ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

HOTĂRÂREA nr. 73
din 30 aprilie 2025

pentru modificarea Hotărârii Consiliului Judeţean Bihor nr. 374 din 28.11.2023 privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere şi însuşirea raportului de evaluare pentru lucrarea de utilitate publică "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă şi apă uzată din judeţul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea"- Zona Săcădat

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 77 din 28.04.2025 pentru modificarea Hotărârii Consiliului Judeţean Bihor nr. 374 din 28.11.2023 privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere şi însuşirea raportului de evaluare pentru lucrarea de utilitate publică "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă şi apă uzată din judeţul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea"- Zona Săcădat, propus de Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor – dl. Mircea Mălan, care este însoţit de Referatul de aprobare cu nr. 15762 din 28.04.2025 şi de Raportul de specialitate cu nr. 15763 din 28.04.2025 întocmit de Compartimentul patrimoniu din cadrul Consiliului Judeţean Bihor;

Ţinând seama de: Raportul de avizare nr. 15945 din 30.04.2025 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al judeţului; Raportul de avizare nr. 15978 din 30.04.2025 al Comisiei juridice, dezvoltare regională şi cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 16012 din 30.04.2025 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;

Având în vedere:

- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 374 din 28.11.2023 privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere şi însuşirea raportului de evaluare pentru lucrarea de utilitate publică "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă şi apă uzată din judeţul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea"- Zona Săcădat;
- Nota de fundamentare nr. 17892 din 28.04.2025 întocmită de SC Compania de Apă Oradea SA, înregistrată la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 15691 din 28.04.2025, prin care precizează faptul că este necesară revizuirea şi suplimentarea imobilelor proprietate publică şi proprietate private afectate de Coridorul de expropriere aprobat prin Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 374/28.11.2023, respectiv restituirea unor suprafeţe de teren proprietate publică care nu mai sunt afectate de coridorul de expropriere;
- Planul de situaţie privind amplasamentul modificat al lucrării "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă şi apă uzată din judeţul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea" amplasat UAT Săcădat, localitatea Săcădat, vizat la OCPI Bihor şi procesul verbal de recepţie aferent nr.250/2025;

În conformitate cu prevederile:

- art. 135 alin. (8), 173 alin. (1) lit. b) şi lit. c), lit. f) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, coroborate cu prevederile art. 11 alin. (6) şi alin. (6^2), şi următoarele din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local, cu modificările şi completările ulterioare, ale H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 cu modificările şi completările ulterioare;

În temeiul competenţelor stabilite prin art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. 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 modifică culoarul de expropriere al lucrării de utilitate publică: "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă si apă uzata din judetul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea"- Zona Săcădat, aprobat prin Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 374 din 28.11.2023, şi se înlocuieşte cu amplasamentul modificat, conform **Anexei nr. 1** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se modifică Anexele nr. 2.1 şi 2.2 la Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 374 din 28.11.2023 şi se înlocuiesc cu **Anexa nr. 2.1 şi 2.2** care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Se modifică Anexa nr. 3 la Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 374 din 28.11.2023 şi se înlocuieşte cu **Anexa nr. 3** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă excluderea unor imobile din lista imobilelor situate pe UAT Săcădat, aparţinând Comunei Săcădat - domeniul public, care nu vor mai fi afectate de culoarul de expropriere al lucrării de utilitate publică "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă şi apă uzată din judeţul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea"- Zona Săcădat, în suprafaţă totală de 6189 mp, identificate în Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre, în coloana "Suprafaţa de restituit foştilor proprietari (mp)", la nr. crt. 1 - 6.

Art.5. Se aprobă declanşarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică pentru imobilele aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice şi juridice, afectate de culoarul lucrării de utilitate publică "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă şi apă uzată din judeţul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea"- Zona Săcădat, identificate în Anexa nr. 2.1 la prezenta hotărâre, în suprafaţă de 1.818 mp, în coloana "Suprafaţa de expropriat suplimentar (mp)", la nr. crt. 4 – 8, respectiv asupra imobilului în suprafaţă de 98 mp identificat în Anexa 2.2 la prezenta hotărâre, în coloana "Suprafata expropriata suplimentar (mp)", la nr. crt. 7.

Art.6. Se însuşeşte raportul de evaluare E045/28.04.2025, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Ene Raul Cătălin, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii, reprezentând teren în suprafaţă totală de 1.916 mp, conform Anexei nr. 4, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Se aprobă suplimentarea de la bugetul Consiliului Judeţean Bihor a sumei prevăzute la art. 5 din Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 374 din 28.11.2023, cu suma de 17.354,48 lei, pentru imobilele proprietate privată, conform Raportului de evaluare cu seria E045/28.04.2025, întocmit de către dl. Raul Ene Cătălin – Evaluator autorizat ANEVAR.

Art.8. Se aprobă înscrierea, după perfectarea operaţiunilor legale, într-o nouă coală de carte funciară a imobilelor afectate de amplasamentul suplimentar al lucrării de utilitate publică: "Proiectul regional de dezvoltare a infrastructurii de apă si apă uzata din judeţul Bihor, în perioada 2014-2020 SZA Oradea" – Zona Săcădat.

Art.9. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor prin Direcţia Tehnică - Compartimentul Patrimoniu.

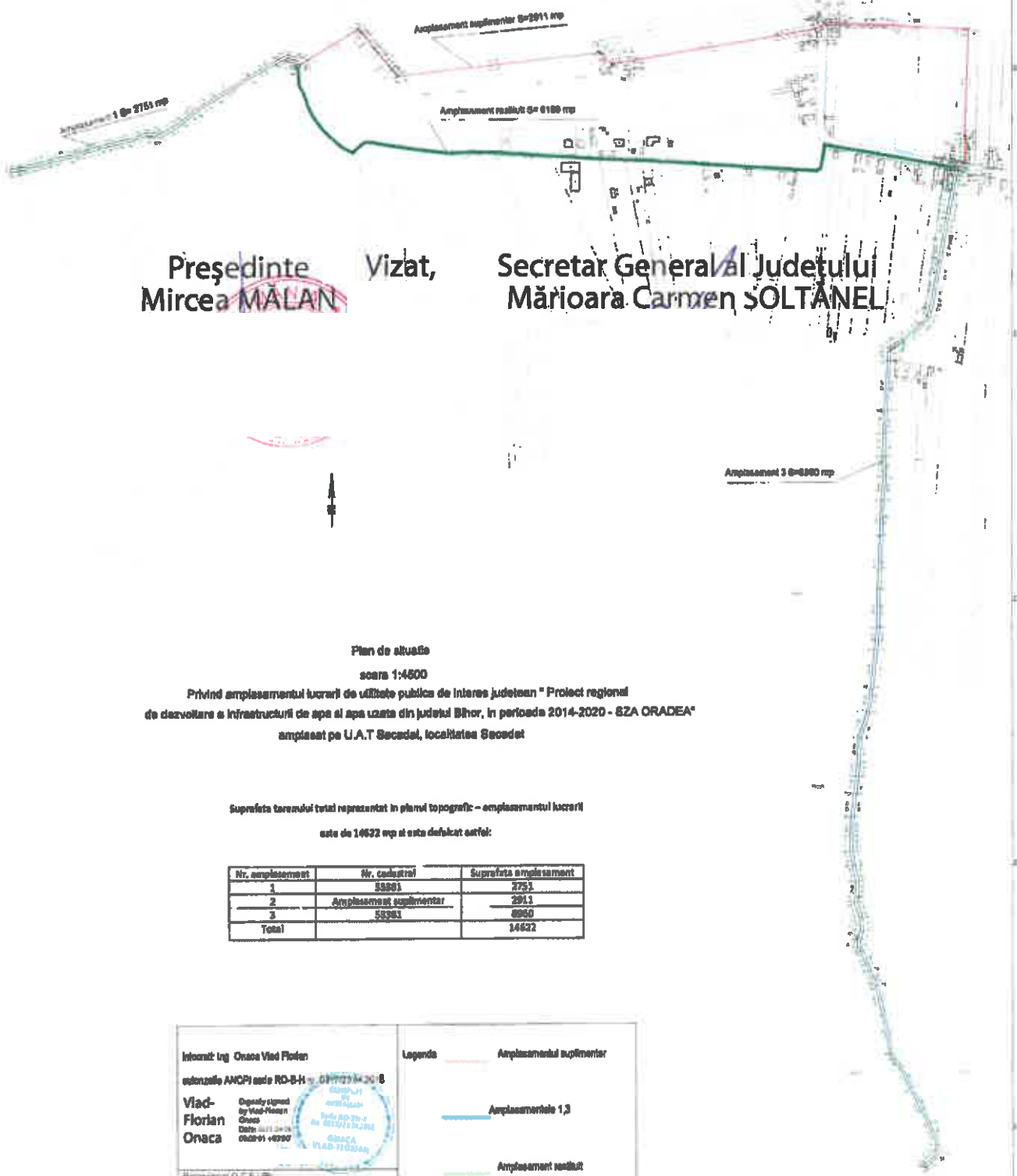
Art.10. Prezenta hotărâre se comunică: Instituţiei Prefectului Judeţului Bihor, Preşedintelui Consiliului Judeţean Bihor, Compartimentului Relaţii cu Consilierii, Direcţiei Tehnice - Compartimentul Patrimoniu, Direcţiei Economice - Compartimentul Financiar Contabil, S.C. Compania de Apă Oradea SA, O.C.P.I. Bihor – Serviciul de Carte Funciară şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişare pe pagina de internet "www.cjbihor.ro".

PREŞEDINTE
Mălan Mircea

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,
Mărioara Carmen Soltănel

Nr. 73 din 30.04.2025
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 33 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă", 0 "abţineri" şi 0 membrii ai Consiliului judeţean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.
7 ex

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 73 din 30.04.2025



Președinte
Mircea MĂLAN

Vizat,

Secretar General al Județului
Mărioara Carmen SOLTĂNEL

Plan de situație

scara 1:4500

Privind amplasamentul lucrării de utilitate publica de interes județean " Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apa si apa uzata din judetul Bihor, in perioada 2014-2020 - ISZA ORADEA" amplasat pe U.A.T Secadat, localitatea Secadat

Suprafața terenului total reprezentat in planul topografic – amplasamentul lucrarii este de 14622 mp si este defalcat astfel:

Nr. amplasament	Nr. cadastral	Suprafata amplasament
1	55301	3751
2	Amplasament suplimentar	2911
3	55301	6960
Total		14622

Intocmit: Ing Onaca Vlad Florian

autorizatie ANCPI seria RO-B-H nr. 0[illegible]8

Vlad-Florian Onaca

Digitally signed by Vlad-Florian Onaca
Date: [illegible]
[illegible]

Revizorat O.C.P.I.Bh

Zoltan Iuhasz

Legenda

Amplasamentul suplimentar

Amplasamentele 1,3

Amplasament restituit

[illegible]

punctu cu cote de nivel

Data: 07.04.2025

PROCES VERBAL DE RECEPŢIE 250 / 2025

Întocmit astăzi, 08/04/2025, privind cererea 52587 din 08/04/2025
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr 836 din 20/11/2023

1. Beneficiar: JUDEŢUL BIHOR

2. Executant: ONACA VLAD-FLORIAN

3. Denumirea lucrărilor recepţionate: Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apa si apa uzata din judetul Bihor, in perioada 2014-2020 - SZA Oradea

4. Nominalizarea documentelor şi a documentaţiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
doc cad 57	07.04.2025	inscris sub semnatura privata	ing. Onaca Vlad Florian
Raport	27.02.2025	inscris sub semnatura privata	ing. Onaca Vlad Florian
Plan de	07.04.2025	inscris sub semnatura privata	ing. Onaca Vlad Florian
Certificat de	20.11.2023	inscris sub semnatura privata	Consiliul Judetean Bihor

Aşa cum sunt ataşate la cerere.

5. Concluzii:
Pentru procesul verbal 250 au fost recepţionate 0 propuneri.

6. Erori topologice faţă de alte entităţi spaţiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
53324	Avertizare	Receptia 52587/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 53324 pe o suprafata de 276 mp!
51955	Avertizare	Receptia 52587/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 51955 pe o suprafata de 675 mp!
50027	Avertizare	Receptia 52587/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 50027 pe o suprafata de 2 mp!
53361	Avertizare	Receptia 52587/08.04.2025: Poligonul 1 se suprapune cu terenul 53361 pe o suprafata de 11711 mp!
-	Avertizare	Receptia 52587/08.04.2025: Poligonul 1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014! UAT 30871

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
ZOLTAN IUHASZ

Zoltan Iuhasz
Semnat digital de Zoltan Iuhasz
Data: 2025.04.08 13:14:29 +03'00'

Documentul conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Anexa nr 2.1 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 73 din 30.04.2025

Președinte
Mircea MĂLAN

Vizat, Secretar General al Județului
Mărioara Carmen SOLTĂNEL

ANEXA 2.1 -lista imobilelor situate pe U.A.T. SĂCĂDAT aparținând persoanelor fizice și / sau juridice, afectate de amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes județean pentru obiectivul de investiție „Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă uzată în județul Bihor, perioada 2014-2020 – SZA ORADEA", cuprinzând 9 parcele și suprafața totală de 3759 mp

Nr. Crt.	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Nume și prenume proprietar / deținător teren	Tarla / parcela	Categoria de folosință	Intravilan / extravilan	Nr. topografic Săcădat	Nr Cadastral	Nr carte funciară / act proprietate	Suprafață totală (mp)	Suprafață expropriată (HCJ 374/2023) (mp)	Suprafață construcții (mp)	Suprafața expropriata sambrenter (mp)	Suprafața de restituit fostilor proprietari (mp)	Total suprafața expropriata (mp)
1	Bihor	Săcădat		/	arabil	I	/	50027	50027	2717	18	/			18
2	Bihor	Săcădat		/	arabil	E	2189 / 1966	/	T. P. nr. 294 din anul 1995	25896 / 335158	610	/			610
3	Bihor	Săcădat		/	arabil	E	2189 / 1966		T.P. nr. 19668 din anul 2012	11700 / 335158	1313	/			1313
4	Bihor	Săcădat			arabil	E	top 2185/1967		T.P. nr. 621 din anul 1997	63099		/	215		215
5	Bihor	Săcădat			arabil	E	top 2181/1967		T.P. nr. 7257 din anul 2007	16498		/	554		554
6	Bihor	Săcădat			arabil	I		51955	51955	6449		/	675		675
7	Bihor	Săcădat			arabil	I	top 1925		51735	5787		/	20		20
8	Bihor	Săcădat			arabil	I	top 1928/3		51988	2838		/	354		354
Total suprafață afectată de amplasamentul lucrării:											1941		1818	0	1759

Data:	25.04.2025
Intocmit:	VLAD ONACA - Topograf Compartiment Tehnic GIS Proiectare - SC Compania de Apa SA Oradea

Avizat
SC Compania de Apa SA Oradea
Director General
Ing. Lucian Mihai CHINDLEA

Anexa nr. 2.2 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 73 din 30.04.2025

Președinte
Mircea MĂLAN

Vizat, Secretar General al Județului
Mărioara Carmen SOLTĂNEL

ANEXA 2.2 -lista imobilelor situate pe U.A.T. SĂCĂDAT aparținând domeniului privat al Comunei Săcădat, afectate de amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes județean pentru obiectivul de investiție „Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă uzată în județul Bihor, perioada 2014-2020 – SZA ORADEA", cuprinzând 7 parcele și suprafața totală de 8783 mp

Nr. Crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Nume și prenume proprietar / deținător teren	Tarla / parcela	Categoria de folosință	Intravilan / extravilan	Nr. topografic Săcădat	Nr Cadastral	Nr carte funciară / act proprietate	Suprafață totală (mp)	Suprafață expropriată (HCJ 374/2023) (mp)	Suprafață construcții (mp)	Suprafața expropriata suplimentar (mp)	Suprafața de restituit foștilor proprietari (mp)	Total suprafata expropriata (mp)
1	Bihor	Săcădat	Comuna Sacadat - domeniu privat	/	pasune	E	1955_zona1	/	1	512375	17	/			17
2	Bihor	Săcădat	Comuna Sacadat - domeniu privat	/	pasune	E	1955_zona2	/	1	512375	1736	/			1736
3	Bihor	Săcădat	Comuna Sacadat - domeniu privat	/	pasune	E	1956 / 1_zona1	/	52049	428171	7	/			7
4	Bihor	Săcădat	Comuna Sacadat - domeniu privat	/	drum si pășune	I / E	1956 / 1_zona2	/	52049	428171	6574	/			6574
5	Bihor	Săcădat	Comuna Sacadat - domeniu privat	/	pasune	E	1972 zona1	/	adeverinta de suprafete nr 10194 / 12.09.2023 OCPI Bihor	14548	156	/			156
6	Bihor	Săcădat	Comuna Sacadat - domeniu privat	/	pasune	E	1972 zona2	/	adeverinta de suprafete nr 10194 / 12.09.2023 OCPI Bihor	14548	195	/			195
7	Bihor	Săcădat	Comuna Sacadat - domeniu privat	/	arabil	I	1944/3	/	1271	36347			98		98
Total suprafață afectată de amplasamentul lucrării:											8685		98	0	8783

Data:	25.04.2025
Întocmit:	VLAD ONACA - Topograf Compartiment Telnic GIS Proiectare - SC Compania de Apa SA Oradea

Avizat
SC Compania de Apa SA Oradea
Director General
ing. Lucian Mihai CHINDLEA

Anexa nr.3 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 73 din 30.04.2025

Președinte
Mircea MĂLAN

Vizat,

Secretar General al Județului
Mărioara Carmen SOLTĂNEL

ANEXA 3-lista imobilelor situate pe U.A.T. SĂCĂDAT aparținând domeniului public al Comunei Săcădat, afectate de amplasamentul lucrării de utilitate publică de interes județean pentru obiectivul de investiție „Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă uzată în județul Bihor, perioada 2014-2020 – SZA ORADEA"

Nr. Crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Nume și prenume proprietar / deținător teren	Tarla / parcela	Categoria de folosință	Intravilan / extravilan	Nr. topografic Săcădat	Nr. Cadastral	Nr carte funciară / act proprietate	Suprafață totală (mp)	Suprafață expropriată (HCJ 374/2023) (mp)	Suprafață construcții (mp)	Suprafața expropriata suplimentar (mp)	Suprafața de restituit fostilor proprietari (mp)	Total suprafața expropriata (mp)
1	Bihor	Săcădat	COMUNA SĂCĂDAT-domeniul public	/	drum	I	1944 / 3	/	1271	33351	1625	/		1368	257
2	Bihor	Săcădat	COMUNA SĂCĂDAT-domeniul public	/	drum	I / E	2185	/	458	63100	1859	/		1859	0
3	Bihor	Săcădat	COMUNA SĂCĂDAT-domeniul public	/	drum	E	2189 / 1966_zona1	/	458	335158	834	/		6	828
4	Bihor	Săcădat	COMUNA SĂCĂDAT-domeniul public	/	drum	E	2189 / 1966_zona2	/	458	335158	19	/		19	0
5	Bihor	Săcădat	COMUNA SĂCĂDAT-domeniul public	/	drum	I	2152 / 1_drum	/	adeverinta de suprafete nr 10194 / 12.09.2023 OCPI Bihor	1316	1316	/		1316	0
6	Bihor	Săcădat	COMUNA SĂCĂDAT-domeniul public	/	drum	I	2152 / 2_drum	/	459	2169	1621	/		1621	0
7	Bihor	Săcădat	COMUNA SĂCĂDAT-domeniul public	/	drum	E	top 1969	/	adeverinta de suprafete nr . / 28.04.2025 OCPI Bihor	6251		/	257		257
8	Bihor	Săcădat	COMUNA SĂCĂDAT-domeniul public	/	drum	E	top 2170/1967	/	459	3241		/	91		91
9	Bihor	Săcădat	COMUNA SĂCĂDAT-domeniul public	/	drum	I		53324	53324	42045		/	175		175
10	Bihor	Săcădat	COMUNA SĂCĂDAT-domeniul public	/	drum	I	top 1945		adeverinta de suprafete nr . / 28.04.2025 OCPI Bihor	1485		/	472		472
Total suprafețe afectate de amplasamentul lucrării:											7174		995	6189	2080

Data:	28.04.2025
Intocmit:	VLAD ONACA - Topograf Compartiment Tehnic GIS Proiectare - SC Compania de Apa SA Oradea

Avizat
SC Compania de Apa SA Oradea
Director General
ing. Lucian Mihai CHINDLEA

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 1[illegible]728
e-mail: raulenecatalin@gmail.com

Anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 73 din 30.04.2025

Președinte Mircea MĂLAN Vizat, Secretar General al Județului Mărioara Carmen SOLTĂNEL

RAPORT DE EVALUARE

seria: E045/28.04.2025

proprietate imobiliară de tipul terenuri libere (fără construcții)

situată în jud. Bihor, U.A.T Săcădat

Utilizator desemnat: Compania de Apă Oradea

Proprietar: conform listei cu imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere suplimentar al lucrării de utilitate publică de interes județean aferent obiectivului de investiții: „Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă uzată în județul Bihor, perioada 2014-2020 - SZA Oradea"

Solicitant: Compania de Apă Oradea

Scrisoare de transmitere

Către: Compania de Apă Oradea

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

Data: 28.04.2025

S-a realizat evaluarea proprietăților imobiliare descrise în anexe, în scopul estimării valorilor pentru exproprierea acestora.

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

În urma analizării datelor și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este că valorea de expropriere este:

17.354,48 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 acestea sunt libere de sarcini.

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

Cuprins

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

1 Sinteză raportului de evaluare

Utilizator desemnat	*Compania de Apă Oradea*		
Data raportului de evaluare	*28.04.2025*		
Data inspecției	*aprilie 2025*		
Data evaluării	*28.04.2025*		
Evaluator	*Ene Raul Cătălin, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 18728*		
Tip proprietate	*terenuri libere*		
Adresa proprietății	*jud. Bihor, U.A.T Săcădat*		
Extras de Carte Funciară	*conform listei anexate cu imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere suplimentar al lucrării de utilitate publică de interes județean aferent obiectivului de investiții: "Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă uzată în județul Bihor, perioada 2014-2020 - SZA Oradea"*		
Număr topografic/cadastral	*conform anexe*		
Valoare estimată	***17.354,48 Lei***		
Amplasare	*pe raza localității: Săcădat*		
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	*Terenuri intravilane sau extravilane neutilizate sau utilizate în scop agricol*		
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.* • *Valoarea de expropriere a terenurilor este determinată conf. "Studiul de piață aferent anului 2025 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea întocmit de către ev. dr. ing. Dragomir Emanuela Iulia.* • *Confrom Standardelor în Evaluare (SEV 100), Paragraf 60.2, cerința legislativă prevalează tuturor cerințelor privind scopul și jurisdicția evaluării.* • *Inspecția în teren și măsurătorile topografice au fost efectuate de către top. Onaca Vlad, Compartiment Tehnic GIS Proiectare – SC Compania de Apa SA Oradea. Datele privind dimensiunea, tipul și categoria de folosință a terenurilor a fost preluată din Anexa 2 privind lista proprietarilor privați.*		
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 în teren și măsurătorile topografice ale proprietăților a fost efectuată de top. Onaca Vlad, Compartiment Tehnic GIS Proiectare – SC Compania de Apa SA Oradea;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale lucrării.

1.2 Identificarea și competența evaluatorului

Nume: Ene Raul Cătălin
Număr legitimație ANEVAR: 18728

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: Compania de Apă Oradea
Utilizator desemnat: Compania de Apă Oradea
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 pentru obiectivului de investiții „Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă uzată în județul Bihor, perioada 2014-2020 - SZA 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 supusă evaluării

Proprietățile supuse evaluării sunt cuprinse în lista cordorului de expropriere anexată și se situează pe raza jud. Bihor: U.A.T Săcădat.

1.6 Drepturi de proprietate evaluate

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

Lista cu imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere suplimentar al lucrării de utilitate publică de interes județean aferent obiectivului de investiții:
„Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă uzată în județul Bihor, perioada 2014-2020 - SZA Oradea"

1.7 Tipul valorii

Conform Cap. 1. Sinteza raportului de evaluare.

1.8 Data evaluării

Conform Cap. 1. Sinteza raportului de evaluare.

1.9 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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

Lista cu imobilele proprietate privată care constituie coridorul suplimentar de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes județean aferent obiectivului de investiții:
„Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă uzată în județul Bihor, perioada 2014-2020 - SZA Oradea"

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

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

În vederea efectuării prezentului raport s-au utilizat următoarele surse de informații:
- standarde și ghiduri oficiale de evaluare ANEVAR 2022;
-"Studiul de piață aferent anului 2025 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea
- bazele de date ale instituțiilor din localitate;
- baza de date a evaluatorului;
- documente anexate.

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor menționate în continuare. 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 şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către reprezentantii proprietarului/utilizator desemnat şi au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare.*
- *Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi 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 solicitant (lista cu imobilele expropriate); 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 formatul raportului 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. Valorile de expropriere au fost determinate pe baza:

- *"Studiul de piaţă aferent anului 2025 privind fondul imobiliar din Judeţul Bihor" aparţinând Camerei Notarilor Publici Oradea*

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 ANEVAR.***

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 2025 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea întocmit de către ev. dr. ing. Dragomir Emanuela Iulia.

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 în extravilanul localităților mai sus amintite.
Caracteristici fizice:

- *terenuri libere de dimensiune variabilă și categorie de folosință mixtă (agricole);*
- *topografie: plană sau ușor înclinată;*
- *acces mixt: fie asfaltat direct din rețeaua de drumuri zonale/naționale sau din drumuri agricole de pământ/piatră cu o lungime mai mică de 500 m;*

Caracteristici juridice:

- *utilizare legală: teren intravilan sau extravilan agricol;*
- *zone protejate: nu.*

Caracteristici economice:

- *impozite asupra terenurilor: conform prevederilor legale locale;*
- *impozite asupra construcțiilor: conform prevederilor legale locale;*
- *taxe locale de construire: conform prevederilor legale locale;*
- *avantaje fiscale: nu este cazul.*

2.4 Istoricul proprietății.

Nu sunt informații altele decât cele din Cărțile Funciare anexate.

3 Analiza pieței imobiliare

Conform "Studiului de piață aferent anului 2025 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea întocmit de către ev. dr. ing. Dragomir Emanuela Iulia.

4 Aplicarea abordărilor valorii

Conform "Studiului de piață aferent anului 2025 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea întocmit de către ev. dr. ing. Dragomir Emanuela Iulia.

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:

Total suprafață expropriată suplimentar (m^2)		*1.916*
Total valoare expropriere	*(lei)*	*17.354,48*
	(lei/m^2)	*9,06*

NOTĂ: Valoarea individuală a fiecărei proprietăți evaluate este prezentată în cadrul listei din anexe.

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;*
- *valorile de expropriere au fost determinate conform valorilor terenurilor cuprinse în „Studiul de piață aferent anului 2025 privind fondul imobiliar din Județul Bihor":*

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL COMUNELOR
(în Lei/mp)

Tabelul nr. 13

AFLAMENT		Suprafețe până în 500 mp	Suprafețe cuprinse între 501-1.500 mp	Suprafețe care depășesc 1.500 mp	Teren aferent pe categorii de drumuri parcelei
COMUNA	SATUL				
SĂCĂDAT	SĂCĂDAT	11	11	10	9
	BORȘA	15	14	9	9
	SĂBOLCIU	13	14	9	9

TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL COMUNELOR
(în Lei/mp)

Tabelul nr. 14

AFLAMENT		Teren arabil	Teren neproductiv (neagricol)	Pășune	Livadă, vie
COMUNA	SATUL				
SĂCĂDAT	SĂCĂDAT	2,4	2,5	2,5	2,6
	BORȘA	2,8	2,9	2,9	3,0
	SĂBOLCIU	3,0	3,1	3,1	3,2

ANEXE

A.1 Lista cu imobilele proprietate privata care constituie coridorul de expropriere suplimentar al lucrării de utilitate publica aferent obiectivului de investitii: „Proiect regional de dezvoltare a infrastructurii de apă uzată în județul Bihor, perioada 2014-2020 - SZA Oradea" – U.A.T. Săcădat

Nr. Crt	Județ	Unitatea administrativ teritorială	Nume și prenume proprietar / deținător teren	Categoria de folosință	intravilan / extravilan	Nr. topografic Săcădat	Nr. Cadastral	Nr carte funciară / act proprietate	Suprafață totală (mp)	Suprafață expropriată (HCJ 374/2023) (mp)	Suprafață construcții (mp)	Suprafata expropriata suplimentar (mp)	Suprafata de restituit fostilor proprietari (mp)	Total suprafata expropriata (mp)	Valoare totală expropriere terenuri (lei)	Valoare unitară expropriere (lei/mp)
1	Bihor	Săcădat		arabil	E	top 2185/1967		TP 621/1997	63099	0	/	215	0	215	731,00	3,40
2	Bihor	Săcădat		arabil	E	top 2181/1967		TP 7257/2007	16498	0	/	554	0	554	1.883,60	3,40
3	Bihor	Săcădat		arabil	I		51955	51955	6449	0	/	675	0	675	8.370,00	12,40
4	Bihor	Săcădat		arabil	I	top 1925		51735	5787	0	/	20	0	20	251,20	12,56
5	Bihor	Săcădat		arabil	I	top 1928/3		51988	2838	0	/	354	0	354	5.016,18	14,17
6	Bihor	Săcădat		arabil	I	1944/3	/	1271	36347			98		98	1.102,50	11,25
Total												1.916	0	-	17.354,48	9,06

ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

ATESTAT

RAUL CATALIN ENE

având legitimația nr. 18728
a dobândit specializarea

Evaluări de bunuri imobile - EPI

începând cu data de 01.01.2018

Președinte,
Dana Ababei

Data emiterii 31.01.2018

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