ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

HOTĂRÂREA nr. 120
din 22 iulie 2025

privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere şi însuşirea raportului de evaluare pentru coridorul extins al lucrării de utilitate publică: *"Inel Rutier Metropolitan Oradea"*

Având în vedere Proiectul de hotărâre nr. 135 din 21.07.2025 privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere şi însuşirea raportului de evaluare pentru coridorul extins al lucrării de utilitate publică: *"Inel Rutier Metropolitan Oradea"*, propus de Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor, dl. Mălan Mircea, care este însoţit de Referatul de aprobare al Preşedintelui Consiliului Judeţean Bihor nr. 21419 din 21.07.2025, precum şi Raportul de specialitate nr. 21420 din 21.07.2025 al Direcţiei tehnice din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Judeţean Bihor;

Ţinând seama de Raportul de avizare nr. 21451 din 22.07.2025 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al judeţului; Raportul de avizare nr. 21456 din 22.07.2025 al Comisiei juridice, dezvoltare regională şi cooperare transfrontalieră, Raportul de avizare nr. 21467 din 22.07.2025 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;

Luând în considerare:

- Decizia Curţii de Apel Cluj nr. 1404/15.12.2023 pronunţată în dosar nr. 3979/117/2022;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 1295/2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice, respectiv a Ordinului Ministrului Transporturilor nr. 1296 din 30 august 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea şi modernizarea drumurilor şi încadrarea obiectivului de investiţii "Inel rutier metropolitan Oradea" în clasa tehnică III, conform celor stabilite de către Curtea de Apel Cluj prin Decizia civilă nr. 1404/2023 pronunţată în dosar nr. 3979/117/2022;
- Decizia de expropriere nr. 441 din 05.12.2022 pentru cauză de utilitate publică a terenurilor care fac parte din culoarul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică "Inel rutier metropolitan Oradea";
- art. 4 – 16 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;
- H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii 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;
- art. 37 din O.G. 43/1997 privind regimul drumurilor, cu modificările şi completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 95/2021 pentru aprobarea Programului naţional de investiţii "Anghel Saligny", aprobată prin Ordinul ministrului dezvoltării, lucrărilor publice şi administraţiei nr. 1333/2021;
- Contractul de finanţare nr. 1026/12.04.2023 încheiat între Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Administraţiei şi Asociaţia de Dezvoltare Intercomunitară pentru Infrastructură Metropolitană prin Lider - Judeţul Bihor;

Ţinând cont de:

- Hotărârea C.J. Bihor nr. 139 din 10.06.2022, privind aprobarea indicatorilor tehnico – economici aferenţi obiectivului "Inel rutier metropolitan Oradea";
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 203 din 18.08.2022, privind aprobarea studiului de fezabilitate, indicatorii tehnico-economici actualizaţi şi devizul general actualizat pentru realizarea obiectivului de investiţii "Inel rutier metropolitan Oradea", aprobat pentru finanţare prin Programul naţional de investiţii "Anghel Saligny", precum şi a sumei reprezentând categoriile de cheltuieli finanţate de la bugetul local pentru realizarea obiectivului;
- Hotărârea C.J. Bihor nr. 248/22.09.2022 privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere şi însuşirea raportului de evaluare pentru lucrarea de utilitate publică "Inel rutier metropolitan Oradea";
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 55 din 07.03.2023 privind aprobarea Studiului de fezabilitate actualizat, indicatorii tehnico-economici actualizaţi şi devizul general actualizat pentru obiectivul de investiţii "Inel Rutier Metropolitan Oradea", aprobat pentru finanţare prin programul naţional de investiţii "Anghel Saligny", precum şi a sumei reprezentând categoriile de cheltuieli finanţate de la bugetul local pentru realizarea obiectivului;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 58 din 24.03.2023privind aprobarea studiului de fezabilitate actualizat, indicatorii tehnico-economici actualizaţi şi devizul general actualizat pentru obiectivul de investiţii "Inel Rutier Metropolitan Oradea", aprobat pentru finanţare prin programul naţional de investiţii "Anghel Saligny", precum şi a sumei reprezentând categoriile de cheltuieli finanţate de la bugetul local pentru realizarea obiectivului;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 68 din 27.03.2024 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici-revizuiţi, a devizului general–revizuit, a amplasamentului lucrărilor – revizuit şi a coridorului de expropriere – revizuit pentru lucrarea de interes judeţean "Inel Rutier Metropolitan Oradea" aprobat pentru finanţare prin Programul naţional de investiţii "Anghel Saligny";
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 215 din 29.08.2024 pentru modificarea şi completarea anexelor nr.5, 6 şi 7 la Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 68 din 27 martie 2024 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici - revizuiţi, a devizului general – revizuit, a amplasamentului lucrărilor – revizuit şi a coridorului de expropriere – revizuit pentru lucrarea de interes judeţean "Inel Rutier Metropolitan Oradea" aprobat pentru finanţare prin Programul naţional de investiţii "Anghel Saligny";
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 25 din 27.02.2025 privind încheierea unui act adiţional la Acordul de parteneriat încheiat între Consiliul Judeţean Bihor şi Consiliul Local al Municipiului Oradea în scopul depunerii şi implementării cererii de finanţare pentru obiectivul de investiţii "Inel Rutier Metropolitan Oradea",
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 102 din 12.06.2025 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici actualizaţi şi aprobarea declanşării procedurii de expropriere şi însuşirea raportului de evaluare pentru coridorul extins al lucrării de utilitate publică: "Inel Rutier Metropolitan Oradea";
- Faptul că pe parcursul execuţiei lucrărilor şi în urma optimizării soluţiilor tehnice – lucrări suplimentare pentru proiectul tehnic al lucrării de utilitate publică: "Inel Rutier Metropolitan Oradea", se impune realizarea unui coridor extins de expropriere pentru satisfacerea acestor cerinţe;
- Documentaţiile cadastrale elaborate pentru suprafeţele care constituie coridorul extins al lucrării de utilitate publică "Inel Rutier Metropolitan Oradea";
- Amplasamentul se identifică prin Planurile de situaţie avizate de O.C.P.I. Bihor aferente coridorului extins al lucrării de utilitate publică "Inel Rutier Metropolitan Oradea", astfel cum rezultă din Procesul verbal de recepţie nr. 493 din 21.07.2025;

- Raportul de evaluare nr.E040/19.05.2025 întocmit de expert evaluator atestat ANEVAR, Ene Raul Cătălin;

În temeiul art. 182 coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. (a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR,

HOTĂRĂŞTE:

Art.1. Se aprobă coridorul de expropriere extins al lucrării de utilitate publică: "Inel rutier metropolitan Oradea", identificat prin Planurile de situaţie recepţionate de O.C.P.I. Bihor conform Anexelor nr. 1.1 – 1.3., parte integrantă din prezenta hotărâre, astfel cum rezultă din Procesul verbal de recepţie nr. 493 din 21.07.2025.

Art.2. (1) Se aprobă lista cu imobilele proprietate privată care constituie culoarul de expropriere extins al lucrării de utilitate publică: "Inel rutier metropolitan Oradea", conform Anexei nr. 2 la prezenta hotărâre, parte integrantă a acesteia.

(2) Se aprobă lista cu imobilele proprietate publică a unităţilor administrativ-teritoriale care constituie culoarul de expropriere extins al lucrării de utilitate publică" Inel rutier metropolitan Oradea", conform Anexei nr. 3 la prezenta hotărâre, parte integrantă a acesteia.

Art.3. Se aprobă declanşarea procedurii de expropriere, pentru cauza de utilitate publică pentru coridorul extins al lucrării de utilitate publică: "Inel rutier metropolitan Oradea", referitor la imobile: teren în suprafaţă totală de 6.531,00 mp, proprietatea privată a unor persoane fizice şi/sau juridice.

Art.4. Se însuşeşte raportul de evaluare nr. E040/19.05.2025 întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Ene Raul Călin, pentru imobilele proprietate privată supuse exproprierii, reprezentând teren în suprafaţă totală de 6.531,00 mp, conform Anexei nr. 4, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă alocarea de la bugetul Judeţului Bihor – Consiliul Judeţean Bihor a sumei de 629.732,74 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) prevăzute în raportul de evaluare întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Ene Raul Cătălin, pentru imobilele proprietate privată şi care urmează a fi expropriate.

Art.6. Se aprobă înscrierea, după perfectarea operaţiunilor legale, în cartea funciară a imobilelor expropriate, pentru coridorul de expropriere extins al lucrării de utilitate publică: ***"Inel rutier metropolitan Oradea".***

Art.7. Se solicită trecerea din domeniul public al U.A.T. Comuna Sânmartin, în domeniul public al U.A.T. Judeţul Bihor, a suprafeţelor de teren identificate în Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre, în scopul realizării obiectivului: ***"Inel Rutier Metropolitan Oradea".***

Predarea – preluarea terenurilor identificate în Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre, se face prin Proces-verbal de predare – primire încheiat între U.A.T. Comuna Sânmartin şi U.A.T. Judeţul Bihor.

Art.8. Se mandatează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor, pentru emiterea deciziilor de expropriere.

Art.9. Se mandatează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor, pentru numirea în condiţiile Legii nr.255/2010, prin dispoziţie, a comisiei de verificare a dreptului de proprietate ori a altui drept real asupra imobilelor supuse exproprierii.

Art.10. După finalizarea exproprierii, terenurile vor fi intabulate în proprietatea publică a U.A.T. Judeţul Bihor.

Art.11. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor prin Direcţia Economică şi Direcţia tehnică.

Art12. Prezenta hotărâre se comunică cu:
- Instituţia Prefectului - Judeţul Bihor,
- Cabinetul Preşedintelui Consiliului Judeţean Bihor,
- Compartimentul Relaţii cu Consilierii,
- Direcţia Tehnică – Compartimentul Patrimoniu şi Compartimentul Drumuri Judeţene,
- Direcţia Economică,
- O.C.P.I. Bihor – Serviciul de Carte funciară.
- Ministerul Dezvoltării, Lucrărilor Publice şi Administraţiei,

şi se aduce la cunoştinţa publică prin afişare pe pagina de internet www.cjbihor.ro.

PREŞEDINTE
Mircea Mălan

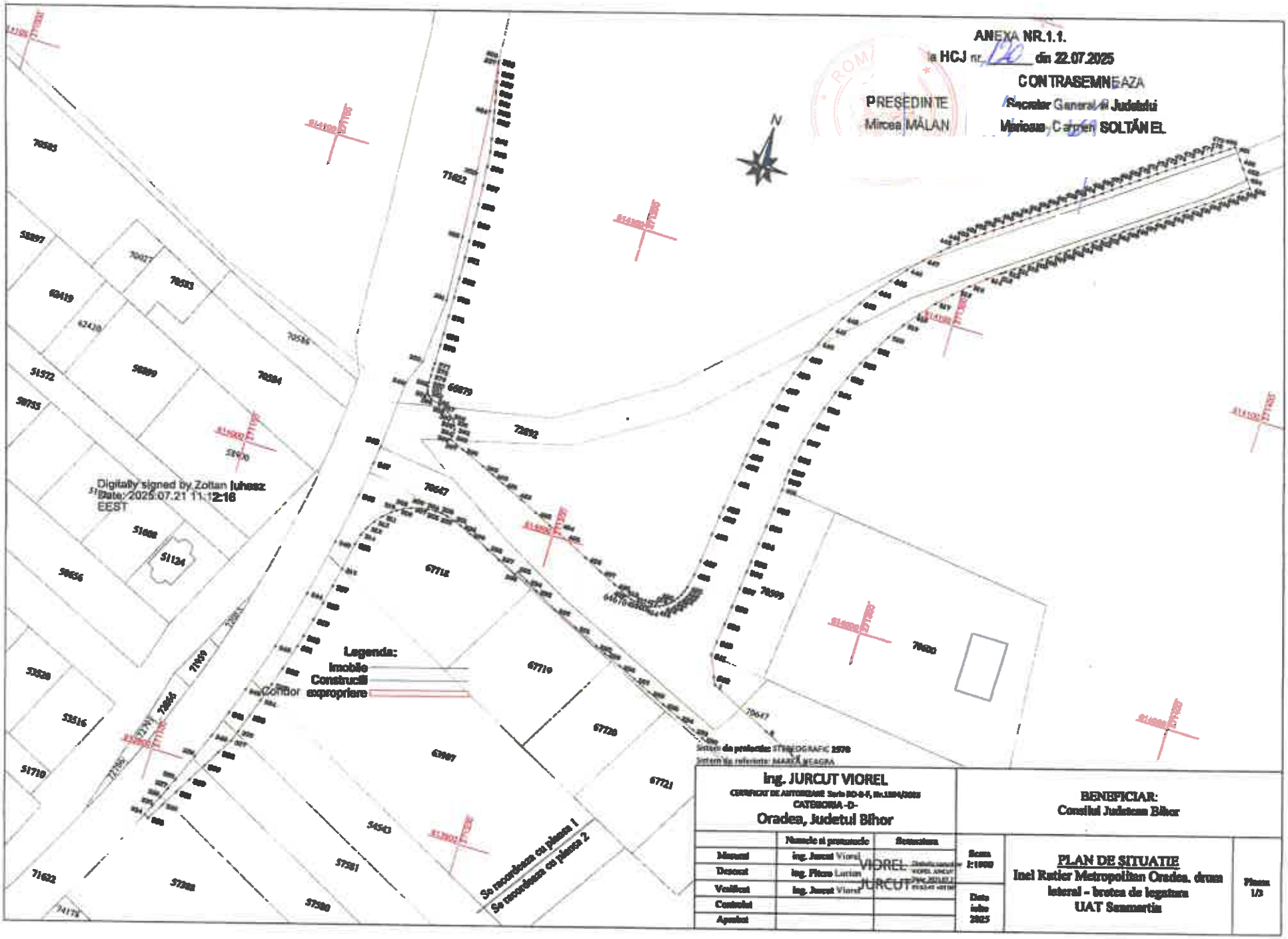
Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,
Mărioara Carmen Soltănel

Nr. 120 din 22.07.2025
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 32 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă", 2 "abţineri" şi 0 membrii ai Consiliului judeţean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.
7 ex

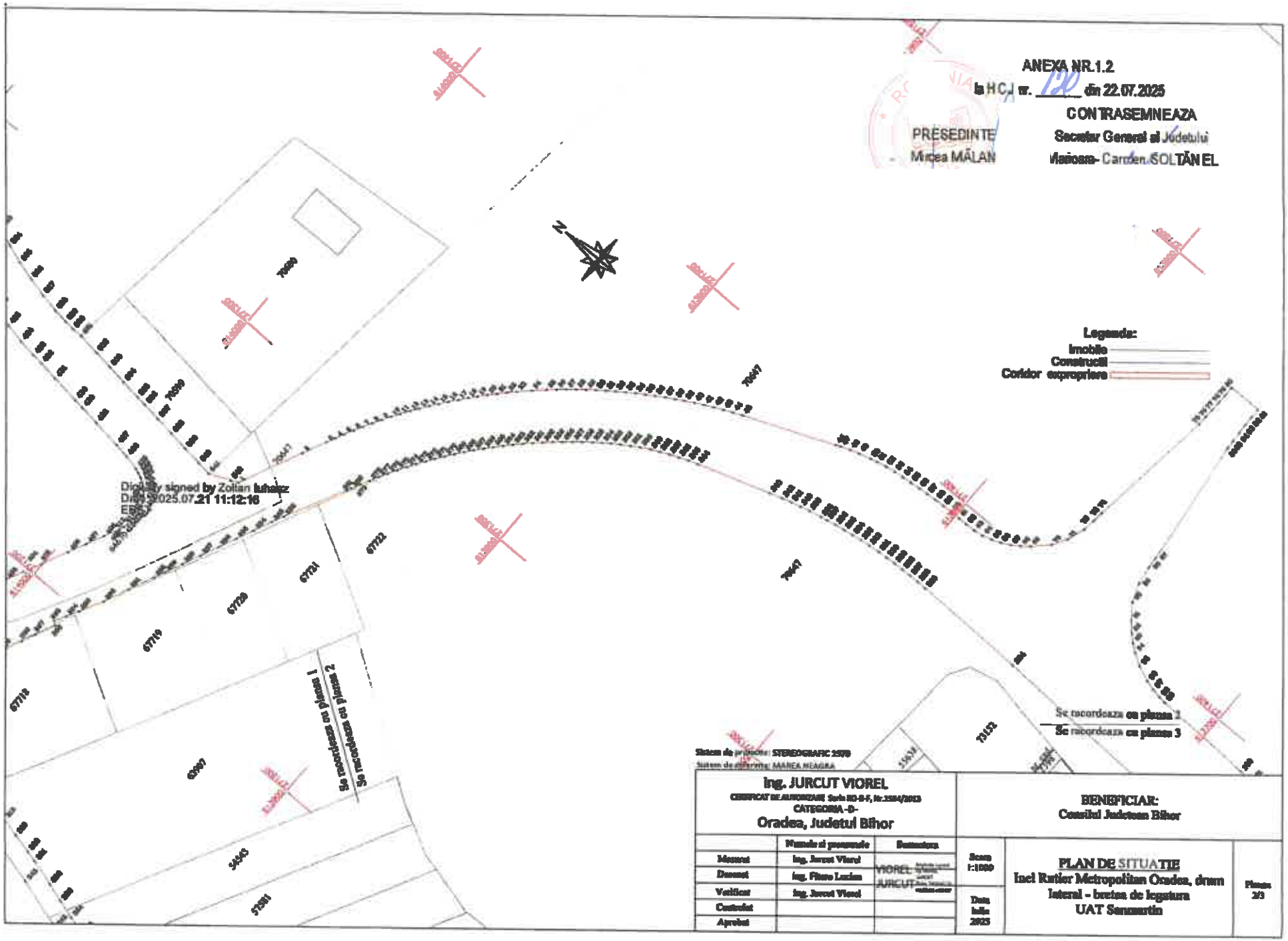
ANEXA NR.1.1.
la HCJ nr. 120 din 22.07.2025

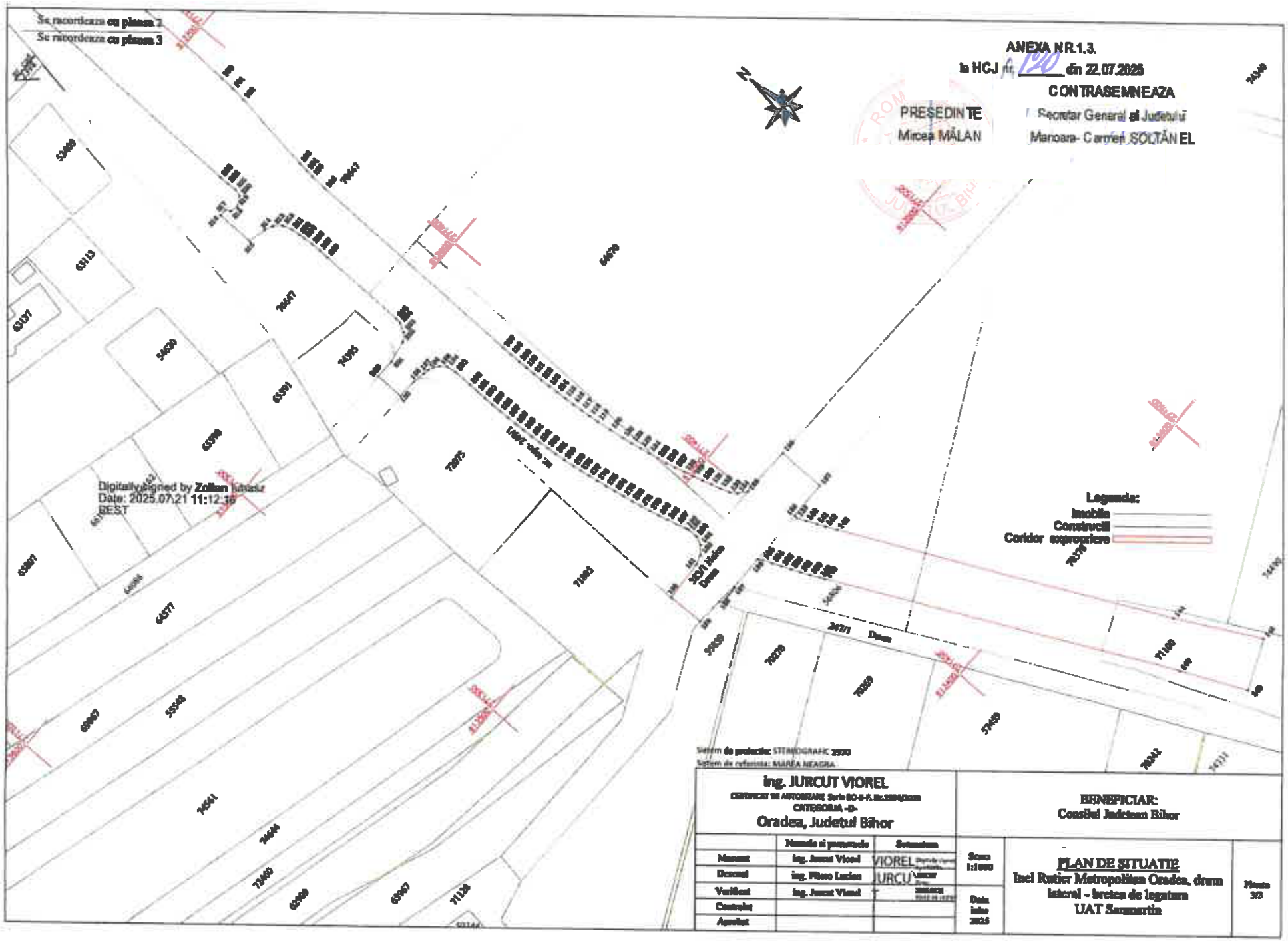
PREȘEDINTE
Mircea MĂLAN

CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General al Județului
Mariana Carmen SOLTĂNEL



ing. JURCUT VIOREL CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-S-F, Nr.1384/2015 CATEGORIA -D- Oradea, Judetul Bihor			BENEFICIAR: Consiliul Judetean Bihor		
	Numele si prenumele	Semnatura	Scara 1:1000	PLAN DE SITUATIE Inel Rutier Metropolitan Oradea, drum lateral - bretea de legatura UAT Sanmartin	Planse 1/3
Intocmit	ing. Jurcut Viorel	VIOREL JURCUT			
Desenat	ing. Pitea Lucian				
Verificat	ing. Jurcut Viorel		Data iulie 2025		
Controlat					
Aprobat					


ANEXA NR.1.2
la H.C.J. nr. 120 din 22.07.2025
CONTRASEMNEAZA
Secretar General al Judetului
Mariana- Carmen SOLTĂNEL
PREȘEDINTE
Mircea MĂLAN
Legenda:
Imobile
Constructii
Coridor expropriere
Digitally signed by Zoltan Ishalyz
Date: 2025.07.21 11:12:16
Se racordeaza pe planul 2
Se racordeaza pe planul 1
Se racordeaza pe planul 3
Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Sistem de altitudini: MAREA NEAGRA
ing. JURCUT VIOREL
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-B-F, Nr.3384/2013
CATEGORIA -D-
Oradea, Judetul Bihor
BENEFICIAR:
Consiliul Judetean Bihor
Numele si prenumele
Semnatura
Intocmit
ing. Jurcut Viorel
Desenat
ing. Florea Lucian
Verificat
ing. Jurcut Viorel
Controlat
Aprobat
Scara 1:1000
Data Iulie 2025
PLAN DE SITUATIE
Inel Rutier Metropolitan Oradea, drum lateral - bretea de legatura
UAT Sanmartin
Planse 2/3


Se racordeaza cu planul 2
Se racordeaza cu planul 3
ANEXA NR.1.3.
la HCJ nr. 120 din 22.07.2025
CONTRASEMNEAZA
PREȘEDINTE
Mircea MĂLAN
Secretar General al Județului
Manoara- Carmen SOLTĂNEL
Digitally signed by Zoltan Iuhasz
Date: 2025.07.21 11:12:16
EEST
Legenda:
Imobile
Constructii
Coridor expropriere
Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970
Sistem de referinta: MAREA NEAGRA
ing. JURCUT VIOREL
CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria RO-A-F, Nr.3884/2009
CATEGORIA -D-
Oradea, Judetul Bihor
BENEFICIAR:
Consiliul Judetean Bihor
Numele si prenumele
Semnatura
Intocmit
ing. Jurcut Viorel
VIOREL
Desenat
ing. Pitea Lucian
JURCU
Verificat
ing. Jurcut Viorel
Controlat
Aprobat
Scara 1:1000
Data iulie 2025
PLAN DE SITUATIE
Inel Rutier Metropolitan Oradea, drum lateral - bretea de legatura
UAT Sanmartin
Planul 3/3

ANEXA NR.2
la HCJ nr. 120 din 22.07.2025
CONTRASEMNEAZĂ
PREȘEDINTE
Mircea MĂLAN
Secretar General al Județului
Mariana- Carmen SOLTANEL

Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul estimativ al lucrării de utilitate publică de interes național "Inel Rutier Metropolitan Oradea, drum/interal - bretea de legatura" aflate pe raza localității SANMARTIN, proprietarii sau deținătorii acestora, precum și sumele individuale aferente despăgubirilor

Nr. crt.	Județ	Unitate administrativ teritorială	Nume și prenume proprietar/deținător	Tarla	Parcelă	Categoria de folosință	Intravilan/ Extravilan	Număr cadastral	Număr carte funciară	Suprafață total teren (mp)	Suprafață de expropriat construcții (mp)/(ml)	Suprafață de expropriat teren (mp)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
					SANMARTIN							
1	Bihor	SANMARTIN				A	Intravilan	66879	66879	199428		503
2	Bihor	SANMARTIN				A	Intravilan	57388	57388	5373		15
3	Bihor	SANMARTIN				A	Intravilan	57580	57580	1715		47
4	Bihor	SANMARTIN				A	Intravilan	57581	57581	1698		77
5	Bihor	SANMARTIN				A	Intravilan	54543	54543	1699		88
6	Bihor	SANMARTIN				A	Intravilan	63907	63907	5376		264
7	Bihor	SANMARTIN				A	Intravilan	67718	67718	1933		304
8	Bihor	SANMARTIN				A	Intravilan	64670	64670	242209		3653
9	Bihor	SANMARTIN				A	Intravilan	56806	56806	2877		679
10	Bihor	SANMARTIN				A	Intravilan	70378	70378	14396		901
Total												6531

Intocmit:
Ing. Viorel JURCUT

VIOREL JURCUT Digitally signed by VIOREL JURCUT Date: 2025.07.21 09:30:26 +03'00'

ANEXA NR.3
la HCJ nr. 190 din 22.07.2025
CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General al Judeţului
Mariana- Carmen SOLTĂNEL

PREŞEDINTE
Mircea MĂLAN

Lista cuprinzând imobilele proprietate publică a unităţilor administrativ - teritoriale care fac parte din coridorul de expropriere extins al lucrării de utilitate publică de interes naţional "Inel Rutier Metropolitan Oradea, drum lateral - breten de legatura"

Nr. crt.	Judeţ	Unitate administrativ teritorială	Deţinător imobil	Tarla	Parcela	Nr. cadastral/nr. topo.	Număr carte funciară	Categoria de folosinţă	Extravilan/ Intravilan	Suprafaţă totală teren (mp)	Suprafaţă de transferat(mp)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Bihor	SANMARTIN				SANMARTIN					
2	Bihor	SANMARTIN				72892	72892	Dr	Intravilan	3642	1547
3	Bihor	SANMARTIN				70647	70647	A	Intravilan	100001	10491
4	Bihor	SANMARTIN				71100	71100	Dr	Intravilan	122171	705
5	Bihor	SANMARTIN				383/1 Haleu	Adeverinta nr. 3026/17.03.2025	Dr	Extravilan	13509	799
						249/1 Haleu	71	A	Intravilan	3544	1997
Total											15539

Intocmit:
Ing. Viorel JURCUT

VIOREL JURCUT Digitally signed by VIOREL JURCUT Date: 2025.07.21 09:30:56 +03'00'

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 68728
e-mail: raulenecatalin@gmail.com

2025.07.24 16:07
Atest integritatea acestui document

raport de evaluare seria/data: E047/19.05.2025

ANEXA NR.4.
la HCJ nr. 120 din 22.07.2025
CONTRASEMNEAZĂ
Secretar General al Județului
Mariana- Carmen BOLTAN EL

PREȘEDINTE
Mircea MĂLAN

RAPORT DE EVALUARE

seria: E040/19.05.2025

situată în jud. Bihor, U.A.T Sânmartin

Utilizator desemnat: Consiliul Județean Bihor
Proprietar: conform listei cu imobilele proprietate privată care constituie coridorul extins de expropriere al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiții:
„Inel Rutier Metropolitan Oradea, drum lateral - bretea de legătură"
Solicitant: Consiliul Județean Bihor

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 18728
e-mail: raulenecatalin@gmail.com

ENE RAUL CĂTĂLIN
2025.07.21 10:07
Atest integritatea acestui document

Scrisoare de transmitere

Către: Consiliul Județean Bihor

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

Data: 19.05.2025

Am realizat evaluarea proprietăților imobiliare prezentate în anexe, în scopul estimării valorilor pentru exproprierea proprietăților din lista anexată.

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 ing. Ene Raul Cătălin, membru titular ANEVAR, legitimație număr 18728.

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

În urma analizării datelor și a aplicării metodelor de evaluare adecvate, opinia evaluatorului este că valoarea de expropriere pentru proprietatea în cauză este:

629.732,74 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

ENE RAUL CATALIN
2025.07.31 18:07
Atest integritatea acestui document

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

Atest integritatea acestui document

1 Sinteză raportului de evaluare

Utilizator desemnat	Consiliul Județean Bihor		
Data raportului de evaluare	19.05.2025		
Data inspecției	2025		
Data evaluării	19.05.2025		
Evaluator	Ene Raul Cătălin, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 18728		
Tip proprietate	terenuri libere		
Adresa proprietății	jud. Bihor, U.A.T Sânmartin		
Extras de Carte Funciară	conform listei anexate cu imobilele proprietate privată care constituie coridorul extins de expropriere al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiții: „Inel Rutier Metropolitan Oradea, drum lateral - bretea de legătură"		
Număr topografic/cadastral	conform anexe		
Valoare estimată	629.732,74 Lei		
Amplasare	zonă periferică Sânmartin		
Suprafețe	Suprafață teren	Din acte: conform anexe	Măsurată: - m^2
	Arie desfășurată	Din acte: nu este cazul	Măsurată: - m^2
	Arie utilă	Din acte: nu este cazul	Măsurată: - m^2
Proprietar	Imobilele evaluate se află în proprietate privată. Lista proprietarilor este cuprinsă în anexe.		
Utilizare existentă	terenuri 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. Legea 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. • Conform 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 ing. top. Jurcuț Viorel. • Datele privind dimensiunile, tipurile și categoriile de folosință a terenurilor expropriate sunt preluate din lista anexată a proprietarilor privați efectuată de top. Jurcuț Viorel.		
Diferențe constatate	Nu este cazul		

Verificați integritatea acestui document

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 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 corelare 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 către ing. top. Jurcuț Viorel;
- 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
Adresă: str. Dacia, loc. Oradea, jud. Bihor

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 pentru obiectivului de investiții „Inel Rutier Metropolitan Oradea, drum lateral - bretea de legătură".
Acesta determină tipul valorii. Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

1.5 Identificarea proprietății imobiliare care face obiectul

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

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 extins de expropriere al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiții:

„Inel Rutier Metropolitan Oradea, drum lateral - bretea de legătură"

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 extins de expropriere al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiții:

„Inel Rutier Metropolitan Oradea, drum lateral - bretea de legătură"

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

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 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 reprezentantul 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, calculele își pot pierde valabilitatea;*
- *Prezentul raport, nu trebuie publicat sau mediatizat fără acordul scris prealabil al evaluatorului.*
- *Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*
- *Suprafețele utilizate în cadrul prezentei lucrări au fost extrase din documentele puse la dispoziție de către 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 proprietăților este cea existentă înscrisă în Cartea Funciară.*
- *Nu sunt ipoteze speciale.*

1.11 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, sau oricare altă referire la 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 referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

1.12 Declararea conformității evaluării cu SEV

Evaluatorul declară că formatul raportului de evaluare pe care îl semnează a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport. Valorile de expropriere au fost determinate pe baza:

- *"Studiul de piață aferent anului 2025 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând 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 concluzile 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 nr. 255/2010, Legea nr. 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 nr. 255/2010) iar nu prețul cu care se tranzacționează în mod obișnuit imobilele similare din unitățile administrativ teritoriale (art.22, alin 3, Legea nr. 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.

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 (intravilan sau extravilan, arabil și drum);*
- *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:

- *utilizare legală: conform Extrase Carte Funciară;*
- *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.

2025.07.21 19:07
Acest integritatea acestui document

3 Analiza pieței imobiliare

Conform "Studiului de piață aferent anului 2025 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea.

4 Aplicarea abordărilor valorii

Conform "Studiului de piață aferent anului 2025 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	Suprafață teren (m²)	Valoare expropriere (lei)	Valoare unitară expropriere (lei/m²)
Sânmartin	6.531	629.732,74	96,42

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

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 este afectată de 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

AMPLASAMENT		Suprafețe până în 500 mp	Suprafețe cuprinse între 501-1.500 mp	Suprafață care excede 1.500 mp	Fără utilități pe stradă în dreptul parcelei
COMUNA	SATUL				
SĂNIOB	SĂNIOB	17	13	7	7
	CENALOȘ	17	13	7	7
	CIUHOI	17	13	7	7
	SFÂRNAȘ	17	13	7	7
SÂNMIARTIN	SÂNMARTIN	250	160	80	30
	BĂILE FELIX	390	290	160	40
	BETFIA	70	50	30	30
	CIHEI	90	60	40	30
	CORDĂU	70	50	30	30
	HAIEU	90	60	40	30
	RONTĂU	60	40	30	30

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 16721
e-mail: raulenecatalin@gmail.com

ANE RAUL-CATALIN
10:07
ANEXA
Atest. integritatea acestui
document

A.1 Lista cu imobilele proprietate privata care constituie coridorul extins de expropriere al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiții: „Inel Rutier Metropolitan Oradea, drum lateral - bretea de legătură"

Nr. crt.	Județ	UAT	Nume și prenume proprietar/deținător	Categoria de folosință	Intravilan/ Extravilan	Nr. cad.	Nr. CF	Supraf. total teren (mp)	Supraf. construcții expropriate (mp)/(ml)	Supraf. de expropriat teren (mp)	Valoare expropriere terenuri (lei)	Valoare unitară expropriere (lei/mp)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
SANMARTIN												
1	Bihor	SANMARTIN		A	Intravilan	66879	66879	199428	-	503	40.657,49	80,83
2	Bihor	SANMARTIN		A	Intravilan	57388	57388	5373	-	15	1.660,65	110,71
3	Bihor	SANMARTIN		A	Intravilan	57580	57580	1715	-	47	8.281,87	176,21
4	Bihor	SANMARTIN		A	Intravilan	57581	57581	1693	-	77	13.664,42	177,46
5	Bihor	SANMARTIN		A	Intravilan	54543	54543	1699	-	88	15.586,56	177,12
6	Bihor	SANMARTIN		A	Intravilan	63907	63907	5376	-	264	29.222,16	110,69
7	Bihor	SANMARTIN		A	Intravilan	67718	67718	1933	-	304	50.269,44	165,36
8	Bihor	SANMARTIN		A	Intravilan	64670	64670	242209	-	3653	294.724,04	80,68

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

ANENE RAUL-CATALIN
2025.07.21 10:07
Atest integritatea acestui document

Nr. crt.	Județ	UAT	Nume și prenume proprietar/deținător	Categoria de folosință	Intravilan/ Extravilan	Nr. cad.	Nr. CF	Suprf. total teren (mp)	Suprf. construcții expropriate (mp)/(fml)	Suprf. de expropriat teren (mp)	Valoare expropriere terenuri (lei)	Valoare unitară expropriere (lei/mp)
9	Bihor	SANMARTIN		A	Intravilan	56806	56806	2877	-	679	93.260,65	137,35
10	Bihor	SANMARTIN		A	Intravilan	70378	70378	14396	-	901	82.405,46	91,46
				Total					-	6531	629.732,74	96,42

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 282
e-mail: raulenecatalin@gmail.com

ANEVAR RAUL-CATALIN
2025.07.21 10:07
Atest integritatea acestui document
U.A.T. Sânmartin

Imagine din zona culoarului de expropriere

-CATALIN
2025.07.21 10:07
Atest integritatea acestui
document

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație: 282
e-mail: raulenecatalin@gmail.com

...de evaluare seria/data: E047/19.05.2025

ANEVAR ENE RAUL-CATALIN
2025.07.21 10:07
Atest integritatea acestui document

ENE RAUL CĂTĂLIN
membru titular ANEVAR – nr. legitimație 18728
e-mail: raulenecatalin@gmail.com

...luare seria/data: E047/19.05.2025

ANEVAR
ANEVAR RAUL-CATALIN
Calificare evaluator
Atest înregistrare acestui document

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