ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

HOTĂRÂREA nr. 204
din 30 octombrie 2025

privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere şi însuşirea raportului de evaluare pentru coridorul extins al lucrării de utilitate publică "Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecţie cu Centura Oşorhei"

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 229 din 29.10.2025 privind aprobarea declanşării procedurii de expropriere şi însuşirea raportului de evaluare pentru coridorul extins al lucrării de utilitate publică "Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecţie cu Centura Oşorhei", propus de Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor – dl. Mircea Mălan, care este însoţit de Referatul de aprobare cu nr. 27715 din 29.10.2025 Raportul de specialitate cu nr. 27716 din 29.10.2025 întocmit de Compartimentul patrimoniu din cadrul Consiliului Judeţean Bihor;

Ţinând seama de: Raportul de avizare nr. 27804 din 30.10.2025 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al judeţului; Raportul de avizare nr. 27844 din 30.10.2025 al Comisiei juridice, dezvoltare regională şi cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 27851 din 30.10.2025 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;

Ţinând cont de:

- Lucrarea de utilitate publică: „Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecţie cu Centura Oşorhei", realizată în parteneriat cu Compania Naţională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A.;
- Acordul de parteneriat nr. 22276 din 29.09.2023, încheiat între Compania Naţională de Administrare a Infrastructurii Rutiere S.A, UAT Municipiul Oradea şi UAT Judeţul Bihor;
- Actul adiţional nr. 1, încheiat la Acordul de parteneriat nr. 22276 din 29.09.2023;
- Adresa Ministerului Transporturilor şi Infrastructurii nr. 22783 din 19.11.2024 prin care solicită Consiliului Judeţean Bihor realizarea procedurii de expropriere în numele şi pe seama Statului Român;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 273 din 19.11.2024 prin care se aprobă încheierea unui Act adiţional la Acordul de parteneriat nr. 22276 din 29.09.2023;
- Actul adiţional nr. 2 încheiat la Acordul de parteneriat nr. 22276 din 29.09.2023;
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 319 din 18.10.2023, privind aprobarea indicatorilor tehnico-economici aferenţi obiectivului de investiţii: „Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecţie cu Centura Oşorhei";
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 409 din 20.12.2023, privind actualizarea indicatorilor tehnico-economici aferenţi obiectivului de investiţii: „Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecţie cu Centura Oşorhei";
- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 300 din 21.11.2024 privind aprobarea coridorului de expropriere, însuşirea raportului de evaluare şi aprobarea declanşării procedurii de expropriere pentru lucrarea de utilitate publică "Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecţie cu Centura Oşorhei";
- Decizia de expropriere nr. 726 din 18.12.2024 pentru cauză de utilitate publică, a terenurilor care fac parte din culoarul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică "Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecţie cu Centura Oşorhei";
- Adresa înregistrată la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 27684 din 29.10.2025, prin care S.C. Procarto S.R.L, ne depune documentaţia pentru identificarea culoarului de expropriere extins al lucrării de utilitate publică: „Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecţie cu Centura Oşorhei";

- Raportul de evaluare nr. E088/29.10.2025 întocmit de expert evaluator atestat ANEVAR, Ene Raul Cătălin;

În conformitate cu prevederile:

- prevederile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, ale Hotărârii Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare;
- art. 135, alin (8), art. 173 alin. (1) lit. b) și lit. c), lit. f) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu prevederile art. 8 alin. (3) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, ale H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010 cu modificările și completările ulterioare;

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 JUDEȚEAN BIHOR,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă coridorul de expropriere extins al lucrării de utilitate publică: "Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecție cu Centura Oșorhei, identificat prin Planul de situație recepționat de O.C.P.I. Bihor conform Procesului verbal de recepție nr. 723/2025, conform *Anexei nr. 1*, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă Lista cu imobile proprietate privată care constituie coridorul de expropriere extins al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiții: "Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecție cu Centura Oșorhei ", conform *Anexei nr. 2,* precum și Listele cu imobilele proprietate publică afectate de coridorul de expropriere extins al lucrării: „Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecție cu Centura Oșorhei" conform *Anexei nr. 3 și Anexei nr. 4* - părți integrante din prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere, în numele și pe seama Statului Român pentru cauză de utilitate publică pentru culoarul extins al lucrării de utilitate publică: „Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecție cu Centura Oșorhei" referitor la imobilele: teren în suprafață totală de 50 mp și construcție cu o suprafață construită de 29 mp, proprietatea privată a unor persoane fizice și juridice.

Art.4. Se însușește raportul de evaluare nr. E088/29.10.2025, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Ene Raul Cătălin, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii, conform *Anexei nr. 5*, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5. Se aprobă alocarea de la bugetul Consiliului Județean Bihor, a sumei de 48.477,00 lei, reprezentând valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor (sau titularilor drepturilor reale, dovedite cu acte în fața comisiei de verificare a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale) prevazută în Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Ene Raul Cătălin, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii.

Art.6. Se solicită trecerea din domeniul public al U.A.T. Municipiul Oradea, în domeniul public al U.A.T. Județul Bihor, a imobilelor identificate în *Anexa nr. 4,* parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. (1) Se aprobă înscrierea, după perfectarea operaţunilor legale, într-o nouă coală de carte funciară a imobilelor expropriate, pentru culoarul extins al lucrării de utilitate publică „Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecţie cu Centura Oşorhei";

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

Art.8. Se mandatează Preşdintele Consiliului Judeţean Bihor, pentru emiterea Deciziei de expropriere.

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

Art.10. Cu punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se încredinţează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor prin Direcţia Economică şi Direcţia Tehnică.

Art.11. Prezenta hotărâre se comunică: Instituţiei Prefectului Judeţului Bihor, Preşedintelui Consiliului Judeţean Bihor, Compartimentului Relaţii cu Consilierii, Direcţiei Tehnice - Compartimentului Patrimoniu şi Compartimentului Drumuri Judeţene, Direcţiei Economice – Compartimentul Financiar Contabil, Consiliului Local al Municipiului Oradea, O.C.P.I. Bihor – Serviciul de Carte Funciară şi se aduce la cunoştinţa publică prin afişare pe pagina de internet "www.cjbihor.ro".

PREŞEDINTE
Mircea Mălan

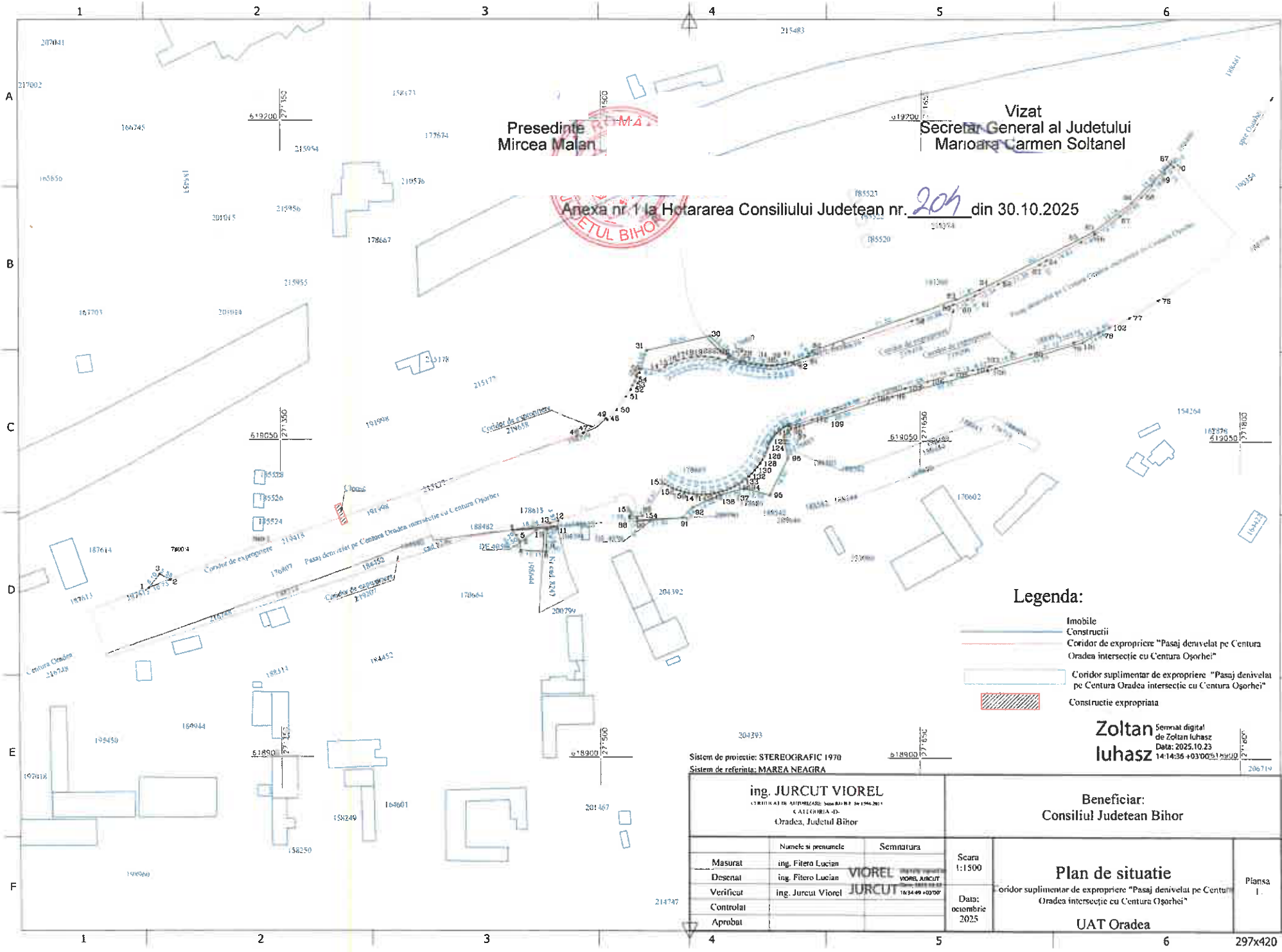
Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,
Mărioara Carmen Soltănel

Nr. 204 din 30.10.2025
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 33 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.
8 ex

Presedinte
Mircea Malan

Vizat
Secretar General al Judetului
Marioara Carmen Soltanel

Anexa nr. 1 la Hotararea Consiliului Judetean nr. 204 din 30.10.2025



Zoltan luhasz
Semnat digital de Zoltan luhasz
Data: 2025.10.23 14:14:36 +03'00'

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

ing. JURCUT VIOREL CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria BD Nr 1544/2011 CATEGORIA -D- Oradea, Judetul Bihor			Beneficiar: Consiliul Judetean Bihor		
	Numele si prenumele	Semnatura	Scara 1:1500	Plan de situatie Coridor suplimentar de expropriere "Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecţie cu Centura Oşorhei" UAT Oradea	Planşa 1.
Masurat	ing. Fitero Lucian				
Desenat	ing. Fitero Lucian	VIOREL JURCUT			
Verificat	ing. Jurcut Viorel		Data: octombrie 2025		
Controlat					
Aprobat					

297x420

Președinte
Mircea Malan

Anexa nr.2 la Hotararea Consiliului Judetean nr. 204 din 30.10.2025

Vizat
Secretar General al Judetului
Marioara Carmen Soltanel

Anexa nr. 2

Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică de interes național "Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecție cu Centura Oșorhei" aflate pe raza localității ORADEA, 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
ORADEA												
1	BIHOR	ORADEA				Cc	Intravilan	191998	191998	4378	Chiosc cu S=29 mp	0
2	BIHOR	ORADEA				Cc	Intravilan	7792/3	209403	1574		50
Total												50

Intocmit:
ing. Viorel JURCUT

VIOREL JURCUT Digitally signed by VIOREL JURCUT Date: 2025.10.29 10:47:50 +02'00'

Președinte
Mircea Mat

Anexa nr.3 la Hotararea Consiliului Judetean nr. 201 din 30.10.2025

Vizat
Secretar General al Judetului
Marioara Carmen Soltanel

Anexa 3

Lista cuprinzând imobilele proprietate publică a statului care fac parte din coridorul de expropriere extins al lucrării de utilitate publică de interes național "Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecție cu Centura Oșorhei"

Nr. crt.	Județ	Unitate administrativ teritorială	Titularul 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
ORADEA												
1	BIHOR	ORADEA				176807	176807	Dr	Intravilan	444359		56
2	BIHOR	ORADEA				178615	178615	Dr	Intravilan	386		1
3	BIHOR	ORADEA				190354	190354	Dr	Intravilan	57496		1007
4	BIHOR	ORADEA				7792/1	56361/A	A	Intravilan	1346		23
Total												1087

Intocmit:
ing. Viorel JURCUT

VIOREL JURCUT Digitally signed by VIOREL JURCUT Date: 2025.10.29 10:47:59 +02'00'

Președinte
Mircea Malan

Vizat
Secretar General al Județului
Marioara Carmen Soltanel

Anexa nr.4 la Hotararea Consiliului Judetean nr. 207 din 30.10.2025

Anexa nr. 4

Lista cuprinzând imobilele proprietate publică a unităților administrativ - teritoriale care fac parte din coridorul de expropriere extins al lucrării de utilitate publică de interes național "Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecție cu Centura Oșorhei"

Nr. crt.	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(mp)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ORADEA											
1	BIHOR	ORADEA				187613	187613	Dr	Intravilan	1147	1
2	BIHOR	ORADEA			DE 4058		Adeverinta 11610 din 22.10.2025	Dr	Intravilan	1800	18
3	BIHOR	ORADEA				7792/2	56362	A	Intravilan	1023	43
4	BIHOR	ORADEA				198644	198644	Dr	Intravilan	2183	123
5	BIHOR	ORADEA				8247	7668-1-N	Dr	Intravilan	430	19
6	BIHOR	ORADEA				216573	216573	Cc	Intravilan	23714	156
7	BIHOR	ORADEA				7800/4	167036	A	Intravilan	5619	21
8	BIHOR	ORADEA				218374	218374	Cc	Intravilan	19488	294
Total											675

Intocmit:
Ing. Viorel JURCUT

VIOREL JURCUT Digitally signed by VIOREL JURCUT Date: 2025.10.29 10:48:07 +02'00'

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

PREȘEDINTE
Mircea Mălan

VIZAT
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Mărioara Carmen Soltănel

Anexa nr. 5
la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 204 din 30.10.2025

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
REGISTRATURA GENERALĂ
Nr. 27706 ziua 29.OCT.2025
Anexe — file 12

RAPORT DE EVALUARE

seria: E088/29.10.2025

proprietate imobiliară de tip teren liber

situată în jud. Bihor, U.A.T Oradea

Sursă: www.google.com/maps

Utilizator desemnat: Consiliul Județean Bihor

Proprietar: Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică de interes național "Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecție cu Centura Oșorhei"

Solicitant: Consiliul Județean Bihor

-SUPLIMENTARE 2025-

CAMERA EVALUATORILOR ALTUI... Evaluator autorizat

Scrisoare de transmitere
Către: Consiliul Județean Bihor
Referitor la: imobilele situate în jud. Bihor, U.A.T Oradea
Data: 29.10.2025

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 aferente suprafețelor de teren expropriate suplimentar pentru proprietatea în cauză este:

48.477,00 Lei sau aproximativ 9.535,00 Eur

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

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

Cuprins

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 8
4 Aplicarea abordărilor valorii 9
5 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii 9
5.1 Analiza rezultatelor 9
ANEXE 10

1 Sinteză raportului de evaluare

Utilizator desemnat	Consiliul Județean Bihor
Data raportului de evaluare	29.10.2025
Data inspecției	conf. măsurători topo
Data evaluării	29.10.2025
Evaluator	Ene Raul Cătălin, membru titular ANEVAR, nr. legitimație 18728
Tip proprietate	terenuri libere
Adresa proprietății	jud. Bihor, U.A.T Oradea
Extras de Carte Funciară	conform lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică de interes național "Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecție cu Centura Oșorhei"
Nr. topografic/cadastral	conform anexe
Valoare expropirere	**48.477,00 Lei sau aproximativ 9.535,00 Eur**
Amplasare	pe raza U.A.T Oradea
Suprafețe terenuri expropriate	Din acte: conform anexe
Proprietar	conform 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	• Măsurătorile proprietăților au fost efectuate de către SC Procarto SRL Oradea. • 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.
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: "Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecție cu Centura Oșorhei".

1.5 Identificarea proprietății imobiliare subiect

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

1.6 Drepturi de proprietate evaluate

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

lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică de interes național "Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecție cu Centura Oșorhei"

1.7 Tipul valorii

Conform Cap. 1. Sinteza raportului de evaluare.

1.8 Data evaluării

Conform Cap. 1. Sinteza raportului de evaluare.

1.9 Documentarea necesară pentru elaborarea evaluării

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

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

lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică de interes național "Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecție cu Centura Oșorhei"

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 singuri

responsabili pentru veridicitatea informațiilor.

- *Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu își asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.*
- *Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea.*
- *Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;*
- *Prezentul raport, nu trebuie publicat sau mediatizat fără acordul scris prealabil al evaluatorului.*
- *Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau 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 Oradea);*
- *topografie: plană sau ușor înclinată;*
- *acces mixt: fie asfaltat direct din rețeaua de drumuri locale/naționale sau de pământ/piatră din drumuri agricole 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:

UAT	Valoare totală expropriere (Lei)	Suprafață expropriată	Valoare unitară expropriere
Oradea	**48.477,00**	teren 50 m^2 construcții 29 m^2	331,54 lei/m^2 1.100 lei/m^2

NOTĂ: Valoarea individuală a fiecărei proprietăți evaluate este prezentată în cadrul listei care cuprinde imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul lucrării de utilitate publică de interes local: "Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecție cu Centura Oșorhei"

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 de expropriere a proprietăților a fost evaluată conform "Studiului de piață aferent anului 2025 privind fondul imobiliar din Județul Bihor". Valorile unitare extrase din cadrul studiului sunt prezentate în Tab. 11, pag. 32:*

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI ORADEA [1]
(în Lei/mp)

Tabelul nr 11

AMPLASAMENT	ZONA	Valoare teren intravilan			
		Suprafețe până la 500 mp	Suprafețe cuprinse între 501-1.500 mp	Suprafețe care depășesc 1.500 mp	Fără utilități pe stradă în dreptul parcelei
ORADEA	Zona 1a	1.100	950	530	-
	Zona 1b	500	810	450	-
	Zona 2a	650	450	240	60
	Zona 2b	490	360	180	50
	Zona 3 fără str. Oșorhei	210	190	150	60
	Zona 3 str. Oșorhei	250	210	100	60
	Zona 4	200	150	90	60
	Parcurile industriale I și II	140	110	80	60
	Parcul industrial III și altele	130	120	70	60

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

CONSTRUCȚII - SPAȚII INDUSTRIALE, DE LOGISTICĂ, DEPOZITARE, ATELIERE

(în Lei/mp Scd)[1][2][3][4]

Tabelul nr.5

LOCALITATEA	ZONA	Spații industriale - structură metalică (inclusiv garaje)[5]	Spații industriale- structură beton, cărămidă, BCA (inclusiv garaje)	Spații industriale - panouri sandwich	Alte constr.[6]
ORADEA	Zona Ia	1.300	1.500	1.400	1.200
	Zona Ib	1.200	1.400	1.300	1.100
	Zona 2a	1.200	1.400	1.300	1.200
	Zona 2b	1.100	1.300	1.200	1.100
	Zona 3	1.100	1.300	1.200	1.100
	Zona 4	1.000	1.100	1.100	700
	Parc industrial I	1.100	1.200	1.100	700
	Parc industrial III si altele	1.000	1.100	1.100	700
SÂNMARTIN, BĂILE FELIX, BĂILE 1 MAI		1.100	1.200	1.200	600
SÂNTANDREI, BORȘ, OȘORHEI, BIHARIA		1.100	1.100	1.200	500
ALTE LOCALITĂȚI		700	900	800	400

[1]-La calculul valorii orientative, suprafețele aferente încăperilor neamenajate amplasate la demisol se reduc cu 30%, la subsol se reduc cu 50%, iar cele de la pod cu 60%, doar pentru spații nelocuibile având funcțiunea de pod.
[2]-La spațiile la care grupurile sanitare sunt în folosință comună cu alte spații, valoarea orientativă se va reduce cu 20%.
[3]-Se aplică o reducere de 25% pentru clădirile edificate înainte de 1990, cu excepția celor aflate în zona A, clădiri de patrimoniu.
- valorile orientative ale platformelor betonate notate în CF sunt de 150 lei/mp (în cazul fundațiilor se recomandă efectuarea unui raport de evaluare).
[4]-Pentru construcțiile edificate din cărămidă și structură metalică, valoarea se calculează ca medie între cele 2 structuri (la structurile mixte valoarea se calculează ca medie aritmetică între cele 2 structuri).
[5]-Pentru șoproanele metalice fără zidării exterioare din valoarea orientativă din tabel se scade 35%
[6]-Cântare, puncte trafo, cabine poartă, construcții speciale (rezervoare apă, case pompe etc).

*Notă: pentru stabilirea valorii spațiilor industriale destinate producției (fabrici) se recomandă întocmirea unui raport de evaluare.

ANEXE

A.1 Lista cuprinzând imobilele proprietate privată supuse exproprierii care fac parte din coridorul extins al lucrării de utilitate publică de interes național "Pasaj denivelat pe Centura Oradea intersecție cu Centura Oșorhei"

UAT ORADEA

Nr. crt.	Județ	Unitate administrativ teritorială	Nume și prenume proprietar/deținător	Categoria de folosință	Intravilan/Extravilan	Număr cadastral	Număr carte funciară	Suprafață total teren (mp)	Suprafață de expropriat construcții (mp)/(ml)	Suprafață de expropriat teren (mp)	Valoare unitară teren (Lei/m^2)	Valoare expropriere teren (Lei)	Valoare expropriere construcții (Lei)
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	BIHOR	ORADEA		Cc	Intravilan	191998	191998	4378	Chiosc cu S=29 mp (1.100 lei/m^2)	0	0.00	0.00	31,900.00
4	BIHOR	ORADEA		Cc	Intravilan	7792/3	209403	1574		50	331.54	16,577.00	0.00
Total										**50**	**331.54**	**16,577.00**	**31,900.00**
												48,477.00	

Imagini proprietăți expropriate

terenuri

Nr. cad. 191988

Calificare evaluator

ANEVAR

ASOCIATIA NATIONALĂ 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