

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**Nr. 23264/353 din data de 21.11.2024**

**privind aprobarea coridorului de expropriere, însușirea raportului de evaluare și aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru lucrarea de utilitate publică: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”;**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare cu nr. 23266 din 21.11.2024, întocmit la Proiectul de hotărâre privind aprobarea coridorului de expropriere, însușirea raportului de evaluare și aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru lucrarea de utilitate publică: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”;
- Raportul de specialitate cu nr. 23268 din 21.11.2024 întocmit de Direcția Tehnică – Compartimentul Drumuri Județene din cadrul Consiliului Județean Bihor;
- Avizul cu nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, adoptat de Comisia de specialitate nr. \_\_\_\_\_, în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de:

- Adresa Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 22783 din 19.11.2024 prin care solicită Consiliului Județean Bihor realizarea procedurii de expropriere în numele și pe seama Statului Român;
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 276 din 19.11.2024 prin care se aprobă încheierea unui Act adițional la Acordul de parteneriat nr. 28824 din 18.12.2023;
- Actul adițional nr. 1 încheiat la Acordul de parteneriat nr. 28824 din 18.12.2023;
- Lucrarea de utilitate publică: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”, realizată în parteneriat cu Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.;
- Situația de carte funciară a imobilelor identificate prin nr. cad. 194796, înscris în CF nr. 194796 Oradea, respectiv nr. cad 176807, înscris în CF nr. 176807 Oradea, nr. cad. 163927, înscris în CF nr. 163927 Oradea, nr. Cad.202613, înscris în CF 202613 Oradea aflate în proprietatea publică a Județului Bihor;
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 414 din 20.12.2023, privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”;
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 164 din 27.06.2024, privind actualizarea indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”;
- Documentația pentru identificarea culoarului de expropriere al lucrării de utilitate publică: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”;
- Raportul de evaluare nr. E340/21.08.2024 întocmit de expert evaluator atestat ANEVAR, Ene Raul Cătălin;

În conformitate cu prevederile:

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

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

### **Hotărăște:**

**Art. 1.** Se aprobă coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă” identificat prin Planul topografic recepționat de O.C.P.I. Bihor conform Procesului verbal de recepție nr. 736/2024, conform *Anexei nr. 1*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 2.** Se aprobă Lista cu imobilele **proprietate privată** care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiții: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă” conform *Anexei nr. 2*, precum și Listele cu imobilele proprietate publică afectate de coridorul de expropriere al lucrării: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă” conform *Anexei nr. 3* și *Anexei nr. 4* - parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3.** Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere, în numele și pe seama Statului Român pentru cauză de utilitate publică pentru culoarul lucrării de utilitate publică: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă” referitor la imobilele: teren în suprafață totală de 64 mp proprietatea privată a unor persoane fizice și juridice.

**Art. 4.** Se însușește raportul de evaluare nr. E340/21.08.2024, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Ene Raul Cătălin, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii, reprezentând teren în suprafață totală de: 64 mp, conform *Anexei nr. 5*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 5.** Se aprobă alocarea de la bugetul Consiliului Județean Bihor, a sumei de 10.065,28 lei, reprezentând valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor (sau titularilor drepturilor reale, dovedite cu acte în fața comisiei de verificare a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale) prevăzută în Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Ene Raul Cătălin, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii, urmând ca aceasta să fie recuperată în condițiile Actului adițional nr. 1 la Acordul de parteneriat.

**Art. 6. (1)** Se aprobă înscrierea, după perfectarea operațiunilor legale, într-o nouă coală de carte funciară a imobilelor expropriate, pentru culoarul lucrării de utilitate publică: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”.

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

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

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

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

**Art. 10.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Președintele Consiliului Județean Bihor prin Direcția Economică și Direcția Tehnică.

**Art. 11.** Prezenta hotărâre se comunică: Instituției Prefectului Județului Bihor, Președintelui Consiliului Județean Bihor, Compartimentului Relații cu Consilierii, Direcției Tehnice – Compartimentului Drumuri Județene, Compartimentului Patrimoniu, Direcției Economice – Compartimentului Financiar Contabil, O.C.P.I. Bihor – Serviciul de Carte Funciară și se aduce la cunoștința publică prin afișare pe pagina de internet “www.cjbihor.ro”.

**INIȚIATOR,  
PREȘEDINTE**  
Ilie Gavril Bolojan



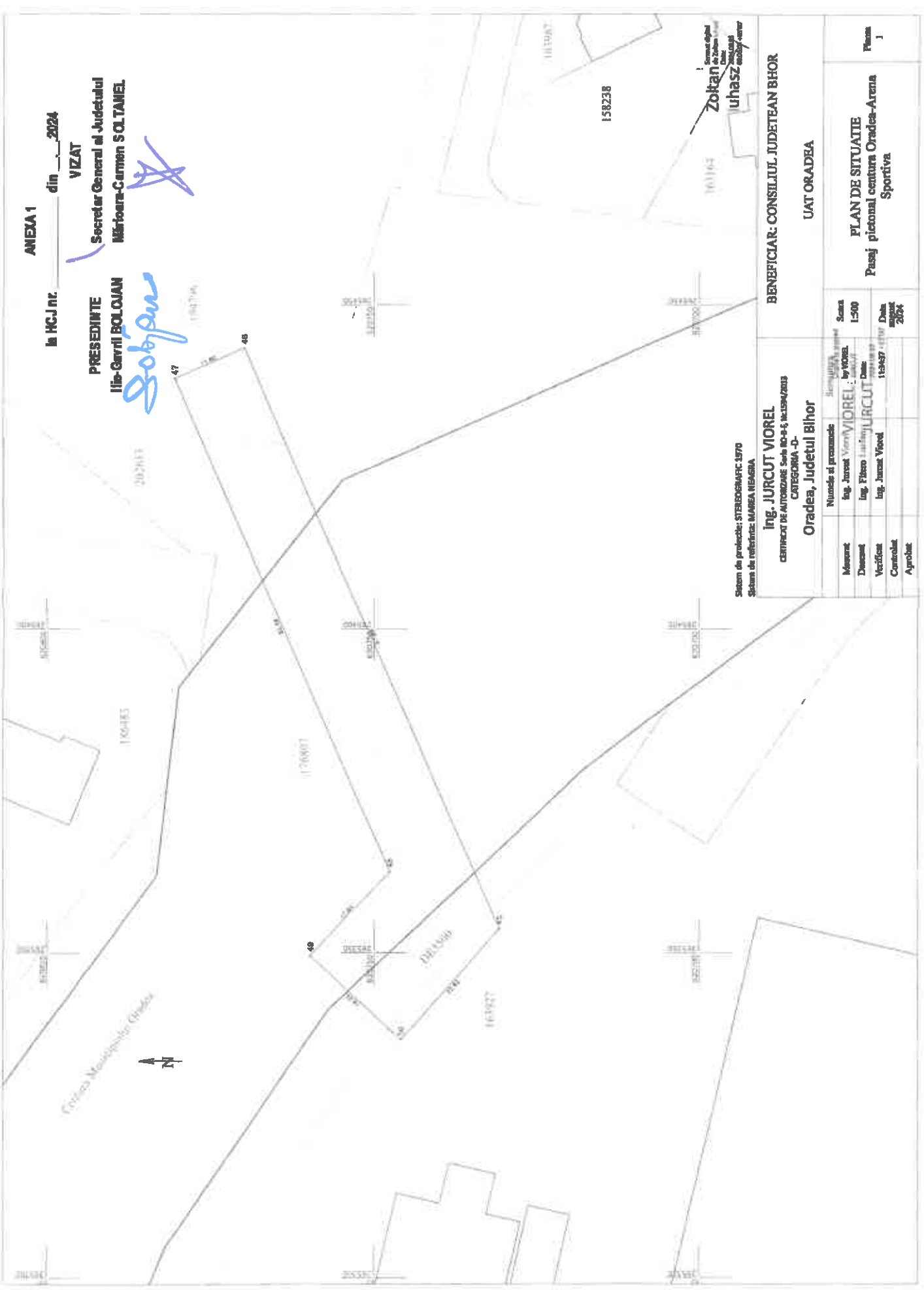
**AVIZAT**  
**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,**  
Mărioara Carmen Soltănel



ANEXA 1  
la HGJ nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2024

VIZAT  
Secretar General al Județului  
Mărioara-Carmen SOLTANEL

PRESEDINTE  
Ilie-Gheorghe BOLOJIAN  
*Sobolan*



Scara de proiectare: STEREOGRAFIC 1:570  
Sistem de referință: MAREE NEGRIȘIA

ing. JURCUT VIOREL  
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Scara 1:570, nr. 1584/2013  
CATEGORIA -D-

Oradea, Județul Bihor

BENEFICIAR: CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

UAT ORADEA

Numele și prenumele		Scara	
ing. Jurcut Viorel	1:570	Scara	1:500
ing. Făbriș Ionuț	1:570	Scara	1:500
ing. Jurcut Viorel	1:570	Scara	1:500
ing. Jurcut Viorel	1:570	Scara	1:500

PLAN DE SITUAȚIE  
Pusaj pictorial centura Oradea-Arena  
Sportiva

Planșă  
1

Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul înscrârii de utilitate publică "Pasaj pietonal centura Oradea- Areea Spațiva" aflate pe raza localităților ORADEA, proprietarii sau deținătorii acestora, precum și sumele individuale aferente despagăților

Nr. crt.	Județ	Unitate administrativ teritorială	Nume și prenume proprietar/deținător	Taria	Parcelă	Categoria de folosință	Intravilan/ Extravilan	Număr cadastral	Număr carte funciara	Suprafață total teren (mp)	Suprafață de expropriat construcții (mp)/(ca)	Suprafață de expropriat teren (mp)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Bihor	ORADEA	LEROI MERLIN ROMANIA SRL			CC	Intravilan	163927	163927	35047		64
ORADEA												64
Total												64

Intocmit:

ing. Viorel JURCUT

**VIOREL**  
 Digitally signed  
 by VIOREL  
 JURCUT  
 Date: 2024.08.05  
 15:58:41 +03'00'

Lista cuprinzând imobilele proprietate publică a statului care fac parte din coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes județean "Pasaj pictorial centura Oradea-Araș" Sportiva

Nr. crt.	Județ	Unitate administrativ teritorială	Deținătorul dreptului de administrare a imobilului	Tara	Parcelă	Nr. cadastral/var. topo.	Număr carte funciara	Categoria de folosință	Extravilan/ Intravilan	Suprafață transfer construcții (mp)	Suprafață totală teren (mp)	Suprafață de transferat (mp)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
						ORADEA						
1	BIHOR	ORADEA	STATUL ROMAN, DREPT DE ADMINISTRARE CNA DR SA			176807	176807	Dr	Intravilan		444359	837
Total												837

Intocmit:  
Ing. Viorel JURCUT

**VIOREL**  
**JURCUT**  
Digitally signed  
by VIOREL  
JURCUT  
Date: 2024.08.05  
15:58:57 +03'00'

Lista cuprinzând imobilele proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale care fac parte din cerșorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes județean "Pasaj pietonal centura Oradea-Arena Sportiva"

Nr. crt.	Județ	Unitate administrativ teritorială	Deținător imobil	Tara	Parcelă	Nr. cadastral/nr. topo.	Număr carte funciara	Categoria de folosință	Extravilan/ Intravilan	Suprafață totală teren (mp)	Suprafață de transferat(mp)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ORADEA											
1	BIHOR	ORADEA	MUNICIPIUL ORADEA, DOMENIUL PUBLIC		DE 3500		Adeverința	Dr	Intravilan	6400	182
2	BIHOR	ORADEA	MUNICIPIUL ORADEA, DOMENIUL PUBLIC			194796	194796	Dr	Intravilan	76075	173
3	BIHOR	ORADEA	MUNICIPIUL ORADEA, DOMENIUL PUBLIC			202613	202613	Dr	Intravilan	1363	192
Total										547	

Intocmit:

Ing. Viorel Jurcut

by VIOREL JURCUT

VIOREL

JURCUT

Date:

2024.08.05

15:58:47 +03'00'

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

Raport de evaluare seria/data: E340/21.08.2024

ANEXA 5  
la HCJ nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_ 2024  
VIZAT  
PRESEDINTE  
Ilie-Gavril BOLGIAN  
Secretar General al Județului  
Mirloana-Carmen SOLTANEL

*[Signature]* *[Signature]*

**RAPORT DE EVALUARE**

seria: E340/21.08.2024

**proprietate imobiliară de tip teren liber**

**situată în Jud. Bihor, U.A.T Oradea**



Utilizator desemnat: Consiliul Județean Bihor

Proprietar: conform listei cu imobilele aflate în proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică "Pasaj pietonal centura Oradea-Arena Sportivă"

Solicitant: Consiliul Județean Bihor



**Scrisoare de transmitere**

**Către: Consiliul Județean Bihor**

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

**Data: 21.08.2024**

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 cărui 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 cumpărătorii sau vânzătorii, de către proprietarii sau investitorii. 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 valoarea de expropriere la data prezentului raport pentru proprietatea în cauză este:

**10.065,28 Lei**

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

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



**Cuprins**

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



## 1 Sinteză raportului de evaluare

Utilizator desemnat	Consiliul Județean Bihor		
Data raportului de evaluare	21.08.2024		
Data inspecției	conf. măsurători topo.		
Data evaluării	21.08.2024		
Evaluator	Ene Raul Cătălin, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 18728		
Tip proprietate	terenuri libere și/sau construcții cu utilizare mixtă		
Adresa proprietății	jud. Bihor, U.A.T Oradea		
Extras de Carte Funciară	conform listei anexate cu imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes național: "Pasaj pietonal centura Oradea-Arena Sportivă"		
Număr topografic/cadastral	conform anexe		
Valoare estimată	10.065,28 Lei		
Amplasare	pe raza localității Oradea		
Suprafețe	Suprafață teren	Din acte: conform anexe	Măsurată: - m <sup>2</sup>
	Arie desfășurată	Din acte: nu este cazul	Măsurată: - m <sup>2</sup>
	Arie utilă	Din acte: nu este cazul	Măsurată: - m <sup>2</sup>
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	<p>Raportul de Evaluare este valabil împreună cu Extrasele de Carte Funciară cuprinse în lista cu imobilele expropriate cuprinsă în anexe.</p> <p>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.</p> <p>Conform paragraf 60.2 din Standardelor în Evaluare (SEV 100), cerința legislativă prevalează tuturor cerințelor privind scopul și jurisdicția evaluării.</p> <p>Valoarea terenurilor a fost calculată pe baza valorilor determinate în prealabil de: "Studiul de piață aferent anului 2024 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea.</p> <p>Măsurătorile proprietăților expropriate au fost efectuate de către S.C. Procarto S.R.L reprezentată prin ing. top Jurcuț Viorel.</p>		
Diferențe constatate	Nu este cazul		



## **1 Termenii de referință ai evaluării**

### **1.1 Certificare evaluator**

Subsemnatul Ene Raul Cătălin certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării supus verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimanui, 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 desemnate 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 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 "Centura ocolitoare a localității Oradea". Acesta determină tipul valorii. Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

### **1.5 Identificarea proprietății imobiliare subiect**

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



### 1.6 Drepturi de proprietate evaluate

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

Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică "Pasaj pietonal centura Oradea-Arena Sportivă".

### 1.7 Tipul valorii

Conform Cap. 1. Sinteza raportului de evaluare.

### 1.8 Data evaluării

Conform Cap. 1. Sinteza raportului de evaluare.

### 1.9 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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

Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică "Pasaj pietonal centura Oradea-Arena Sportivă".

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

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

Conform Cap. 1. Sinteza raportului de evaluare.

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

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentanții proprietarului/utilizator desemnat și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare.
- Nu s-au realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății.
- Evaluatorul a efectuat raportul de evaluare doar pe baza datelor disponibile la data evaluării.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare autorizată a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din informațiile primite de la reprezentanții proprietarului. Aceștia sunt singurii responsabili pentru veridicitatea informațiilor.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu își asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate



puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea.

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- Prezentul raport, nu trebuie publicat sau mediatizat fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Suprafețele utilizate în cadrul prezentei lucrări au fost extrase din documentele puse la dispoziție de către proprietar; orice modificare a acestora implică anularea rezultatelor, necesitând refacerea lucrării.
- Evaluarea a fost elaborată în ipoteza că cea mai bună utilizare a proprietăților este cea existentă.
- Nu sunt ipoteze speciale.

#### **1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

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

#### **1.12 Declarația conformității evaluării cu SEV**

Evaluatorul declară că raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

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

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

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

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

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

#### **1.13 Descrierea raportului**

Conform Cap. 1. Sinteză 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 anexa;
- evaluarea a fost elaborată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini;

### **2.3 Descrierea proprietății subiect**

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

**Caracteristici fizice:**

- terenuri libere de dimensiune variabilă (pe raza U.A.T Oradea);
- construcții cu destinație mixtă (industriale 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 (agrícola, neagrícola, curți construcții);
- zone protejate: nu este cazul.

**Caracteristici economice:**

- impozite asupra terenurilor: conform prevederilor legale locale;
- impozite asupra construcțiilor: conform prevederilor legale locale;
- taxe locale de construcție: 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	Teren		TOTAL (Lei)
	Suprafață (m <sup>2</sup> )	Valoare teren (Lei)	
Oradea	64	10.065,28	10.065,28

NOTĂ: Valoarea individuală a fiecărei proprietăți evaluate este prezentată în cadrul listei cu imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică "Pasaaj pietonal centura Oradea-Arena Sportivă".

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 localității Oradea au fost evaluate conform "Studiului de plată aferent anului 2024 privind fondul imobiliar din Județul Bihor". Valorile unitare extrase din cadrul studiului sunt prezentate în tabelele de mai jos:

## TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI ORADEA <sup>(1)</sup> (în Lei/mp)

Tabelul nr.11

AMPLASAMENT	ZONA	Valoare teren intravilan			
		Suprafețe până la 500 mp	Suprafețe cuprinse între 501-1.500 mp	Suprafață care excede 1.500 mp	Fără utilități pe stradă în dreptul parcelei
ORADEA	Zona 1	1.000	900	500	-
	Zona 2	630	460	230	60
	Zona 3 fără str. Ogorului	300	250	140	60
	Zona 3 str. Ogorului	340	310	150	60
	Zona 4	190	170	880	60
	Parcurile industriale I și II	130	120	80	60
	Parcul industrial III și altele	120	110	70	60

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



**ANEXE**

**A.1 Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică "Pasaj pletonal centura Oradea-Arena Sportivă"**

Nr. crt.	Județ	Unitate administrativ teritorială	Nume și prenume proprietar/deținător	Categoria de folosință	Intravilan/Extravilan	Număr cadastral	Număr carte funciară	Suprafață total teren (mp)	Suprafață de expropriet construcții (mp)/(ml)	Suprafață de expropriet teren (mp)	Valoarea unitară expropriere (lei/mp)	Valoarea totală expropriere (lei)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
<b>ORADEA</b>												
1	Bihor	ORADEA	LEROY MERLIN ROMANIA SAL	CC	Intravilan	163927	163927	95087		64	157.27	10,065.28
<b>Total</b>										64	157.27	10,065.28



**A.2 Imagini cu locația proprietăților expropriate (preluare [www.google.com/maps](http://www.google.com/maps))**



**ENE RAUL CĂTĂLIN**  
membre titular ANEVAR – nr. legitimația: 18728

*Raport de evaluare seria/data: E340/21.08.2024*

**Calificare evaluator**



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

# ATESTAT

**RAUL CATALIN ENE**

având legitimația nr. 18728  
și dobândit specializarea

**Evaluări de bunuri imobile - EPI**

începând cu data de 01.01.2018

Președinte,

**Dana Ababei**

Data emiterii: 31-01-2018

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



**REFERAT DE APROBARE**

**La proiectul de hotărâre privind aprobarea coridorului de expropriere, însușirea raportului de evaluare și aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru lucrarea de utilitate publică: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”**

**Secțiunea 1 - Motivul adoptării actului administrativ:**

- Asigurarea cadrului juridic pentru declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere a lucrărilor de utilitate publică: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”;

**1. Descrierea situației actuale:**

- Județul Bihor își propune realizarea lucrării de utilitate publică: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”, realizată în parteneriat cu Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.;
- Imobilele identificate prin nr. cad. 194796, înscris în CF nr. 194796 Oradea, respectiv nr. cad 176807, înscris în CF nr. 176807 Oradea, nr. cad. 163927, înscris în CF nr. 163927 Oradea, nr. Cad.202613, înscris în CF 202613 Oradea, sunt proprietatea publică a Județului Bihor;
- Adresa Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 22783 din 19.11.2024 prin care solicită Consiliului Județean Bihor realizarea procedurii de expropriere în numele și pe seama Statului Român;
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 276 din 19.11.2024 prin care se aprobă încheierea unui Act adițional la Acordul de parteneriat nr. 28824 din 18.12.2024;
- Actul adițional nr. 1 încheiat la Acordul de parteneriat nr. 28824 din 18.12.2023;
- Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 414 din 20.12.2023, s-au aprobat indicatorii tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”;
- Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 164 din 27.06.2024, s-a aprobat actualizarea indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”;
- Pentru realizarea unor lucrări, au fost elaborate documentațiile pentru identificarea culoarului de expropriere al lucrării de utilitate publică: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”;
- Prin Raportul de evaluare nr. E340/21.08.2024, întocmit de expert evaluator atestat ANEVAR, Ene Raul Cătălin, s-a stabilit valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor (sau titularilor drepturilor reale, dovedite cu acte în fața comisiei de verificare a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale);

**1.1. Cerințe care reclamă necesitatea actului administrativ:**

- Asigurarea cadrului legal în vederea declanșării procedurii de expropriere în numele și pe seama Statului Român a imobilelor care constituie coridorul de expropriere a lucrărilor de utilitate publică „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”.

<b>1.2. Cerințe care reclamă oportunitatea actului administrativ:</b>
- Pentru realizarea unor lucrări de realizare a pasajului pietonal;
<b>2. Schimbări preconizate:</b>
- nu este cazul;
<b>Secțiunea a 2-a - Impactul socio-economic:</b>
- nu este cazul;
<b>Secțiunea a 3-a - Impactul financiar asupra bugetului județului pe termen scurt (an curent)/lung:</b>
- alocarea de la bugetul Consiliului Județean Bihor, a sumei de 10.065,28 lei, reprezentând valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor (sau titularilor drepturilor reale, dovedite cu acte în fața comisiei de verificare a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale), urmând ca aceasta să fie recuperată în condițiile Actului adițional nr. 1 la Acordul de parteneriat.;
<b>Secțiunea a 4-a - Activități de informare publică și consultare privind elaborarea și implementarea actului administrativ:</b>
- nu este cazul;
<b>Secțiunea a 5-a - Efectele actului administrativ asupra actelor administrative în vigoare și măsuri de implementare:</b>
- punerea în aplicare a hotărârii poate avea loc imediat după adoptare;
<b>Secțiunea a 6-a - Anexe la referatul de aprobare:</b>
- nu este cazul

**INIȚIATOR:**  
**PREȘEDINTE,**  
**Ilie Gavril Bolojan**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

<b>Titlul proiectului de hotărâre</b>	<b>Proiectul de hotărâre privind aprobarea coridorului de expropriere, însușirea raportului de evaluare și aprobarea declanșării procedurii de expropriere pentru lucrarea de utilitate publică: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”;</b>
<b>Compartiment de resort:</b>	Compartimentul Drumuri Județene
<b>Secțiunea 1 -Documentare și analiză:</b>	
Având în vedere: <ul style="list-style-type: none"><li>- Proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 23264/353 din data de 21.11.2024, inițiat de Președintele Consiliului Județean Bihor;</li><li>- Referatul de aprobare cu nr. 23266 din 21.11.2024, întocmit la proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 23264/353 din data de 21.11.2024.</li></ul>	
<b>Secțiunea a 2-a - Fundamentare tehnică, respectiv cerințele de natuă tehnică, economică, juridică, posibilități de realizare în condiții de utilitate, legalitate, regularitate, eficiență, eficacitate și economicitate:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- Județul Bihor își propune realizarea lucrării de utilitate publică: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”, realizată în parteneriat cu Compania Națională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.;</li><li>- Imobilele identificate prin nr. cad. 194796, înscris în CF nr. 194796 Oradea, respectiv nr. cad 176807, înscris în CF nr. 176807 Oradea, nr. cad. 163927, înscris în CF nr. 163927 Oradea, nr. Cad.202613, înscris în CF 202613 Oradea sunt proprietatea publică a Județului Bihor;</li><li>- Adresa Ministerului Transporturilor și Infrastructurii nr. 22783 din 19.11.2024 prin care solicită Consiliului Județean Bihor realizarea procedurii de expropriere în numele și pe seama Statului Român;<ul style="list-style-type: none"><li>- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 276 din 19.11.2024 prin care se aprobă încheierea unui Act adițional la Acordul de parteneriat nr. 28824 din 18.12.2023;</li><li>- Actul adițional nr. 1 încheiat la Acordul de parteneriat nr. 28824 din 18.12.2023;</li></ul></li><li>- Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 414 din 20.12.2023, s-au aprobat indicatorii tehnico - economici aferenți obiectivului de investiții: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”;</li><li>- Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 164 din 27.06.2024, s-a aprobat actualizarea indicatorilor tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”;</li><li>- Pentru realizarea unor lucrări la pasajul pietonal, au fost elaborate documentațiile pentru identificarea culoarului de expropriere al lucrării de utilitate publică: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”</li><li>- Prin Raportul de evaluare nr. E340/21.08.2024, întocmit de expert evaluator atestat ANEVAR, Ene Raul Cătălin, s-a stabilit valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor (sau titularilor drepturilor reale, dovedite cu acte în fața comisiei de verificare a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale);</li></ul>	
Legalitatea actului administrativ propus adoptării Consiliului Județean Bihor rezultă din respectarea următoarelor prevederi legale: <ul style="list-style-type: none"><li>➤ prevederile art. 2 alin (1) și (4) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu</li></ul>	

modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare; ➤ art. 135, alin. (8), art.182, alin (4), art.173 alin.(1) lit. b) și lit. c) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ;

**Secțiunea a 3-a – Efecte preconizate ale aplicării actului administrativ (impactul financiar asupra bugetului județului pe termen scurt (pe anul curent)/lung, impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat, impactul asupra sarcinilor administrative, impactul asupra mediului):**

Procedura de punere în aplicare a actului administrativ, are impact asupra sarcinilor administrative, astfel:

- Se aprobă coridorul de expropriere;
- Se aprobă Lista cu imobilele afectate de coridorul de expropriere al lucrării: „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”
- Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere, în numele și pe seama Statului Român;
- Se însușește raportul de evaluare;
- Se aprobă alocare urmând ca aceasta să fie recuperată în condițiile Actului adițional nr. 1 la Acordul de parteneriat.a de la bugetul Consiliului Județean Bihor, a sumei reprezentând valoarea despăgubirilor,

**Secțiunea a 4-a - Concluzii/propuneri:**

În urma analizării proiectului de hotărâre și a documentării efectuate, certificăm faptul că proiectul de hotărâre **îndeplinește cerințele tehnice** specificate la Secțiunea a 2-a”

Adoptarea proiectului de hotărâre, este:

- **Necesară:** pentru asigurarea cadrului legal în vederea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere a lucrărilor de utilitate publică „Pasaj pietonal Centura Oradea – Arena Sportivă”
- **Oportună:** pentru realizarea unor lucrări la pasajul pietonal;

	Prenume și nume	Data	Semnătura
Avizat: Vicepreședinte	Mircea Mălan	21.11.2024	”Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului” 
Avizat de legalitate: Consilier juridic	Daniela Câmpan	21.11.2024	”Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului” 
Verificat: Director executiv	Filip Cheșeli	21.11.2024	”Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului” 
Verificat: Șef serviciu	Sanda Bogdan	21.11.2024	”Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului” 
Elaborat: Consilier	Mirela Cozub	21.11.2024	”Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, corectitudinea și legalitatea întocmirii acestui înscris oficial” 