ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

HOTĂRÂREA nr. 196
din 30 octombrie 2025

privind modificarea Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 259 din 29.10.2024 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare pentru culoarul extins al lucrării de utilitate publică "Creșterea accesibilității pe drumurile județene în Zona Metropolitană Oradea – Sector I – DJ 767 J"

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 228 din 29.10.2025 privind modificarea Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 259 din 29.10.2024 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare pentru culoarul extins al lucrării de utilitate publică "Creșterea accesibilității pe drumurile județene în Zona Metropolitană Oradea – Sector I – DJ 767 J", propus de Președintele Consiliului Județean Bihor – dl. Mircea Mălan, care este însoțit de Referatul de aprobare cu nr. 27709 din 29.10.2025 și de Raportul de specialitate cu nr. 27710 din 29.10.2025, întocmit de Direcția Tehnică – Compartimentul Patrimoniu din cadrul Consiliului Județean Bihor;

Ținând seama de: Raportul de avizare nr. 27789 din 30.10.2025 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe și administrarea domeniului public și privat al județului; Raportul de avizare nr. 27834 din 30.10.2025 al Comisiei juridice, dezvoltare regională și cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 27846 din 30.10.2025 al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură; adoptate 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:

- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 259 din 29.10.2024 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare pentru culoarul extins al lucrării de utilitate publică "Creșterea accesibilității pe drumurile județene în Zona Metropolitană Oradea – Sector I – DJ 767 J";
- Decizia de exproprierie nr. 724 din 18.12.2024 pentru cauză de utilitate publică, a imobilelor proprietate privată care constituie coridorul extins al lucrării de utilitate publică de interes județean "Creșterea accesibilității pe drumurile județene în Zona Metropolitană Oradea – Sector I – DJ 767 J";
- Adresa nr. 158/2025 a SC PROCARTO SRL, înregistrată la Consiliul Județean Bihor cu nr. 27690 din 29.10.2025, referitor la identificarea unor erori în anexa imobilelor afectate de coridorul de expropriere extins al obiectivului de investiție "Cresterea accesibilitatii pe drumurile judetene in Zona Metropolitana Oradea-Sector I DJ 767J" aprobat prin HCJ 259/2024, fiind necesară actualizarea acesteia;
- Adresa înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 27836/30.10.2025, prin care dl. Raul Ene Cătălin – Evaluator autorizat ANEVAR, ne transmite nota adițională la Raportul de evaluare cu seria E346/22.10.2024;
- Adresa înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 27852/30.10.2025, prin care dl. Raul Ene Cătălin – Evaluator autorizat ANEVAR, ne transmite Raportul de evaluare cu seria E346.2/22.10.2024;
- Necesitatea stabilirii corecte a elementelor de identificare a imobilelor și a suprafețelor afectate de coridorul de expropriere a lucrării de utilitate publică "Creșterea accesibilității pe drumurile județene în Zona Metropolitană Oradea – Sector I – DJ 767 J" aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 259 din 29.10.2024.

În conformitate cu prevederile:

- art. 173 alin. (1) lit. b) și c), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 5 alin. (1), art. 9 alin. (8), art. 11 alin. (7) și art. 32 alin. (3) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

În temeiul competențelor stabilite prin art. 182 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Anexa nr. 2- Lista cu imobilele proprietate privată la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 259 din 29.10.2024 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare pentru culoarul extins al lucrării de utilitate publică "Creșterea accesibilității pe drumurile județene în Zona Metropolitană Oradea – Sector I – DJ 767 J", se modifică după cum urmează:

1.1. Poziţia nr. crt. 1 din lista cu imobilele proprietate privată aflate pe raza UAT Oradea, se elimină în condiţiile legii, raportat la regimul juridic al imobilului–proprietate publică a statului;

1.2. Poziţiile de la nr. crt. 2, 7, 9 și 16 din lista cu imobilele proprietate privată aflate pe raza UAT Oșorhei, se modifică, în sensul actualizării, în condiţiile legii, a elementelor de identificare ale imobilelor, a titularului de drepturi reale, în conformitate cu *Anexa nr. 1* care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

1.3. După poziţia nr. crt. 1 se introduce o poziţie nouă, poziţia nr. crt.1.1, după poziţia nr. crt. 2 se introduce o poziţie nouă, poziţia nr. crt.2.1, după poziţia nr. crt. 7 se introduce o poziţie nouă, poziţia nr. crt. 7.1, după poziţia nr. crt. 9 se introduce o poziţie nouă, poziţia nr. crt. 9.1, rezultate ca urmare a întocmirii documentaţiei cadastrale și a operaţiunilor tehnice de dezmembrare, și care fac parte din culoarul extins de expropriere aprobar prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 259 din 29.10.2024, conform *Anexei nr. 1* la prezenta hotărâre.

1.4. După poziţia nr. crt. 16 se introduce o poziţie nouă 16.1, ca urmare reglementării regimului juridic al imobilului–proprietate privată, conform *Anexei nr. 1* la prezenta hotărâre.

Art.2. Anexa nr. 3 Lista cu imobilele proprietate publică a U.A.T. la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 259 din 29.10.2024 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare pentru culoarul extins al lucrării de utilitate publică "Creșterea accesibilității pe drumurile județene în Zona Metropolitană Oradea – Sector I – DJ 767 J", se modifică după cum urmează:

2.1. Poziţia nr. crt. 2 din lista cu imobilele proprietate publică aflate pe raza UAT Oșorhei, se modifică, în sensul actualizării, în condiţiile legii, a elementelor de identificare a imobilului, în conformitate cu *Anexa nr. 2* care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Anexa nr. 4 Lista cu imobilele proprietate publică a statului la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 259 din 29.10.2024 privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere și însușirea raportului de evaluare pentru culoarul extins al lucrării de utilitate publică "Creșterea accesibilității pe drumurile județene în Zona Metropolitană Oradea – Sector I – DJ 767 J", se modifică după cum urmează:

3.1. După poziţia nr. crt. 2 se introduce o poziţie nouă, poziţia nr. crt. 3, conform *Anexei nr. 3* la prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru imobilul proprietate privată, referitor la imobilul teren prevăzut la art. 1 pct. 1.4 din prezenta hotărâre, care constituie coridorul extins de expropriere al lucrării de utilitate publică: "Creșterea accesibilității pe drumurile județene în Zona Metropolitană Oradea – Sector I – DJ 767 J", conform Anexei nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. (1) Se însușește nota adițională la Raportul de evaluare 346/2024, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 259 din 29.10.2024, conform *Anexei nr. 4* care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

(2) Se însușește Raportul de evaluare nr. E346.2/30.10.2025, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Ene Raul Cătălin, pentru imobilul proprietate privată, supus exproprierii, reprezentând teren în suprafață totală de 58 mp, conform *Anexei nr. 5*, parte integrantă din prezenta hotărâre;

(3) Se aprobă alocarea de la bugetul Consiliului Județean Bihor, a sumei de 3.074,26 lei, reprezentând valoarea despăgubirilor ce se acordă 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 346.2/2024, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Ene Raul Cătălin, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii.

(4) Se actualizează Decizia de expropriere 724 din 18.12.2024 emisă de Președintele Consiliului Județean Bihor privitor la lucrarea de utilitate publică de interes județean culoarul extins al lucrării de utilitate publică "Creșterea accesibilității pe drumurile județene în Zona Metropolitană Oradea – Sector I – DJ 767 J" conform prevederilor prezentei hotărâri.

Art.6. Celelalte prevederi ale Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 259 din 29.10.2024, rămân neschimbate.

Art.7. Se mandatează Președintele Consiliului Județean Bihor să semneze în numele și pentru Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor, toate actele întocmite în baza prevederilor prezentei hotărâri.

Art.8. Cu punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Președintele Consiliului Județean Bihor prin Direcția Tehnică – Compartimentul Patrimoniu.

Art.9. Prezenta hotărâre se comunică: Instituției Prefectului Județului Bihor, Președintelui Consiliului Județean Bihor, Compartimentului Relații cu Consilierii, Direcției Tehnice - Compartimentului Patrimoniu, Compartimentului Judiric și se aduce la cunoștința publică prin afișare pe pagina de internet "www.cjbihor.ro".

PREȘEDINTE
Mircea Mălan

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Mărioara Carmen Soltănel

Nr. 196 din 30.10.2025
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 33 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă", 2 "abțineri" și 0 membrii ai Consiliului județean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.
7 ex

ANEXA nr. 1 la HOTĂRÂREA CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR NR. 196 din 30.10.2025

Președinte
Mircea MĂLAN

VIZAT
Secretar General al Județului
Mărioara-Carmen SOLTANEL

MODIFICĂRI la Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică "Cresterea accesibilitatii pe drumurile judetene in Zona Metropolitana Oradea-Sector 1 DJ 767J" aflate pe raza localității OSORHEI, proprietarii sau deținătorii acestora

Nr. crt.	Poziția din HCJ Bihor nr. 259/2024	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 teren expropriată actualizată (mp)
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ORADEA													
		Total Oradea											**907**
OȘORHEI													
1	1.1	BIHOR	OSORHEI				A	Intravilan	56446	56446	1245		86
2	2	BIHOR	OSORHEI				A	Intravilan	53346	53346	6643		5
3	2.1	BIHOR	OSORHEI				A	Intravilan	65772	65772	778		201
4	7	BIHOR	OSORHEI				A	Extravilan	747/2 Osorhei	61756	8632		1
5	7.1	BIHOR	OSORHEI				A	Extravilan	65473 (fost 747/2 Osorhei in HCJ 259/2024)	65473 (fost 61756 Osorhei in HCJ 259/2024)	283		24
6	9	BIHOR	OSORHEI				A	Intravilan	65238	65238	4797		6
7	9.1	BIHOR	OSORHEI				A	Intravilan	64868 (fost 65238 in HCJ 259/2024)	64868 (fost 65238 in HCJ 259/2024)	392		44
8	16	BIHOR	OSORHEI				A	Intravilan	65285	65285	4570		110
9	16.1	BIHOR	OSORHEI				A	Intravilan	65285	65285	4570		58
	Total Oșorhei												**2204**
	Total general												**3111**

Intocmit:
ing. Viorel JURCUT

ANEXA nr. 2 la HOTĂRÂREA CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR NR. 196 din 30.10.2025

Președinte
Mircea MĂLAN

VIZAT
Secretar General al Județului
Mărioara-Carmen SOLTANEL

MODIFICĂRI la Lista cuprinzând imobilele proprietate publică a unităților administrativ - teritoriale care fac parte din coridorul de expropriere extins al lucrării de utilitate publică "Cresterea accesibilitatii pe drumurile judetene in Zona Metropolitana Oradea-Sector I DJ 767J"

Nr. crt.	Poziția din HCJ Bihor nr. 259/2024	Județ	Unitate administrativ teritorială	Deținător imobil	Tarla	Parcelă	Nr. cadastral/nr. topo.	Număr carte funciară	Categoria de folosință	Extravilan/Intravilan	Suprafață totală teren (mp)	Suprafață de transferat actualizata (mp)
0		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
OSORHEI												
1	2	BIHOR	OSORHEI	COMUNA OSORHEI-DOMENIUL PUBLIC			722 Osorhei	Adeverinta 11669/09.11.2020	Dr	Intravilan	2064	147
Total												**289**

Intocmit:
ing. Viorel JURCUT

ANEXA nr. 3 la HOTĂRÂREA CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR NR. 196 din 30.10.2025

Președinte
Mircea MĂLAN

VIZAT
Secretar General al Județului
Mărioara-Carmen SULTANEL

MODIFICĂRI la Lista cuprinzând imobilele proprietate publică a statului care fac parte din coridorul de expropriere extins al lucrării de utilitate publică "Cresterea accesibilitatii pe drumurile judetene in Zona Metropolitana Oradea-Sector I DJ 767J"

Nr. crt.	Poziția din HCJ Bihor nr. 259/2024	Județ	Unitate administrativ teritorială	Deținătorul dreptului de administrare a imobilului	Tarla	Parcelă	Nr. cadastral/nr. topo.	Număr carte funciară	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
1	3	BIHOR	ORADEA	STATUL ROMAN DREPT DE ADMINISTRARE ANAR ABA CRISURI			212679	212679	A	Extravilan		6590	3
Total													5

Intocmit:
ing. Viorel JURCUT

Anexa nr. 4 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 196 din 30.10.2025

Vizat,
Președinte
Mircea MĂLAN

Secretar general al județului
Mărioara Carmen SOMTĂNEL

CONSILIUL JUDETEAN BIHOR
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 27836 din 30. OCT. 2025
Anexe ___ file ___

Notă adițională la raportul de evaluare cu seria E346/2024, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 259 din 2024

Având în vedere eroarea materială identificată in anexele aferente UAT Oșorhei, intervin urmatoarele modificari:

- intervin pozițiile cu nr. crt 1.1 și 2.2. Valoarea totală aferentă poziției cu nr. crt. 2 (14.556,10 lei) se va împărți între cele trei proprietăți (nr. crt. 1.1 valoarea 4.287,10 lei; nr. crt. 2 valoarea 249,25 lei și nr. crt. 2.2 10.019,85 lei). Valoarea de expropriere a proprietăților este 49.85 lei/m^2;

- intervine poziția cu nr. crt 7.1. Valoarea totală aferentă poziției cu nr. crt. 7 (112,50 lei) se va împărți între cele două proprietăți (nr. crt. 7 valoarea 4,50 lei; nr. crt. 7.1 valoarea 108,00 lei). Valoarea de expropriere a proprietăților este 4.50 lei/m^2;

- intervine poziția cu nr. crt 9.1. Valoarea totală aferentă poziției cu nr. crt. 9 (2.886,00 lei) se va împărți între cele două proprietăți (nr. crt. 9 valoarea 346,32 lei; nr. crt. 9.1 valoarea 2.539,68 lei). Valoarea de expropriere a proprietăților este 57.72 lei/m^2;

Valoarea totală aferentă UAT Oșorhei nu se modifică. *Aceasta este valabilă în limita ipotezelor și condițiilor limitative dar și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului* de evaluare inițial.

Data: 29.10.2025

ev. ing. Ene Raul Cătălin
membru ANEVAR leg. nr.18728

CĂTRE,
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

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

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 27852 ziua 30.OCT.2025
Anexe — file 10

Anexa nr. 5 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 196 din 30.10.2025

Președinte
Mircea MĂLAN

Vizat

Secretar General al Județului
Mărioara Carmen SOLTĂNEL

RAPORT DE EVALUARE

seria: E346.2/30.10.2025

proprietate imobiliară de tip teren liber

situată în jud. Bihor, U.A.T Oșorhei

Utilizator desemnat: Consiliul Județean Bihor

Proprietar: conform listei cu imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică "Cresterea accesibilitatii pe drumurile judetene in Zona Metropolitana Oradea- Sector I DJ 767J"

Solicitant: Consiliul Județean Bihor

Scrisoare de transmitere
Către: Consiliul Județean Bihor
Referitor la: imobilele situate în jud. Bihor, U.A.T Oșorhei
Data: 30.10.2025

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

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

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

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

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

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

3.398,80 Lei

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

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

1 Sinteză raportului de evaluare

Utilizator desemnat	Consiliul Județean Bihor		
Data raportului de evaluare	30.10.2025		
Data inspecției	conf. măsurători topo.		
Data evaluării	30.10.2025		
Evaluator	Ene Raul Cătălin, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 18728		
Tip proprietate	terenuri libere		
Adresa proprietății	jud. Bihor, U.A.T Oșorhei		
Extras de Carte Funciară	conform listei cu imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică " Cresterea accesibilitatii pe drumurile judetene in Zona Metropolitana Oradea-Sector I DJ 767J"		
Număr topografic/cadastral	conform anexe		
Valoare estimată	**3.398,80 Lei**		
Amplasare	pe raza localităților Oradea și Oșorhei		
Suprafețe	Suprafață teren	Din acte: conform anexe	Măsurată: - m^2
	Arie desășurată	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	mixt		
Dreptul de proprietate	Considerat deplin		
Sarcini înregistrate	Evaluarea a fost efectuată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.		
Observații speciale	Raportul de Evaluare este valabil împreună cu Extrasele de Carte Funciară cuprinse în Lista cu imobilele expropriate cuprinsă în anexe. Valoarea de expropriere a fost determinată conf. Legii nr. 255/2010, Legea nr. 233/2018 și Decizia Curții Constituționale nr. 756/2019, în care se precizează că prin L. 233/2018 a fost modificat reperul prin care se stabilesc despăgubirile pentru imobilele expropriate, acesta reprezentându-l expertizele camerelor notarilor publici, iar nu prețul la care se vând, în mod obișnuit imobilele de același fel. Confrom paragraf 60.2 din Standardelor în Evaluare (SEV 100), cerința legislativă prevalează tuturor cerințelor privind scopul și jurisdicția evaluării. Valoarea terenurilor a fost calculată pe baza valorilor determinate în prealabil de: "Studiului de piață aferent anului 2025 privind fondul imobiliar din Județul Bihor" aparținând Camerei Notarilor Publici Oradea . Măsurătorile terenurilor au fost efectuate de către S.C Procarto S.R.L reprezentată prin top. Jurcuț Viorel.		
Diferențe constatate	Nu este cazul		

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Certificare evaluator

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

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;

- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele specifice prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;

- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării supus verificării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;

- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;

- onorariul plătit de către client nu are legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;

- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare a bunurilor și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;

- inspecția și măsurătorile proprietăților au fost efectuate în cadrul măsurătorilor topo;

- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnatare ale certificării.

1.2 Identificarea și competența evaluatorului

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

Se menționează că:

- evaluatorul nu are nici o legătură sau implicare cu subiectul evaluării și cu nici cu o parte care este interesată de evaluarea în cauză;

- evaluatorul este competent să efectueze raportul de evaluare într-o manieră obiectivă și imparțială.

1.3 Identificarea clientului și a altor utilizatori desemnați

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

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

1.4 Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este reprezentat de informarea utilizatorului dar și a terților cu privire la valoarea proprietăților imobiliare în vederea exproprierii acestora pentru obiectivul de investiții "Cresterea accesibilitatii pe drumurile judetene in Zona Metropolitana Oradea-Sector I DJ 767J". 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 a cordiorului de expropriere și se situatează pe raza jud. Bihor: U.A.T Oșorhei.

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 supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică "Cresterea accesibilitatii pe drumurile judetene in Zona Metropolitana Oradea-Sector I DJ 767J".

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 cu imobilele proprietate privată care constituie coridorul actualizat de expropriere al lucrării de utilitate publică de interes național: "Cresterea accesibilitatii pe drumurile judetene in Zona Metropolitana Oradea-Sector I DJ 767J".

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

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

Conform Cap. 1. Sinteza raportului de evaluare.

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

- *Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către reprezentantii 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 ANEVAR.

- *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 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 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 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 raportul de evaluare pe care îl semnează a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 și cu ipotezle și ipotezele speciale cuprinse în prezentul raport.

- *SEV 100 – Cadrul general*
- *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării*
- *SEV 102- Implementare*
- *SEV 103- Raportare*
- *SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- *GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*
- *Studiului de piață aferent anului 2025 privind fondul imobiliar din Județul Bihor*

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

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

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

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

1.13 Descrierea raportului

Conform Cap. 1. Sinteza raportului de evaluare.

2 Prezentarea datelor

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

Conform "Studiului de piață aferent anului 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 atât în intravilanul cât și în extravilanul localităților mai sus amintite.
Caracteristici fizice:

- *terenuri libere de dimensiune variabilă (pe raza U.A.T Oșorhei);*
- *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 (agricol, neagricol, 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 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 .

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 expropriată (m^2)	Valoare teren expropriat (Lei)	Valoare unitară expropriere (Lei/m^2)
Oșorhei	58	3.398,80	58,60

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;*
- *proprietățile situate pe raza localităților Oradea și Oșorhei au fost evaluate conform"Studiului de piață aferent anului 2025 privind fondul imobiliar din Județul Bihor". Valorile unitare extrase din cadrul studiului sunt prezentate în tabelele de mai jos:*

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL
COMUNELOR
(în Lei/mp)

Tabelul nr.13

APLASAMENT		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
COMUNA	SATUL				
OȘORHEI	OȘORHEI	160	70	40	20
	ALPAREA	28	20	12	9
	CHERIU	26	18	12	9
	PELCHEDIU	19	14	9	9
	FUGHIU	32	21	13	9

ANEXE

A.1 Lista cu imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică " Cresterea accesibilitatii pe drumurile judetene in Zona Metropolitana Oradea-Sector I DJ 767J".

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

ANCPI

CARTE FUNCIARĂ NR. 65285
COPIE

Carte Funciară Nr. 65285 Osorhei

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Bihor, UAT Osorhei, Loc. Osorhei

Nr. Crt	Nr. cadastral/ Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	65285	4.570	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
53593 / 18/04/2024		
Act Notarial nr. ACT DE DEZMEMBRARE AUT. NR. 1156, din 17/04/2024 emis de Petris Aurel Florin;		
B1	Se înființează cartea funciară 65285 a imobilului cu numărul cadastral 65285 / UAT Osorhei, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 56445 înscris în cartea funciară 56445;	A1
Act Notarial nr. CM 13/2020 cu dos 13,14/2020, din 03/02/2020 emis de Popa Ioan;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Succesiune, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1.	A1
	1) DOMOCOȘ PETRU, fiu	
	OBSERVAȚII: parțile transferate din CF 56445 Osorhei, înscrise prin încheierea nr. 22465 din 04/07/2020;	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Neutilizat în circuitul civil

Carte Funciară Nr. 65285 Comuna/Oraș/Municipiu: Oșorhei

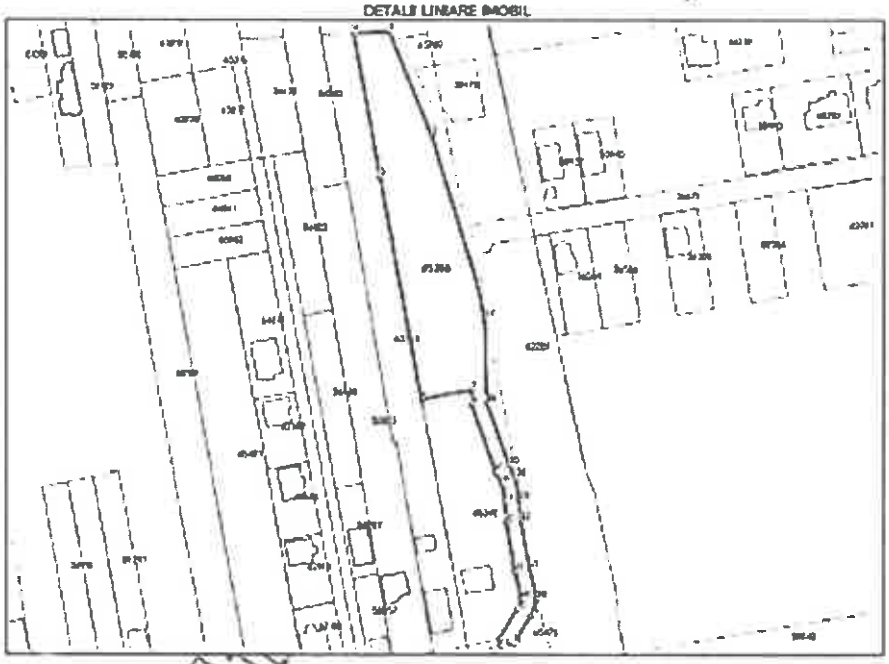
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)[1]	Observații / Referințe
65285	4.570	

[1] Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LIMITE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	4.570	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungimi Segmente
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r= (m)
1	2	64.121
3	4	14.944
5	6	92.597
7	8	6.127
9	10	4.862
11	12	8.679

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r= (m)
2	3	45.782
4	5	59.568
6	7	20.829
8	9	29.033
10	11	7.333
12	13	20.739

Carte Funciară Nr. 65285 Comuna/Oraș/Municipiu: Oșorhei

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	11.182
15	16	14.255
17	18	5.326
19	20	7.275
21	22	20.191
23	24	8.798
25	26	27.481
27	1	13.926

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	4.851
16	17	3.106
18	19	13.396
20	21	12.908
22	23	8.661
24	25	5.384
26	27	34.44

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul civil

A.2 Imagini proprietăți expropriate (preluare www.google.com/maps)

Calificare evaluator

ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

ATESTAT

RAUL CATALIN ENE

având legitimația nr. 18728
a dobândit specializarea

Evaluări de bunuri imobile - EPI

începând cu data de 01.01.2018

Președinte,
Dana Ababei

Data emiterii: 31.07.2018

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