-	55419 Nojond	4995	7513	123451
-	Arabil	Intravilan	-	209429	20429 Oradea	904	14092	22342
						285034		7844615

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



REFERAT DE APROBARE
cu privire la
PROIECTUL DE HOTĂRÂRE

referitor la modificarea Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 10 din 12 ianuarie 2022 privind aprobarea coridorului de expropriere a lucrării de utilitate publică ”Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea”

I. Motivul adoptării proiectului de hotărâre:

Prin Hotărârea nr. 10 din 12.01.2022 a Consiliului Județean Bihor a fost aprobată declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor ce constituie coridorul de expropriere a lucrării de utilitate publică „Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea”, a fost aprobată lista cu imobilele proprietate privată și publică care constituie coridorul de expropriere și a fost însușit Raportul de evaluare întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR.

Astfel prin Rapoartele de evaluare nr. 297/07.05.2021, actualizate la 06.01.2022 s-a stabilit că: terenurile expropriate reprezentând suprafața totală de 285.034 mp – imobile, proprietate privată reprezentând terenuri aflate pe raza UAT Oradea, afectate de coridorul de expropriere au o valoare de 5.700.680,00 lei și terenurile expropriate reprezentând suprafața totală de 13.214 mp – imobile, proprietate privată reprezentând terenuri aflate pe raza UAT Comuna Nojorid, afectate de coridorul de expropriere au o valoare de 26.428,00 lei. Totalul cheltuielii pentru exproprierele terenurilor necesare investiției fiind de 5.727.108,00 lei .

Având în vedere că terenurile ce constituie primul coridor de expropriere, aflate pe raza UAT Oradea, au fost încadrate ca fiind în extravilan, ulterior constatând-se că acestea sunt în intravilan(agricol) a fost necesară actualizarea, în condițiile legii, a sumelor individuale aferente despăgubirilor. Prin urmare, a fost solicitată o reevaluare pentru actualizarea valorilor acestora.

Au fost actualizate listele cu imobile proprietate privată afectate de expropriere în cadrul proiectului ”Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea” și, având în vedere că doar cele aflate în raza Municipiului Oradea au suferit modificări, pentru o mai bună claritate, au fost întocmite două liste care înglobează toate imobilele proprietate privată afectate de expropriere – una pentru cele aflate în raza UAT Oradea, una pentru cele aflate în raza UAT Nojorid, astfel devenind necesară re aprobarea amândurora.

În continuare, pentru stabilirea valorii terenurilor afectate de expropriere, în vederea realizării proiectului ”Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea”, a

fost întocmit RAPORTUL DE EVALUARE nr. 359_1/28.09.2023 de către evaluatorul autorizat ANEVAR, SC EVALMOB SRL.

Astfel a rezultat că terenurile expropriate reprezentând suprafața totală de 285.034 mp – imobile, proprietate privată reprezentând terenuri aflate pe raza UAT Municipiul Oradea, afectate de coridorul de expropriere au o valoare de 7.044.615 lei.

Este de menționat că valorile suplimentare în suma de 2.451.907,32 lei au fost incluse în valoarea proiectului, indicatorii economici ai proiectului fiind actualizați prin Hotărârea Consiliului Județean nr. 327/18.10.2023, și a fost înaintată o propunere către Direcția Generală Organismul Intermediar de Transport pentru integrarea acestora în Contractul de Finanțare nr. 156/31.08.2023.

În urma celor prezentate considerăm necesară aprobarea Listelor cu imobilele proprietate privată afectate de expropriere în cadrul proiectului "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea" și însușirea Raportului de evaluare ANEVAR nr. 359_1/28.09.2023-UAT Oradea, prin modificarea Art. 3. (1) și Art. 4.(1) al Hotărârii Consiliului Județean nr. 10/12.01.2023

II. Impactul socio-economic: planificarea și realizarea în comun cu R.A. Aeroportul Oradea a unor acțiuni menite pentru a realiza obiectivul: "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea.";

III. Impactul financiar asupra bugetului județului: nu e cazul.

IV. Impactul asupra sistemului juridic: nu este cazul.

V. Consultări derulate în vederea elaborării proiectului de hotărâre: nu este cazul;

VI. Activități de informare publică privind elaborarea proiectului de hotărâre: nu este cazul.

VII. Măsuri de implementare necesare, respectiv modificările instituționale și funcționale preconizate: efectuarea demersurilor necesare pentru implementarea în bune condiții a Contractul de Finanțare nr. 156 din 31.08.2022, semnat pentru obiectivul "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea", cod SMIS 151331.

Față de cele mai sus precizate, având în vedere:

- Nota de fundamentare a R.A. Aeroportul Oradea nr. 5699 din 26.10.2023 privind aprobarea Raportului de evaluare actualizat al terenurilor intravilane proprietate privată aflate pe raza UAT Oradea afectate de expropriere în vederea realizării proiectului "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea";
- Că necesitatea aprobării imediate a Listelor cu imobilele proprietate privată afectate

de expropriere în cadrul proiectului "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea" și însușirea Raportului de evaluare, reprezintă un pas crucial în întregul proces administrativ și este esențială pentru menținerea unui flux eficient al proiectului, precum și pentru asigurarea decontării rapide a sumelor aferente expropriierilor.

- Programul Operațional Infrastructură Mare 2014 – 2020, aprobat de Comisia Europeană (CE) pe data de 23 iunie 2015;
- Ghidul solicitantului - Axa Prioritară 2 (A.P.) Dezvoltarea unui sistem de transport multimodal, de calitate, durabil și eficient, Obiectivul Specific 2.3 (OS) Creșterea gradului de utilizare sustenabilă a aeroporturilor;
- Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- dispozițiile art.173 alin.(1) lit. b) și art.182 alin (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR

SUPUNE SPRE APROBARE:

Adoptarea proiectului de hotărâre referitor la modificarea Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 10 din 12 ianuarie 2022 privind aprobarea coridorului de expropriere a lucrării de utilitate publică "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea".

PREȘEDINTE,

ILIE-GAVRIL BOLOJAN



DIRECȚIA TEHNICĂ

Biroul Investiții

Nr. 24736 din 27.10.2023

RAPORT DE SPECIALITATE

cu privire la

PROIECTUL DE HOTĂRÂRE

referitor la modificarea Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 10 din 12 ianuarie 2022 privind aprobarea coridorului de expropriere a lucrării de utilitate publică "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea"

Având în vedere Referatul de aprobare nr. _____ din _____ al Președintelui Consiliului Județean Bihor prin care se propune adoptarea unei hotărâri referitor la modificarea Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 10 din 12 ianuarie 2022 privind aprobarea coridorului de expropriere a lucrării de utilitate publică "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea"

Prin Hotărârea nr. 10 din 12.01.2022 a Consiliului Județean Bihor a fost aprobată declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor ce constituie coridorul de expropriere a lucrării de utilitate publică „Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea”, a fost aprobată lista cu imobilele proprietate privată și publică care constituie coridorul de expropriere și a fost înșușit Raportul de evaluare întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR.

În cadrul Programului Operațional Infrastructură Mare 2014-2020 (POIM), Axa Prioritară 2 (A.P.) Dezvoltarea unui sistem de transport multimodal, de calitate, durabil și eficient, Obiectivul Specific 2.3 (O.S.) Creșterea gradului de utilizare sustenabilă a aeroporturilor, Regia Autonomă Aeroportul Oradea a semnat Contractul de Finantare nr. 156 din 31.08.2022, intitulat mai departe "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea", cod SMIS 151331.

Având în vedere că terenurile ce constituie primul coridor de expropriere, aflate pe raza UAT Oradea, au fost încadrate ca fiind în extravilan, ulterior constatând-se că acestea sunt în intravilan (agricol) a fost necesară actualizarea, în condițiile legii, a sumelor individuale aferente despăgubirilor. Prin urmare, a fost solicitată o reevaluare pentru actualizarea valorilor acestora.

Pentru stabilirea valorii terenurilor afectate de expropriere, în vederea realizării proiectului "Dezvoltarea și modernizarea a infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea", a fost întocmit RAPORTUL DE EVALUARE nr. 359_1/28.09.2023 de către evaluatorul autorizat ANEVAR, SC EVALMOB SRL.

Având în vedere Nota de fundamentare a R.A. Aeroportul Oradea nr. 5699 din 26.10.2023 privind aprobarea raportului de evaluare actualizat al terenurilor intravilane, proprietate privată, aflate pe raza UAT Municipiul Oradea afectate de expropriere, în vederea realizării proiectului "Dezvoltarea și modernizarea a infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea" este necesară însușirea Raportului de evaluare actualizat al terenurilor intravilane proprietate privată aflate pe raza UAT Oradea afectate de expropriere în vederea realizării proiectului "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea" de către Consiliul Județean Bihor și aprobarea Listelor cu imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere;

Necesitatea aprobării imediate a Listelor cu imobilele proprietate privată afectate de expropriere în cadrul proiectului "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea" și însușirea Raportului de evaluare, reprezintă un pas crucial în întregul proces administrativ și este esențială pentru menținerea unui flux eficient al proiectului, precum și pentru asigurarea decontării rapide a sumelor aferente exproprierilor.

Având în vedere cele menționate mai sus, este necesar modificarea Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 10 din 12 ianuarie 2021 privind aprobarea coridorului de expropriere a lucrării de utilitate publică "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea"

Având în vedere Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local,

Ținând cont de prevederile art.173 alin.(1) lit. b) și art.182 alin (2) din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ;

DIRECȚIA TEHNICĂ
PROPUNE
CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR

Adoptarea proiectului de hotărâre referitor la modificarea Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 10 din 12 ianuarie 2022 privind aprobarea coridorului de expropriere a lucrării de utilitate publică "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea";

VICEPREȘEDINTE
MIRCEA MĂLAN

Director executiv,
Filip CHEȘELI
Îmi asum responsabilitatea
corectitudinii și legalității în solidar cu
întocmitorul înscrisului

Șef Birou,
Mihai PALCU
Îmi asum responsabilitatea
corectitudinii și legalității în
solidar cu întocmitorul înscrisului

Întocmit,
Gheorghe Dan ELENES
Îmi asum responsabilitatea pentru
fundamentarea, corectitudinea,
legalitatea întocmirii acestui act oficial



Vizat,
Compartimentul Juridic
"Am luat la cunoștință de acest înscris oficial și îmi asum
responsabilitatea din punct de vedere al legalității"

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR		
AVIZĂM JURIDIC		
Nume.....	<i>Gheorghe Dan Elenes</i>	
Semnătura.....	<i>[Signature]</i>	
Ziua.....	Luna.....	Anul.....