ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

HOTĂRÂREA nr. 171
din 27 iunie 2024
privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere şi însuşirea raportului de evaluare pentru lucrarea de utilitate publică "Punere în siguranţă conductă de transport gaze naturale DN 400 Biharia-Aleşd, afectată de construirea centurii ocolitoare a localităţii Biharia, etapa I şi etapa II"

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 190 din 26.06.2024 privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere şi însuşirea raportului de evaluare pentru lucrarea de utilitate publică "Punere în siguranţă conductă de transport gaze naturale DN 400 Biharia-Aleşd, afectată de construirea centurii ocolitoare a localităţii Biharia, etapa I şi etapa II", propus de Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor – dl.Ilie Gavril Bolojan, care este însoţit de Referatul de aprobare cu nr. 13124 din 26.06.2024 şi de Raportul de specialitate cu nr. 13125 din 26.06.2024 întocmit de Direcţia Tehnică – Compartimentul Patrimoniu din cadrul Consiliului Judeţean Bihor;

Ţinând seama de: Raportul de avizare nr. 13237 din 27.06.2024 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al judeţului; Raportul de avizare nr. 13238 din 27.06.2024 al Comisiei juridice, dezvoltare regională şi cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 13250 din 27.06.2024 al Comisiei de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură; adoptate în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

Ţinând cont de:

- Situaţia de carte funciară a imobilelor identificate prin nr. cad. 58823, înscris în CF nr. 58823 Biharia, respectiv nr. cad 58723, înscris în CF nr. 58273 Biharia, aflate în proprietatea publică a Judeţului Bihor;
- Lucrarea de utilitate publică "Punere în siguranţă conductă de transport gaze naturale DN 400 Biharia-Aleşd, afectată de construirea centurii ocolitoare a localităţii Biharia, etapa I şi etapa II";
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 55 din 27.03.2024, privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenţi obiectivului de investiţii "Punere în siguranţă conductă de transport gaze naturale DN 400 Biharia-Aleşd, afectată de construirea centurii ocolitoare a localităţii Biharia, etapa I şi etapa II";
- Documentaţia pentru identificarea culoarului de expropriere al lucrării de utilitate publică: "Punere în siguranţă conductă de transport gaze naturale DN 400 Biharia-Aleşd, afectată de construirea centurii ocolitoare a localităţii Biharia, etapa I şi etapa II";
- Raportul de evaluare nr. E309/15.02.2024 întocmit de expert evaluator atestat ANEVAR, Ene Raul Cătălin, înregistrat la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 13079/26.06.2024;

În conformitate cu prevederile:

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

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

CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1. Se aprobă culoarul de expropriere al lucrării de utilitate publică: "Punere în siguranţă conductă de transport gaze naturale DN 400 Biharia-Aleşd, afectată de construirea centurii ocolitoare a localităţii Biharia, etapa I şi etapa II", identificate prin Planul topografic recepţionat de O.C.P.I. Bihor conform Procesului verbal de recepţie nr. 72/2024, conform *Anexei nr. 1*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Lista cu imobilele **proprietate privată** care constituie culoarul de expropriere al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiţii: "Punere în siguranţă conductă de transport gaze naturale DN 400 Biharia-Aleşd, afectată de construirea centurii ocolitoare a localităţii Biharia, etapa I şi etapa II", conform *Anexei nr. 2,* parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă declanşarea procedurii de expropriere, pentru cauză de utilitate publică pentru culoarul lucrării de utilitate publică: "Punere în siguranţă conductă de transport gaze naturale DN 400 Biharia-Aleşd, afectată de construirea centurii ocolitoare a localităţii Biharia, etapa I şi etapa II", referitor la imobilele: teren în suprafaţă totală de 4.563 mp proprietatea privată a unor persoane fizice şi juridice.

Art.4. Se însuşeşte raportul de evaluare nr. E309/15.02.2024, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Ene Raul Cătălin, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii, reprezentând teren în suprafaţă totală de: 4.563 mp, conform *Anexei nr. 3*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă alocarea de la bugetul Consiliului Judeţean Bihor, a sumei de 220.673,80 lei, reprezentând valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor (sau titularilor drepturilor reale, dovedite cu acte în faţa comisiei de verificare a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale) prevazută în Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Ene Raul Cătălin, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii.

Art.6. Se aprobă înscrierea, după perfectarea operaţunilor legale, într-o nouă coală de carte funciară a imobilelor expropriate, pentru culoarul lucrării de utilitate publică: " Punere în siguranţă conductă de transport gaze naturale DN 400 Biharia-Aleşd, afectată de construirea centurii ocolitoare a localităţii Biharia, etapa I şi etapa II".

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

Art.8. Se mandatează Preşdintele Consiliului Judeţean Bihor, pentru numirea în condiţile Legii 255/2010, prin dispoziţie, a comisiei de verificare a dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor supuse exproprierii.

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

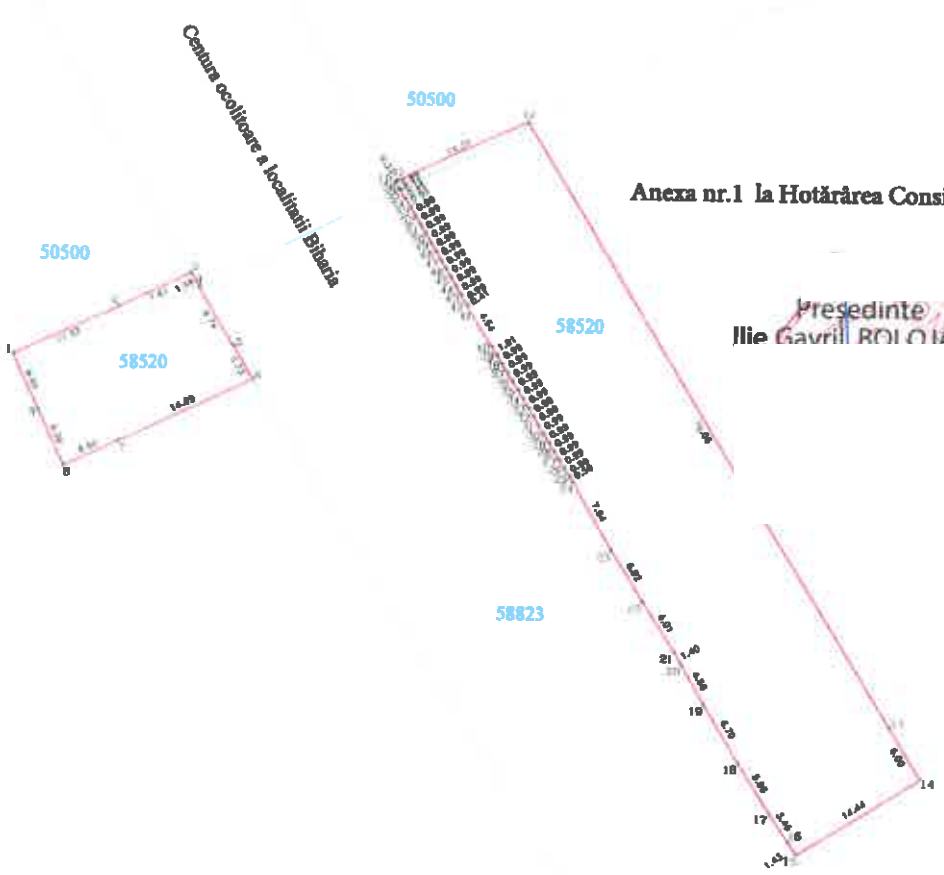
Art.10. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor prin Direcţia Economică şi Direcţia Tehnică.

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

PREŞEDINTE
Ilie Gavril Bolojan

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,
Mărioara Carmen Soltănel

Nr. 171 din 27.06.2024
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 34 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă", 0 "abţineri" şi 0 membrii ai Consiliului judeţean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.
8 ex



Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 174 din 27.06.2024

Președinte
Ilie Gavril ROLOIAN

Vizat,
Secretar General al Județului
Mărioara Carmen SOLTĂNEL

Legenda:

Imobile
Construcții
Coridor de expropriere

Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Sistem de referinta: MAREA NEAGRA

ing. JURCUT VIOREL
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F, Nr 1594/2013
CATEGORIA -D-
Oradea, Judetul Bihor

	Numele si prenumele	Semnatura
Masurat	ing Jurcut Viorel	
Desenat	ing. Fiscro Lucian	
Verificat	ing Jurcut Viorel	
Controlat		
Aprobat		

BENEFICIAR: Asociatia de Dezvoltare Intercomunitara ZONA METROPOLITANA ORADEA

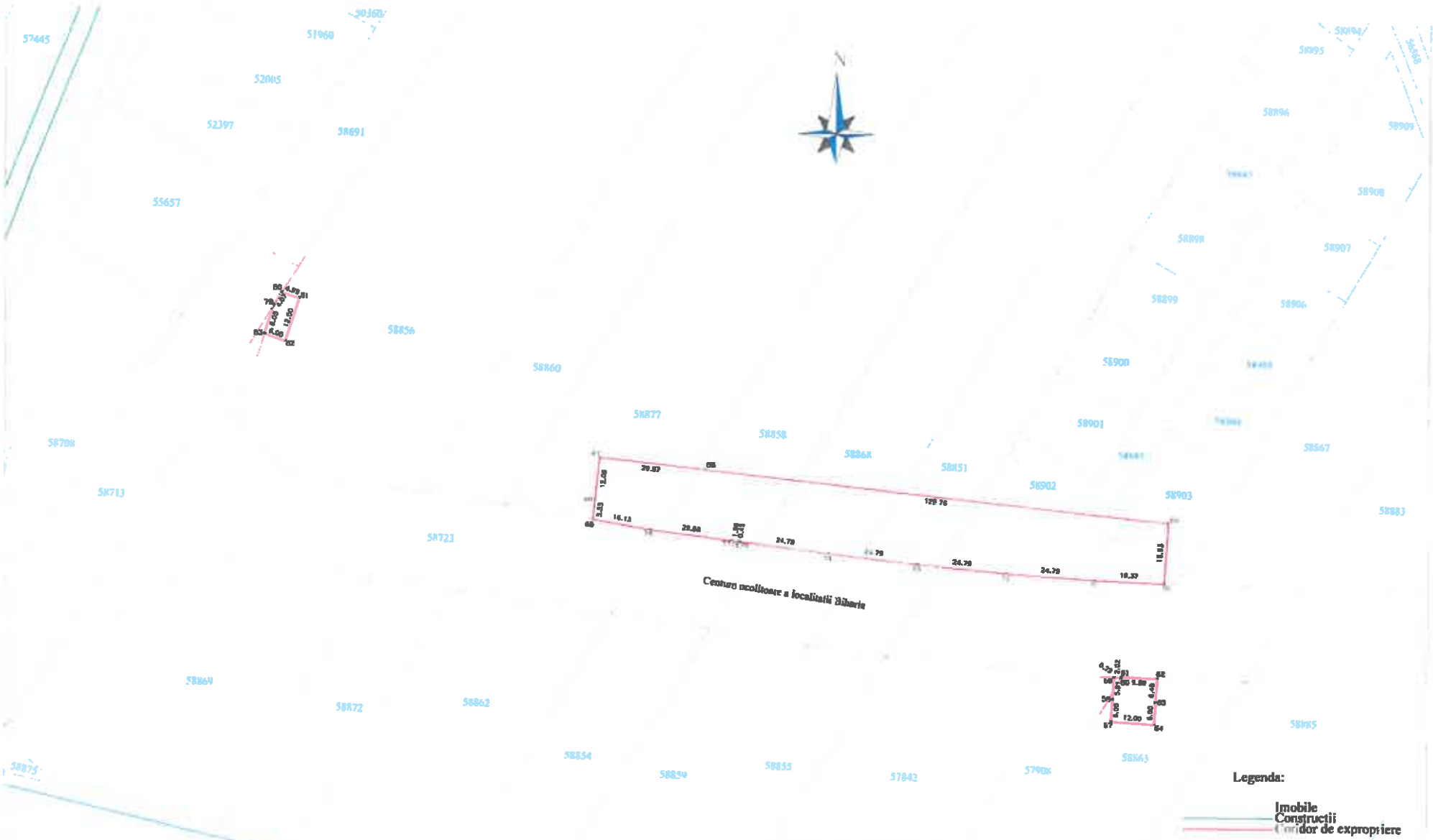
Scara 1:500

PLAN DE SITUATIE
Punere în siguranță conductă de transport gaze naturale Dn 400 Biharia-Aleșd, afectată de construirea centurii ocolitoare a localității Biharia etapa I și etapa II

Data luna/an 2024

Planșa 1/2

Digitally signed by Zoltan Iuhasz
Date: 2024 01.19 08:22:59 EET



Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Sistem de referinta: MAREA NEAGRA

ing. JURCUT VIOREL
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F, Nr.1504/2013
CATEGORIA -D-
Oradea, Judetul Bihor

	Numele si prenumele	Semnatura
Masurat	ing. Jurcut Viorel	
Desenat	ing. Fitero Ioana	
Verificat	ing. Jurcut Viorel	
Controlat		
Aprobat		

BENEFICIAR: Asociatia de Dezvoltare Intercomunitara ZONA METROPOLITANA ORADEA

Scara 1:1000

Data ianuarie 2024

PLAN DE SITUATIE

Punere în siguranță conductă de transport gaze naturale Dn 400 Biharia-Aleșd, afectată de construirea centurii ocolitoare a localității Biharia etapa I și etapa II

Planșa 2/2

Digitally signed by Zoltan Iuhasz
Date: 2024.01.19 08:22:59 EET

ANEXA nr. 2
la HCJ 141 din 22.06.2024

Președinte
Ilie-Gavril BOLOJAN

Secretar General al Județului
Mărioara-Carmen SOLOMONEL

Lista actualizata cuprinzand imobilele proprietate privata supuse exproprierii care fac parte din coridorul lucrarii de utilitate publi.... Punere în siguranță conductă de transport gaze naturale Dn 400 Biharia-Aleșd, afectată de construirea centurii ocolitoare a localității Biharia etapa I și etapa II

Nr. crt.	UAT	Nr CF / TP	Nr. cad./ Nr. topo.	Nume prenume/denumire detinator	Suprafata initiala (mp)	Suprafata de teren afectata (mp)	Suprafata ramasa (mp)	Categorie de folosinta	Intravilan/Extravilan	OBS (constructii existente de expropriat, dimensiune si material de constructie, inclusiv retele)	Valoare despagubire cf Legea 255/2010
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Biharia	58877	58877	KULCSÁR HANGA, OLAH HENRIETTA	10358	432	9926	Arabil	Extravilan		
2	Biharia	58858	58858	SC IMCU SRL	5782	517	5265	Arabil	Intravilan		
3	Biharia	58868	58868	SC IMCU SRL	5616	547	5069	Arabil	Intravilan		
4	Biharia	58851	58851	SC IMCU SRL	4022	427	3595	Arabil	Intravilan		
5	Biharia	58902	58902	PETRUȘ TEODOR-CIPRIAN, TĂRĂU RODICA-IOANA	1135	721	414	Arabil	Intravilan		
6	Biharia	58893	58893	CLUBUL MAMARUTELOR SRL, TĂRĂU RODICA-IOANA, SEMROM TRADING S.R.L.	1582	47	1535	Arabil	Intravilan		
7	Biharia	58903	58903	FIRST AGENT TRANS SR	995	292	703	Arabil	Intravilan		
8	Biharia	57908	57908	TERRABULDEX SRL	1418	4	1414	Arabil	Intravilan		
9	Biharia	58863	58863	TÓTH ILEANA	3471	143	3328	Arabil	Extravilan		
10	Biharia	50500	50500	COMUNA BIHARIA, MÉHES EVA, MEHES ZOLTAN-ERNŐ, MÉHES TIBOR-LEVENTE	202907	47	202860	Pasune	Extravilan		
11	Biharia	58856	58856	ARGIOLAS ANGELO	17297	70	17227	Arabil	Intravilan		
12	Biharia	58520	58520	PROTOPOPIATUL CENTRAL GRECO CATOLIC	310993	1316	309677	Pasune	Extravilan		
Total						4563					

Intocmit,
Ing. Jurcut Viorel

VIOREL JURCUT
Digitally signed by VIOREL JURCUT
Date: 2024.02.27 10:24:45 +02'00'

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

Anexa nr. 3 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 171 din 27.06.2024

Președinte
Ilie Gavril BOLOJAN

Vizat,
Secretar General al Județului
Mărioara Carmen SOLTĂNEL

RAPORT DE EVALUARE

seria: E309/15.02.2024

proprietate imobiliară de tip teren liber

situată în jud. Bihor, U.A.T Biharia

Utilizator desemnat: Consiliul Județean Bihor

Proprietar: Lista actualizată cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul lucrării de utilitate publică: „Punere în siguranță conductă de transport gaze naturale DN 400 Biharia-Aleșd, afectată de construirea centurii ocolitoare a localității Biharia, etapa I și etapa II"

Solicitant: Consiliul Județean Bihor

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

Scrisoare de transmitere
Către: Consiliul Județean Bihor
Referitor la: imobilele situate în jud. Bihor, U.A.T Biharia
Data: 15.02.2024

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

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

Acest raport, analizele și toate investigațiile necesare au fost făcute de subsemnatul, Ene Raul Cătălin, membru titular ANEVAR care se identifică cu numărul de legitimație 18728.

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

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

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

220.673,80 Lei

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

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

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

Cuprins

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

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

1 Sinteză raportului de evaluare

Utilizator desemnat	*Consiliul Județean Bihor*		
Data raportului de evaluare	*15.02.2024*		
Data inspecției	*conf. măsurători topo*		
Data evaluării	*15.02.2024*		
Evaluator	*Ene Raul Cătălin, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 18728*		
Tip proprietate	*terenuri libere și/sau construcții cu utilizare mixtă*		
Adresa proprietății	*jud. Bihor, U.A.T Biharia*		
Extras de Carte Funciară	*conform lista actualizată cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul lucrării de utilitate publică:* *„Punere în siguranță conductă de transport gaze naturale DN 400 Biharia-Aleșd, afectată de construirea centurii ocolitoare a localității Biharia, etapa I și etapa II"*		
Nr. topografic/cadastral	*conform anexe*		
Valoare estimată	***220.673,80 Lei***		
Amplasare	*pe raza localităților Oradea și Biharia*		
Suprafețe	*Suprafață teren*	*Din acte: conform anexe*	*Măsurată: - m²*
	Arie desășurată	*Din acte: nu este cazul*	*Măsurată: - m²*
	Arie utilă	*Din acte: nu este cazul*	*Măsurată: - m²*
Proprietar	*Imobilele evaluate se află în proprietate privată. Lista proprietarilor este cuprinsă în anexe.*		
Utilizare existentă	*mixt*		
Dreptul de proprietate	*Considerat deplin*		
Sarcini înregistrate	*Evaluarea a fost efectuată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.*		
Observații speciale	*Raportul de Evaluare este valabil împreună cu Extrasele de Carte Funciară cuprinse în Lista cu imobilele expropriate cuprinsă în anexe.* *Valoarea de expropriere a fost determinată conf. Legii nr. 255/2010, Legea nr. 233/2018 și Decizia Curții Constituționale nr. 756/2019, în care se precizează că prin L. 233/2018 a fost modificat reperul prin care se stabilesc despăgubirile pentru imobilele expropriate, acesta reprezentându-l expertizele camerelor notarilor publici, iar nu prețul la care se vând, în mod obișnuit imobilele de același fel.* *Confrom paragraf 60.2 din Standardelor în Evaluare (SEV 100), cerința legislativă prevalează tuturor cerințelor privind scopul și jurisdictia evaluării.* *Valoarea terenurilor a fost calculată pe baza valorilor determinate în prealabil de:* *"Studiului de piață aferent anului 2024 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea.* *Măsurătorile proprietăților au fost efectuate de către S.C. Procarto SRL Oradea.*		
Diferențe constatate	*Nu este cazul*		

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Certificare evaluator

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

1.2 Identificarea și competența evaluatorului

Nume: Ene Raul Cătălin
Număr legitimație ANEVAR: 18728
Telefon: +40 770162170

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

1.3 Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

Solicitant: Consiliul Județean Bihor
Utilizator desemnat: Consiliul Județean Bihor
Proprietar: Conform Extras Carte Funciară

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

1.4 Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este reprezentat de informarea utilizatorului dar și a terților cu privire la valoarea proprietăților imobiliare în vederea exproprierii acestora pentru obiectivul de investiții: „Punere în siguranță conductă de transport gaze naturale DN 400 Bihor-Oradea, aferentă de construirea centurii ocolitoare a localității Biharia, etapa I și etapa II"

1.5 Identificarea proprietății imobiliare subiect

Proprietățile supuse evaluării sunt cuprinse în Lista a cordiorului de expropriere și se situatează pe raza jud. Bihor: U.A.T Biharia.

1.6 Drepturi de proprietate evaluate

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

Lista actualizată cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul lucrării de utilitate publică: „Punere în siguranță conductă de transport gaze naturale DN 400 Biharia-Aleșd, afectată de construirea centurii ocolitoare a localității Biharia, etapa I și etapa II".

1.7 Tipul valorii

Conform Cap. 1. Sinteza raportului de evaluare.

1.8 Data evaluării

Conform Cap. 1. Sinteza raportului de evaluare.

1.9 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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

Lista actualizată cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul lucrării de utilitate publică: „Punere în siguranță conductă de transport gaze naturale DN 400 Biharia-Aleșd, afectată de construirea centurii ocolitoare a localității Biharia, etapa I și etapa II"

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

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

Conform Cap. 1. Sinteza raportului de evaluare.

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții in afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată.

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții proprietarului/utilizator desemnat și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare.

- Nu s-au realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii.
- Evaluatorul a efectuat raportul de evaluare doar pe baza datelor disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare autorizată a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din informaţiile primite de la reprezentanţii proprietarului. Aceştia sunt singurii responsabili pentru veridicitatea informaţiilor.
- Evaluatorul a obţinut informaţii, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte şi de încredere, dar nu îşi asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate aşa cum reiese din documentele şi titlurile de proprietate puse la dispoziţie de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea;
- Prezentul raport, nu trebuie publicat sau mediatizat fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Suprafeţele utilizate în cadrul prezentei lucrări au fost extrase din documentele puse la dispoziţie de către proprietar; orice modificare a acestora implică anularea rezultatelor, necesitând refacerea lucrării.
- Evaluarea a fost elaborată în ipoteza că cea mai bună utilizare a proprietăţilor este cea existentă.
- Nu sunt ipoteze speciale.

1.11 Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

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

1.12 Declararea conformităţii evaluării cu SEV

Evaluatorul declară că raportul de evaluare pe care îl semnează a fost realizat în concordanţă cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 şi cu ipotezle şi ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării
- SEV 102- Implementare
- SEV 103- Raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietăţii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Studiului de piaţă aferent anului 2023 privind fondul imobiliar din județul Bihor

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

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

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

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

1.13 Descrierea raportului

Conform Cap. 1. Sinteza raportului de evaluare.

2 Prezentarea datelor

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

Conform "Studiului de piață aferent anului 2024 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea.

2.2 Descrierea situației juridice

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

2.3 Descrierea proprietății subiect

Proprietățile în cauză sunt amplasate atât în intravilanul cât și în extravilanul localităților mai sus amintite.

Caracteristici fizice:

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

Caracteristici juridice:

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

Caracteristici economice:

- *impozite asupra terenurilor: conform prevederilor legale locale*
- *impozite asupra construcțiilor: conform prevederilor legale loc*

- taxe locale de construire: conform prevederilor legale locale;
- avantaje fiscale: nu este cazul.

2.4 Istoricul proprietății.

Nu sunt informații altele decât cele din Cărțile Funciare anexate.

3 Analiza pieței imobiliare

Conform "Studiului de piață aferent anului 2024 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea .

4 Aplicarea abordărilor valorii

Conform "Studiului de piață aferent anului 2024 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea.

5 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

5.1 Analiza rezultatelor

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

U.A.T	Valoare totală expropriere (Lei)
Biharia	**220.673,80**

NOTĂ: Valoarea individuală a fiecărei proprietăți evaluate este prezentată în cadrul listei actualizate cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul lucrării de utilitate publică: „Punere în siguranță conductă de transport gaze naturale DN 400 Biharia-Aleșd, afectată de construirea centurii ocolitoare a localității Biharia, etapa I și etapa II"

Referitor la această valoare trebuie precizate următoarele:

- valoarea este valabilă în limita ipotezelor și condițiilor limitative dar și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului;
- valoarea nu include TVA;
- proprietățile situate pe raza U.A.T Biharia au fost evaluate conform"Studiului de piață aferent anului 2024 privind fondul imobiliar din Județul Bihor". Valorile unitare extrase din cadrul studiului sunt prezentate la pag. 10:

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

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL COMUNELOR
(în Lei/mp)

Tabelul nr.13

APLASAMENT		Suprafețe până în 500 mp	Suprafețe cuprinse între 501-1.500 mp	Suprafața care excede 1.500 mp	Fără utilități pe stradă în dreptul parcelei
COMUNA	SATUL				
BIHARIA	BIHARIA	150	70	40	20
	CAUACEU	30	20	10	10

TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL COMUNELOR
(în Lei/mp)

Tabelul nr.14

APLASAMENT		Teren extravilan (agricol)	Teren extravilan (neagricol)	Pădure	Livadă, vie
COMUNA	SATUL				
BIHARIA	BIHARIA	4.5	3,0	4.6	4,5
	CAUACEU	2.4	1.7	2.5	2.5

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

ANEXE

A.1 Lista cu imobilele proprietate privata care constitule coridorul de expropriere al lucrarii de utilitate publica aferent obiectivului de investitii: „Punere în siguranță conductă de transport gaze naturale DN 400 Biharia-Aleșd, afectată de construirea centurii ocolitoare a localității Biharia, etapa I și etapa II" aflate pe raza localitatilor Oradea si Biharia, proprietarii acestora, precum si sumele individuale aferente despagubirilor

Nr. crt.	UAT	Nr CF / TP	Nr. cad./ Nr. topo.	Nume prenume/denumire detinator	Suprafata initiala (mp)	Suprafata de teren afectata (mp)	Suprafata ramasa (mp)	Categoria de folosinta	Intravilan/Extravilan	OBS (clădiri existente)	Valoare despagubire cf Legea 255/2010
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Biharia	58877	58877	[illegible]	10358	432	9926	Arabil	Extravilan	-	1.944,00
2	Biharia	58858	58858	SC IMCU SRL	5782	517	5265	Arabil	Intravilan	-	28.280,31
3	Biharia	58868	58868	SC IMCU SRL	5616	547	5069	Arabil	Intravilan	-	30.159,02
4	Biharia	58851	58851	SC IMCU SRL	4022	427	3595	Arabil	Intravilan	-	26.104,12
5	Biharia	58902	58902	[illegible]	1135	721	414	Arabil	Intravilan	-	82.835,59
6	Biharia	58893	58893	[illegible]	1582	47	1535	Arabil	Intravilan	-	4.405,28
7	Biharia	58903	58903	FIRST AGENT TRANS SR	995	292	703	Arabil	Intravilan	-	36.624,72
8	Biharia	57908	57908	TERRABULDEX SRL	1418	4	1414	Arabil	Intravilan	-	399,77
9	Biharia	58863	58863	[illegible]	3471	143	3328	Arabil	Extravilan	-	643,50
10	Biharia	50500	50500	COMUNA BIHARIA, MĂ[illegible]	202907	47	202860	Pasune	Extravilan	-	211,50
11	Biharia	58856	58856	ARGIOLAS ANGELO	17297	70	17227	Arabil	Intravilan	-	3.143,99
12	Biharia	58520	58520	PROTOPOPIATUL CENTRAL GRECO CATOLIC	310993	1316	309677	Pasune	Extravilan	-	5.922,00
				Total		**4563**					***220.673,80***

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

Calificare evaluator

ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

ATESTAT

RAUL CATALIN ENE

având legitimația nr. 18728
a dobândit specializarea

Evaluări de bunuri imobile - EPI

începând cu data de 01.01.2018

Președinte,

Dana Ababei

01 01 2018