

## ANUNȚ

Prin prezenta, RA Aeroportul Oradea anunță declanșarea procedurilor de expropriere pentru imobilele reprezentând în natură teren, proprietatea unor persoane fizice și juridice, afectate de amplasamentul proiectului lucrării de interes public: „Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea” aprobată prin Hotărârea Consiliului Județean nr. 10 din 12.01.2022;

Procedurile de expropriere se derulează în conformitate cu prevederile *Legii nr. 255 / 2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local* și a *Normelor Metodologice de aplicare a Legii 255/2010*, aprobate prin HG nr. 53/2011.

Imobilele supuse exproprierii se regăsesc în HCJ nr. 10/12.01.2022 anexă la prezenta și numele proprietarilor sunt afișate la sediul RA Aeroportul Oradea-Calea Aradului nr. 80, localitatea Oradea, jud. Bihor.

Titularii dreptului de proprietate și ai oricăror drepturi reale sau cei care justifică un interes legitim pentru imobilele supuse exproprierii au posibilitatea să depună la registratura RA Aeroportul Oradea, cereri pentru plata despăgubirilor cu specificarea :

- numelui și prenumelui persoanei interesate;
- adresei de domiciliu;
- actelor doveditoare referitoare la existența drepturilor reale asupra bunului imobil expropriat, în original sau în copie legalizată;
- nr. de cont și unitatea bancară, pentru efectuarea plății aferente despăgubirilor;

Pentru orice lămuriri și informații suplimentare vă rugăm să ne contactați telefonic la următorul număr: 0259/455641 int. 140, persoana de contact Annamăria Sorbán.

În cazul în care există mai multe persoane interesate cu privire la imobilul supus exproprierii, cererea va fi semnată de toți, personal sau prin mandatar împuternicit cu procură specială autentică, iar procura se va atașa cererii.



ROMÂNIA  
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR  
BIHAR MEGYEI TANÁCS  
BIHOR COUNTY COUNCIL



**HOTĂRÂREA nr. 10**  
**din 12 ianuarie 2022**

**privind aprobarea coridorului de expropriere a lucrării de utilitate publică: “Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea”**

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 11 din 12.01.2022 privind aprobarea coridorului de expropriere a lucrării de utilitate publică: “Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea”, propus de Președintele Consiliului Județean Bihor – dl. Ilie Gavril Bolojan care este însoțit de Referatul de aprobare nr. 660 din 12.01.2022 al Președintelui Consiliului Județean Bihor și de Raportul de specialitate nr. 661 din 12.01.2022 întocmit de către Direcția Tehnică,

Luând în considerare Raportul de avizare nr. 724 din 12.01.2022 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe și administrarea domeniului public și privat al județului; Raportul de avizare nr. 737 din 12.01.2022 al Comisiei juridice, dezvoltare regională și cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 695 din 12.01.2022 al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realierea 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;

În conformitate cu:

- 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,

- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 90 din 27.04.2021, prin care s-a aprobat valoarea totală eligibilă a proiectului, a cheltuielilor legate de proiect și a contribuției proprii a Județului Bihor, precum și a principalilor indicatori tehnici, pentru proiectul “Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea.”.

- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 349 din 29.12.2021 prin care s-a aprobat reprezentarea Județului Bihor de către R.A. Aeroportul Oradea în procedura de expropriere necesară realizării proiectului “Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea.”;

Ținând cont de:

- Programul Operațional Infrastructură Mare 2014 – 2020, aprobat de Comisia Europeană (CE) pe data de 23 iunie 2015,

- Ghidul solicitantului - Axa Prioritară 2 (A.P.) Dezvoltarea unui sistem de transport multimodal, de calitate, durabil și eficient, Obiectivul Specific 2.3 (OS) Creșterea gradului de utilizare sustenabilă a aeroporturilor,

În temeiul art. 173 alin (1) lit. b) coroborat cu art. 182 și 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

**CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR,**

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere a imobilelor care constituie coridorul de expropriere a lucrării de utilitate publică: “Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea.”

**Art.2.** Se aprobă coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică privind realizarea obiectivului de investiții “Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea.”, identificat conform planurilor din Anexa nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** (1) Se aprobă Lista cu imobilele proprietate privată care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiții: “Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea.” conform Anexei nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă Lista cu imobilele proprietate publică care constituie coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiții: “Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea.” conform Anexei nr. 3, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** (1) Se însușește Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Jur. Andrei Emilia Veronica, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii, reprezentând terenuri extravilane aflate pe raza UAT Oradea – conform Anexei nr. 4, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se însușește Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Jur. Andrei Emilia Veronica, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii, reprezentând terenuri extravilane aflate pe raza UAT NOJORID – conform Anexei nr. 5, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Președintele Consiliului Județean Bihor prin Direcția Tehnică, Direcția Economică și R.A. Aeroportul Oradea .

**Art.6.** Prezenta hotărâre se comunică cu: Instituția Prefectului - Județul Bihor, Președintele Consiliului Județean Bihor, Compartimentul Relații cu Consilierii, Direcția Tehnică, Direcția Economică, R.A. Aeroportul Oradea și O.C.P.I. –Serviciul de Carte Funciară.

**PREȘEDINTE**  
Ilie Gavril Bolojan

**Contrasemnează**  
**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,**  
Mărioara Carmen Sărbăhel

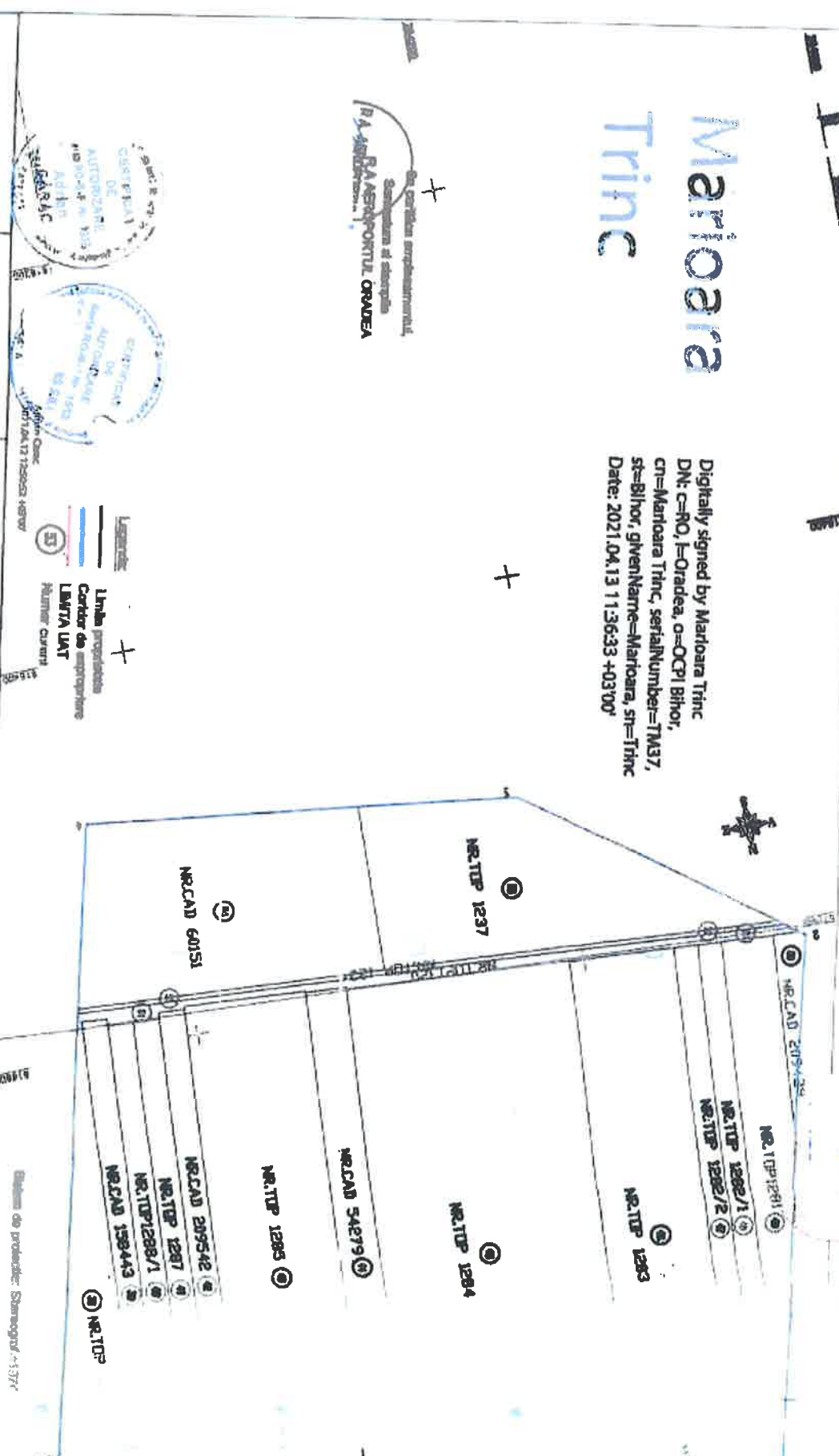
**Nr. 10 din 12.01.2022**

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 31 voturi “pentru”, 0 voturi “împotriva”, 0 ”abțineri” și 0 membri ai Consiliului județean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.

Anexa nr. 1 la Hotărârea C.J. Bihor nr. 13 din 13.04.2021  
 AVIZAT: SECRETAR GENERAL MARIOARA C. TRINC  
 PRESEDINTE AVIZAT: SECRETAR GENERAL MARIOARA C. TRINC  
 IULIE GAVRIL BOLDJAN

# Marioara Trinc

Digitally signed by Marioara Trinc  
 DN: c=RO, l=Oradea, o=OCPI Bihor,  
 cn=Marioara Trinc, serialNumber=7MA37,  
 st=Bihor, givenName=Marioara, sn=Trinc  
 Date: 2021.04.13 11:36:33 +03'00'



Se certifica autenticitatea  
 semnăturii de electronică  
 R.A. AEROPORTUL ORADEA

Serviciul de  
 AUTENTICARE  
 Nr. 100-4-1-1013  
 Adresa  
 410000, Oradea

Serviciul de  
 AUTENTICARE  
 Nr. 100-4-1-1013  
 Adresa  
 410000, Oradea

Linia proprietății  
 Contine de apropiere  
 LIMBA LUT  
 Număr curent  
 15



Baza fiscală: \_\_\_\_\_

Proiectant: \_\_\_\_\_

Contract nr.: 9234 / 102/01 / 21.10.2020      Proiect nr.: 9234

Data: 04.2021

Locație: Studiu de Fezabilitate

Descriere Proiect: Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuale Aeroportul Oradea

Scara: Denumire desen: \_\_\_\_\_

1:2000

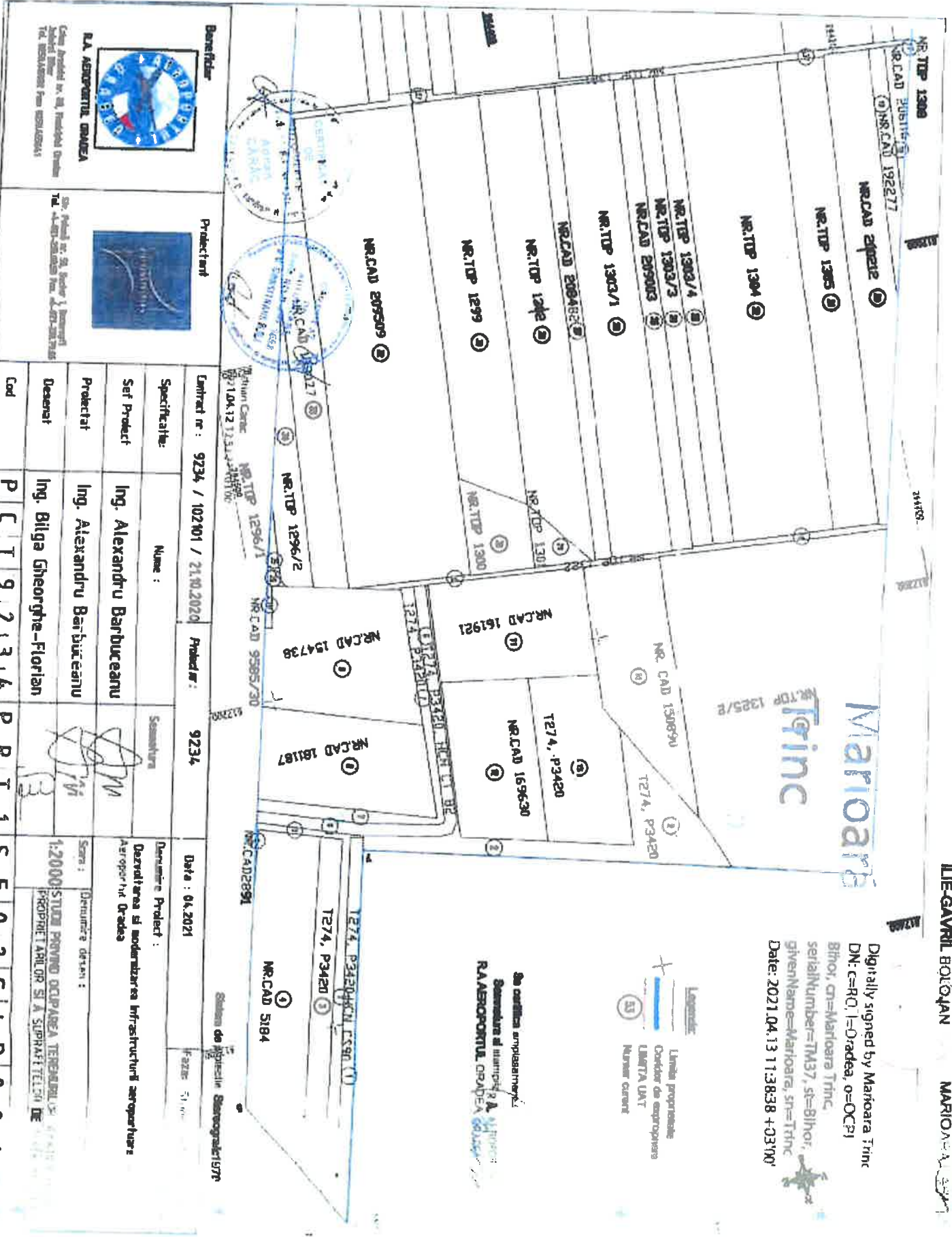
STUDIUL PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR DE LA SUPRAFAȚA DE PROIECTABILITATE SI A SUPRAFAȚEI DE LA SUPRAFAȚA DE PROIECTABILITATE

Specificatie	Nume	Semnatura
Seif Proiect	Ing. Alexandru Barbucaanu	[Signature]
Proiectat	Ing. Alexandru Barbucaanu	[Signature]
Desenat	Ing. Bilga Gheorghe-Fortian	[Signature]

Cod: P C T S Z 3 0 4 P R T 1 S F 0 2 S I P 0 0 1 0 9

PRESEDINTE AVIZAT SECRETAR GENERAL  
 LIE-GAVRIL BOTOJAN MARIOARA TRINC

Digitally signed by Marioara Trinc  
 DN: c=RO, |o=Oradea, o=OCPI  
 Bihor, cn=Marioara Trinc,  
 serialNumber=TM37, st=Bihor,  
 givenName=Marioara, sn=Trinc  
 Date: 2021.04.13 11:38:38 +03'00'



**Beneficiar:** RA AEROPORTUL ORADEA

**Proiectant:** [Logo]

**Contract nr:** 9234 / 102/01 / 21.01.2020 **Proiect nr:** 9234

**Specificatie:** [ ] **Nume:** [ ]

**Sef Proiect:** Ing. Alexandru Barburcanu

**Proiectat:** Ing. Alexandru Barburcanu

**Desenat:** Ing. Bilga Gheorghe-Florian

**Cod:** P C T 9 2 | 3 1 4 P, R T 1 S, F 0 2 S I P 0 0 2

**Data:** 04.2021 **Scara:** 1:2000

**Denumire Proiect:** Dezvoltarea si modernizarea infrastructurii aeroportuare Aeroportul Oradea

**Denumire desen:** STUDIUL PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR PROPRIETARILOR SI A SUPRAFIETELOR DE

**Seccia de aplicatie Stereografic**

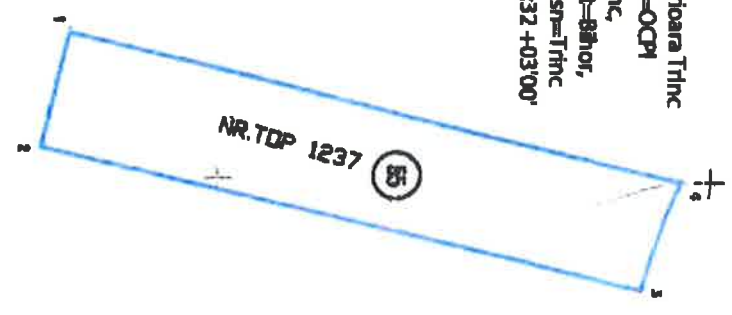


Com. Avizator nr. 08, Proiectat Oradea  
 Avizator nr. 08  
 Tel. 0259-200000 Fax. 0259-200000

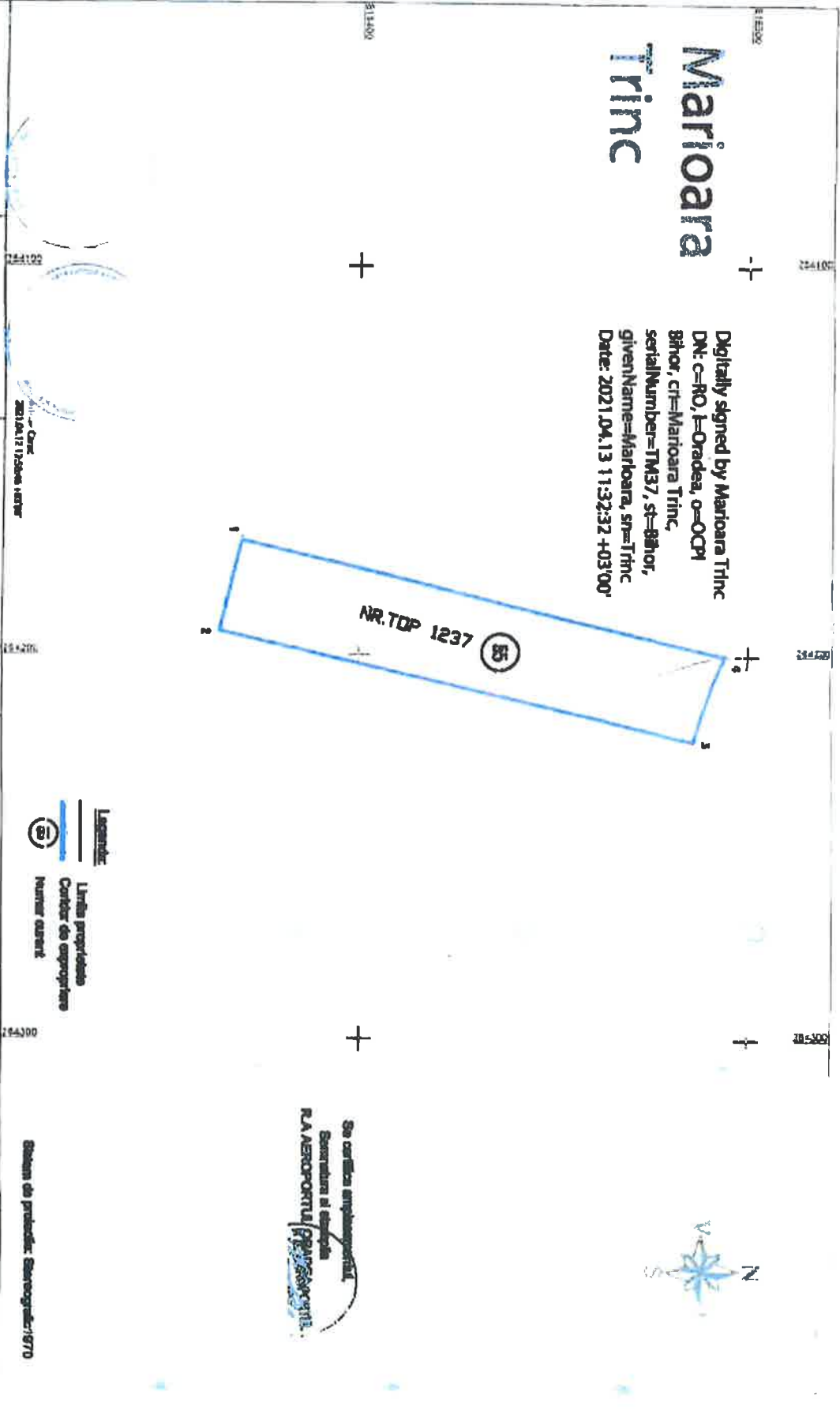
Com. Proiect nr. 08, Proiectat Oradea  
 Avizator nr. 08  
 Tel. 0259-200000 Fax. 0259-200000

**Marioara Trinc**

Digitally signed by Marioara Trinc  
 DN: c=RO, E=Oradea, o=OCPI  
 Bihor, cn=Marioara Trinc,  
 serialNumber=TM37, st=Bihor,  
 givenName=Marioara, sn=Trinc  
 Date: 2021.04.13 11:32:32 +03'00'



Se certifica angajamentul  
 Secretariatului de Stat  
 R.A. AEROPORTUL ORADEA



**Legende:**  
 Linia proprie  
 Contur de proprietate  
 Numerul casut

Contract nr.: 9234 / 402101 / 21.01.2020      Produs nr.: 9234      Data: 04.2021      Faza: Studiu de fezabilitate

Specificatie:	Nume:	Semnatura:	Denumire Proiect:
Sar Proiect:	Ing. Alexandru Barbucaanu	[Signature]	Dezvoltarea si modernizarea infrastructurii aeroportuare
Proiectat:	Ing. Alexandru Barbucaanu	[Signature]	Aeroportul Oradea
Desenat:	Ing. Bilga Gheorghe-Florin	[Signature]	caro: Denumirea desen:
Cod:	P C T 9 2 3 4	P R T 1	S F 0 2 S I P 0 0

R.A. AEROPORTUL ORADEA  
 Cămin Aviatiei nr. 28, Stațiunea Oradea  
 Aviatiei nr. 28  
 Tel. 0361-212345 Fax 0361-212345  
 Tel. 0361-212345 Fax 0361-212345



STILBEN PRIVIND OCTOPAGEA TERENURILOR, DENTRUL ASFA  
 PROPRIEI ASPIROR SI A SUPRAFETEI CIR DE TEREN ASFA  
 PENTRU AEROPORTUL ORADEA

AVIZAT:

PREȘEDINTE  
IULIE-GAVRIL BOLOJANSECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI  
MARIANA CARMEN ȘAI TÂNEL

**Imobile proprietate privată afectate de exproprierea în cadrul proiectului Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea (UAT - Oradea și UAT - Nojorid)**

Nr. Crt.	Județ	Unitate administrativ teritorială	Numele și prenumele proprietarului	Adresa proprietar	CNP	Taria, Parcela	Categoria de folosință	Intravilan/ Extravilan	Numar titlu de posesiune	Numar topografic	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafata categoriei de folosinta	Suprafata Totala
2	Bihor	Oradea		-	-	274/A 3420	Arabil	Extravilan	-	-	-	-	5056	5056
3	Bihor	Oradea		-	-	3420	Arabil	Extravilan	1578	-	-	-	2849	2849
4	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	5184	17738 Oradea	6880	6880
5	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	2891	181433 Oradea	24	24
7	Bihor	Oradea		-	-	274/A 3420	Arabil	Extravilan	-	-	-	-	1610	1610
8	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	161187	181187 Oradea	5728	5728
9	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	154738	154738 Oradea	6776	6776
10	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	958530	103812 Oradea	90	90
11	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	161821	161821 Oradea	5912	5912
12	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	169830	169830 Oradea	5000	5000
13	Bihor	Oradea		-	-	274/3420	Arabil	Extravilan	3826	-	-	-	5000	5000
14	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	150690	150690 Oradea	1105	5755
							Ape curgatoare						525	
							Arabil						4125	
15	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1325/2	-	805 Nojorid	23027	23027
17	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1308	-	1998 Nojorid	3	3
18	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	208116	208116 Oradea	773	773
19	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	192277	192277 Oradea	1223	1223
20	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	200212	200212 Oradea	6318	6318
21	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1306	-	62254 Nojorid	7808	7808
22	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1304	-	1457 Nojorid	16940	16940
23	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1303/4	-	83 Nojorid	3431	3431
24	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1303/3	-	266 Nojorid	3435	3435

Nr. Crt.	Județ	Unitate administrativ teritorială	Numele și prenumele proprietarului	Adresa proprietății	CNP	Tara, Parcela	Categoria de folosință	Intravilan/ Extravilan	Numar titlu de proprietate	Numar topografic	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafata categoriile de folosință	Suprafata Totala
25	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	209003	209003	3431	3431
26	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1303/1	-	84 Nojorid	10297	10297
27	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	208482	208482	2800	2800
28	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1302	-	53265 Nojorid	9746	9746
29	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1301	-	60190 Nojorid	676	676
30	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1300	-	410 Nojorid	1885	1885
31	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1298	-	61070 Nojorid	8304	8304
32	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	208508	208508	20689	20689
33	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	188077	188077	4831	4831
34	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1296/2	-	54067 Nojorid	2160	2160
35	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1298/1	-	213 Nojorid	159	159
36	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1289/1	-	1353 Nojorid	7075	7075
37	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	158443	158443	3580	3580
38	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1288/1	-	55248 Nojorid	3561	3561
39	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1287	-	50 Nojorid	3550	3550
40	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	208542	208542	3708	3708
41	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	-	-	-	-
42	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1285	-	55 Nojorid	17562	17562
43	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	54278	54278 Nojorid	5755	5755
44	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	-	-	-	-



Nr. Crt.	Judet	Unitate administrativ teritoriala	Numele si prenumele proprietarului	Adresa proprietar	CNP	Taria, Parcela	Categorie de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Numar titlu de proprietate	Numar topografic	Numar cadastral	Numar carne functionara	Suprafata categorie de folosinta	Suprafata Totala
45	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1284	-	98 Nojordi	31745	31745
46	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1283	-	52 Nojordi	14794	14794
47	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1282/2	-	55415 Nojordi	3464	3464
48	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1282/1	-	55414 Nojordi	3445	3445
49	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1281	-	55419 Nojordi	4685	4685
50	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	208429	20429 Oradea	904	904
54	Bihor	Nojordi		-	-	-	Pasune	Extravilan	-	-	60161	60161 Nojordi	13214	13214

EXECUTANT

Ing. Dipl.

INTOCMIT

SC ZENIT TEHNIC PLUS SRL  
 Nr. 11234  
 2017  
 S.HNO  
 PLUS S.R.L.  
 CLASA III

SIPOS BALAZS ZOLTAN  
 NR. 0942  
 10

AVIZAT:

PRESEDINTE  
IULIE GAVRUTA BOLOJAN

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI  
MARIOARA GARMEN SOLTĂNEL

**Imobile proprietate publică afectate ca expropriere în cadrul proiectului Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea (UAAT- Oradea și UAAT Nojorid)**

Nr. Crt.	Județ	Unitate administrativ teritorială	Numele și prenumele proprietarului	Adresa proprietar	CNP	Terita, Parcela	Categorie de folosință	Intreținut/ Extravilan	Numar topografic	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafata categoriei de folosinta	Suprafata Totala
1	Bihor	Oradea		-	-	T274 A3420	Ape curgatoare HCN CS 90	Extravilan	-	-	-	1832	1832
6	Bihor	Oradea		-	-	T274 A3420	Ape curgatoare HCN CT 82	Extravilan	-	-	-	1843	1843
16	Bihor	Oradea		-	-	-	Drum	Extravilan	1322	-	Nojorid lipsa	1028	1028
36	Bihor	Oradea		-	-	T274 HCN 34172	Ape curgatoare HCN CP 80	Extravilan	-	-	-	74	74
37	Bihor	Oradea		-	-	-	Drum	Extravilan	1321	-	Nojorid lipsa	1348	1348
51	Bihor	Nojorid		-	-	-	Drum	Extravilan	1320	-	Nojorid lipsa	1768	1768
52	Bihor	Nojorid		-	-	-	Ape curgatoare-sent	Extravilan	1234	-	Nojorid lipsa	865	865
53	Bihor	Nojorid		-	-	-	Pasune	Extravilan	1237	-	3 Nojorid	11344	11344
55	Bihor	Nojorid		-	-	-	Pasune	Extravilan	1237	-	3 Nojorid	3038	3038

EXECUTANT

ing. Dipl.

SC ZEMIT-TEHNOPIUS SRL Nr. 11250

INTOSMIT

SIFOS BALAZS FOLTAN



Anexa nr. 4 la Hotărârea C.J. Bihor nr.10 din 12.01.2022

PREȘEDINTE  
ILIE-GAVRI. BOJOJAN

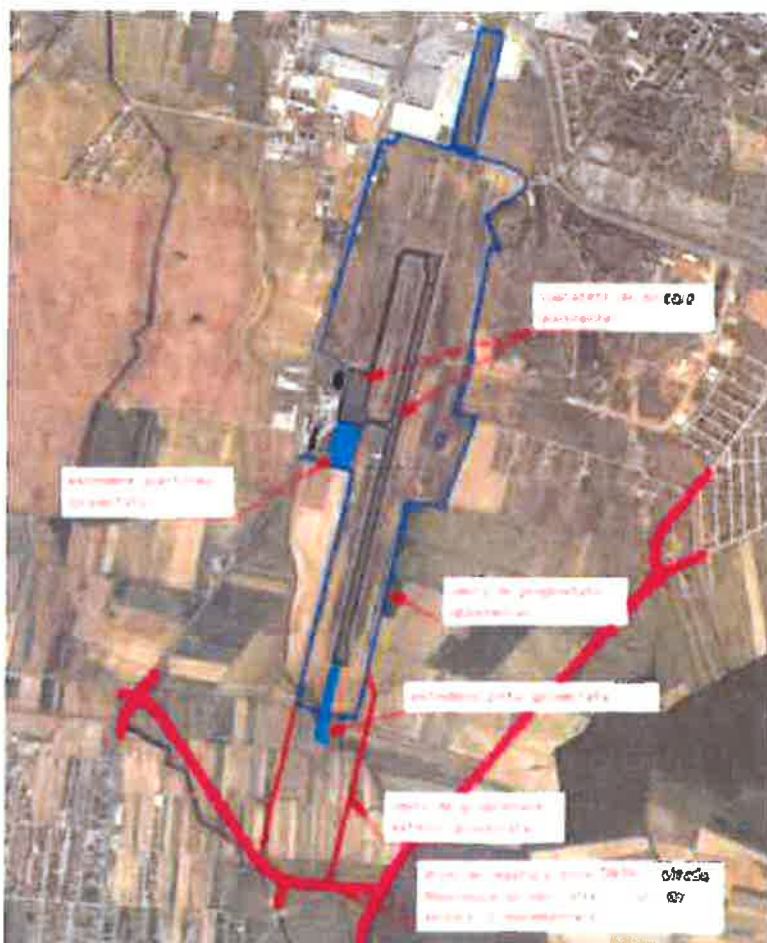
AVIZAT:  
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI  
MARIOARA CARMEN SOLTĂNEL

Membrii corporativ ANEVAR  
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 297 /07.05.2021, actualizat 06.01.2022

# RAPORT DE EVALUARE

TERENURI EXTRAVILANE, PROPRIETATE PRIVATA – PROIECTUL Dezvoltarea și modernizarea Infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea - UAT ORADEA



**PROPRIETARI CONFORM CF**

**SOLICITANT/BENEFICIAR: R.A. AEROPORTUL ORADEA, UAT ORADEA**

**NOTĂ:** *Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al : Beneficiarului și evaluatorului*

**MAI 2021, ACTUALIZAT IANUARIE 2022**

## SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: R.A. AEROPORTUL ORADEA, UAT ORADEA

Ref: întocmire raport de evaluare pentru proprietățile imobiliare constând în terenuri extravilane afectate de expropriere - proprietate privată- UAT ORADEA, Jud. Bihor - conform tabel atasat, pentru cauza de utilitate publică în vederea realizării proiectului Dezvoltarea și modernizarea Infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea, în conformitate cu prevederile Legii 255/2010.

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat pentru exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării proiectului Dezvoltarea și modernizarea Infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea, având la baza tabelul persoanelor și imobilelor afectate, puse la dispoziție de expropriator prin R.A. AEROPORTUL ORADEA.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constând în terenuri libere extravilane, agricole și neagricole, afectate de expropriere- proprietate privată- UAT ORADEA, înscrise în CF – urile și având categoria de folosință respectiv proprietarii menționate în tabelul atasat mai jos.

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea despăgubirii conform Legii 255/2010 prin aplicarea Grilei Notariale în vederea utilizării acestora pentru expropriere.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările:

- **Legii 255/2010** respectiv prevederile art 5: "sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici", art 11 alin 7: "(7) După recepționarea documentațiilor cadastrale de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară/Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare prin raportare la momentul transferului dreptului de proprietate, doar pentru imobilele expropriate pentru care există modificări de orice natură față de datele prevăzute în anexa la hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local, prevăzută la art. 5, pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.(la 17-08-2018, Alineatul (7) din Articolul 11, Capitolul III a fost modificat de Punctul 14, Articolul I din LEGEA nr. 233 din 9 august 2018, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 706 din 14 august 2018) din Legea 255/2010 și ale art 8 din Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010, aprobate prin HG 53/2011 conform cărora "(1) „Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."
- **DECIZIA nr. 756 din 28 noiembrie 2019 publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 153 din 26 februarie 2020 în care se precizează:**

**20.** Curtea observă, de altfel, că prin **Legea nr. 233/2018** a fost modificat reperul prin raportare la care se stabilesc despăgubirile cuvenite pentru imobilele expropriate, acesta reprezentându-l, în prezent, expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate, astfel cum prevede **art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010**, cu modificările și completările ulterioare, iar nu prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, conform **art. 22 alin. (1) din Legea nr. 255/2010**, examinat în cauză.

Valorile estimate au în vedere valorile aferente din Grila Notarilor Publici 2022 și reprezintă valori de despăgubire și sunt valabile la data de referință a evaluării : 06.01.2022 :

**Valoarea despagubirii conform Legii 255/2010 pentru imobilele afectate de expropriere:  
 Imobile proprietate privata afectate de expropriere in cadrul proiectului  
 Dezvoltarea si modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea**

Unitate administrativ teritoriala	Numele si prenumele proprietarului	Tarla, Parcela	Categorie folosinta	Intravilan/ Extravilan	Numar titlu de proprietate	Numar topografic	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafata expropriata	Suprafata Totala	Despagubire cf Lege 255/2010 raportat la Grila Notariala 2022
Oradea		274/A 3420	Arabil	Extravilan	-	-	-	-	6056	-	121120
Oradea		3420	Arabil	Extravilan	1578	-	-	-	2849	4900	56980
Oradea		-	Arabil	Extravilan	-	-	5184	17738 Oradea	6990	13800	139800
Oradea		-	Arabil	Extravilan	-	-	2891	181433 Oradea	24	10000	480
Oradea		274/A 3420	Arabil	Extravilan	-	-	-	-	1610	-	32200
Oradea		-	Arabil	Extravilan	-	-	181187	181187 Oradea	5728	9576	114560
Oradea		-	Arabil	Extravilan	-	-	154738	154738 Oradea	6776	10000	135520
Oradea		-	Arabil	Extravilan	-	-	9585/30	183812 Oradea	90	1098	1800
Oradea		-	Arabil	Extravilan	-	-	161921	161921 Oradea	5912	5912	118240
Oradea		-	Arabil	Extravilan	-	-	169630	169630 Oradea	5000	5000	100000
Oradea		274/34 20	Arabil	Extravilan	3826	-	-	-	5000	5000	100000
Oradea			Arabil	Extravilan			150890	150890 Oradea	1105	5755	22100
			Ape curgatoare						525		10500
			Arabil						4125		82500

Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1325/2	-	805 Nojorid	23027	28775	460540
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1308	-	1988 Nojorid	3	7330	60
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	206116	206116 Oradea	773	4300	15460
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	192277	192277 Oradea	1223	2785	24460
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	200212	200212 Oradea	6318	7768	126360
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1305	-	62254 Nojorid	7808	7808	156160
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1304	-	1457 Nojorid	16940	16940	338800
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1303/4	-	83 Nojorid	3431	3431	68620
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1303/3	-	266 Nojorid	3435	3435	68700
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	209003	209003 Oradea	3431	3431	68620
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1303/1	-	84 Nojorid	10297	10297	205940
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	208482	208482 Oradea	2900	2900	58000
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1302	-	53265 Nojorid	9746	9746	194920
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1301	-	60190 Nojorid	676	676	13520
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1300	-	410 Nojorid	1895	1895	37900



Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1284	-	-	98 Nojorid	31745	31745	634900
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1283	-	-	52 Nojorid	14794	14794	295880
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1282/2	-	-	55415 Nojorid	3464	3464	69280
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1282/1	-	-	55414 Nojorid	3445	3464	68900
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1281	-	-	55419 Nojorid	4995	7513	99900
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	-	209429	20429 Oradea	904	14092	18080
<b>TOTAL</b>									<b>285034</b>		<b>5700680</b>

**Jur. Andrei Emilia Veronica**  
**Evaluator autorizat membru titular ANEVAR**

**SC EVALMOB SRL**



## **PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### ***1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare***

Prezentul raport este realizat de **SC EVALMOB SRL**, membru corporativ ANEVAR avand legitimitatia 0528, prin **Andrei Emilia Veronica** – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR avand legitimitatia 10151.

Prin prezenta se certifică faptul că, la momentul întocmirii raportului de evaluare, atât membrul corporativ cât și toate persoanele care semnează pentru acesta (amintite mai sus) îndeplinesc toate condițiile impuse de lege să întocmească în mod valabil rapoarte de evaluare a bunurilor sens în care:

- ✓ NU sunt sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR,
- ✓ NU există o condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție
- ✓ NU se află în situația de conflict de interese cu clientul.

Prin prezenta se certifică faptul că informațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte, în limita cunoștințelor deținute de evaluator.

Evaluatorul are competența de a efectua această lucrare, deținând specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare (EPI).

Se certifică de asemenea că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare și de condițiile limitative specificate în lucrare, reprezentând analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, neinfluențate de nici un factor.

De asemenea se certifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în ceea ce privește bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal, parțial de către evaluator.

La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul semnatar al raportului.

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Analizele și opiniile prezentate în raport se supun normelor și cerințelor din Standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

**Jur. Andrei Emilia Veronica**  
**Evaluator autorizat membru titular ANEVAR**

**SC EVALMOB SRL**

## **1.2. Clientul și utilizatorii desemnați al raportului de evaluare**

Evaluarea s-a realizat în baza contractului de servicii nr 3150/28.04.2021. Beneficiarii raportului de evaluare sunt R.A. Aeroportul Oradea, Mun Oradea.

## **1.3. Scopul evaluării**

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea despăgubirii conform Legii 255/2010, în vederea utilizării acestora pentru expropriere.

## **1.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate**

Obliectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constând în terenuri extravilane afectate de expropriere- proprietate privată- UAT ORADEA, înscrise în CF –urile și având categoria de folosință respectiv proprietarii menționate în calculul tabelar.

## **1.5. Tipul valorii**

**1.5.1. Valoarea despăgubirii stabilită conform Legii 255/2010 – nu este un tip de valoare prevăzut de Standardele ANEVAR, deși în accepțiunea evaluatorilor care au întocmit până în prezent Studiile de plată privind valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare din Județul Bihor, valorile regăsite în expertizele/ ghidurile întocmite și actualizate de camerele notariilor publice ar fi totuși valori de plată, dar la pragul minim al pieței imobiliare specifice (rezultând din preturi minime de tranzacționare din anul precedent, din oferte (ajustate) de plată – tot de la pragul minim al pieței imobiliare specifice, valabile la data întocmirii studiului, din estimarea unor valori de plată (de la pragul minim...) prin tehnici de extrapolare-intrapolare pentru zonele și/sau tipurile de proprietate imobiliară pentru care nu s-au identificat tranzacții/oferte în anul precedent respectiv din estimarea unor valori de plată (de la pragul minim al pieței...) prin tehnici/abordări specifice evaluării proprietăților imobiliare- abordarea prin plată, abordarea prin venit și abordarea prin cost).**

**În prezent Legea 255/2010 a fost modificată în privința modului de estimare a valorii de despăgubire. art 22 nemătrimind la art 26-27 din Legea 33/1994 ci la Grila Notariilor:**

### **Art. 22. -**

**(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.**

**(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citirea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.**

**(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.**

**(4) Instanța va verifica dacă sunt îndeplinite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.**

**(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.**

**(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, la momentul transferului dreptului de proprietate.**

**(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.**

**(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat."**

**(la 17-08-2018, Articolul 22 din Capitolul V a fost modificat de Punctul 19, Articolul I din LEGEA nr. 233 din 9 august 2018, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 706 din 14 august 2018)**

**In același sens este și precizarea pe care o regăsim în Decizia nr 758/28.11.2019, publicată în Monitorul Oficial nr 153/26.02.2020:**

**20. Curtea observă, de altfel, că prin Legea nr. 233/2018 a fost modificat reperul prin raportare la care se stabilesc despăgubirile cuvenite pentru imobilele expropriate, acesta reprezentându-l, în prezent, expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate, astfel cum prevede art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, iar nu prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, conform art. 22 alin. (7) din Legea nr. 255/2010, examinat în cauză.**

**Contrar celor regăsite mai sus în decizia CCR, vine interpretarea dată de ICCJ în noiembrie 2021, interpretare care ANULEAZA practic modificarea Legii 255/2010 prin pctul 19, art I din Legea 233 din 9.08.2018. Consider ca CCR ar trebui sa anuleze ultima interpretare data contrar legii de catre ICCJ.**

**Decizia nr:78 în dosarul nr.2079/1/2021**

Admite sesizarea formulată de Curtea de Apel Cluj – Secția I civilă, în dosarul nr. 1602/117/2020, privind pronunțarea unei hotărâri prealabile și, în consecință, stabilește că: În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 22 alin. (6) 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, și ale art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, cu completările ulterioare, în etapa judiciară a procedurii de expropriere, la determinarea cuantumului despăgubirilor, dispozițiile art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 se interpretează extensiv, în sensul că se ține seama atât de „expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate”, cât și de criteriile legale prevăzute de dispozițiile art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994. Obligatorie, potrivit dispozițiilor art. 521 alin. (3) din Codul de procedură civilă.

Pronunțată în ședință publică astăzi, 15 noiembrie 2021

**În alina de modificarea menționată, într-adevăr, Legea 255/2010, trimitea în art 22 alin 6 la art 26 alin 2 din Legea 33/1994, dar aceasta trimitere a fost anulată prin modificarea survenită prin pctul 19, art I din Legea 233 din 9.08.2018 III, așa cum de altfel în mod clar statuează și CCR în decizia mai sus menționată.**

Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor – ediția 2020, SEV 100 Cadrul general para. 60.1-4”:

- 60.1 O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie* să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. *Evaluatorul poate* declara în continuare că *evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.*
- 60.2 Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevelează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.
- 60.3 Potrivit prevederilor cuprinse în SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.3 (n) și în SEV 103 *Raportare*, paragraful 10.2, *evaluatorul trebuie* să specifice natura oricărei devieri de la standarde (de exemplu, specificarea faptului că *evaluarea s-a efectuat în conformitate cu SEV și cu reglementările fiscale locale*). Acolo unde există devieri de la standarde care afectează *semnificativ* natura procedurilor aplicate, datele de intrare și ipotezele utilizate și/sau concluzia (concluziile) asupra valorii, *evaluatorul trebuie* să prezinte totodată și cerințele legislative, de reglementare sau ale altor autorități, precum și punctele în care acestea diferă *semnificativ* față de cerințele SEV (de exemplu, specificarea faptului că *jurisdicția competentă impune doar aplicarea abordării prin plată, în situația în care SEV ar indica faptul că ar trebui utilizată abordarea prin venit*).
- 60.4 Devierile de la standarde, care nu rezultă din prevederi legislative, de reglementare sau ale altor autorități, nu sunt permise în evaluările efectuate în conformitate cu SEV.

**In acest context, apare ca inaplicabila abordarea prin plata- pe baza Standardelor de evaluare ANEVAR, astfel ca expertul propune acordarea despagubirii ce rezulta din calculul cf Grilei notarilor, conform cerintelor legislative specifice impuse de Legea 255/2010, actualizata.,**

#### ***1.6. Data evaluării***

Data evaluării este 06.01.2022, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate.

#### ***1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării***

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de plată au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ✓ extragerea informațiilor necesare pentru evaluare ;
- ✓ inspecția bunului evaluat;
- ✓ stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ documentarea asupra prețurilor pentru tipul de bunuri evaluate;
- ✓ analiza tuturor informațiilor și interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii bunului ;
- ✓ reconcilierea valorilor și estimarea opiniei finale.

Documentarea a presupus de asemenea consultarea celorlalte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Legea 255/2010
- Grilele Notariale valabile 2022

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

### ***1.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea***

Sursele de informare care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documente puse la dispoziție de client privind: Lista numerelor topo/ cadastrale afectate, așa cum e aceasta redata în anexe;

Documentele și informațiile referitoare la bunurile evaluate în cadrul prezentului raport au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanți autorizați ai Clientului, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către Client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate și pe internet.

### ***1.9. Ipoteze și ipoteze speciale***

#### **Ipoteze:**

În realizarea raportului au fost luate în considerare aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

#### **Aspecte Juridice**

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile puse la dispoziție de către client;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele în formă necertificată și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ✓ Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile iar informațiile existente în tabelele anexate NU atestă/fac dovada dreptului de proprietate, aceasta dovada o va face fiecare proprietar în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- ✓ Categoria de folosință și încadrarea intra- extravilan a fost pusă la dispoziția evaluatorului de către beneficiarul lucrării, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate în acest sens.
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor servituți privind terenul și/sau factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale imobilului.

#### **Aspecte fizico- dimensionale:**

- ✓ Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator (vezi 1.6);
- ✓ Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din tabelul pus la dispoziție de către beneficiarul lucrării, din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică, sau alte documente) puse la dispoziție de către client, atasate în întregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privință;
- ✓ Evaluatorul nu are competența să măsoare dimensiunile. Evaluarea a fost făcută în ipoteza că dimensiunile din tabelul pus la dispoziție de Clientul – beneficiar al lucrării sunt corecte. Ca urmare nu putem să ne asumăm răspunderea pentru corectitudinea acestor informații;
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință și se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea: starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;

### **Urbanism:**

- ✓ Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport, cu mențiunea ca Evaluatorul nu a avut la dispoziție Certificate de Urbanism pentru terenurile evaluate.

### **Mediu**

- ✓ Concluziile prezentului raport sunt valabile în condițiile inexistenței unor factori adverși care includ substanțele toxice sau periculoase.
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii imobilelor, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăților evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- ✓ Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- ✓ Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

### **Metodologie**

- ✓ Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii, de informațiile disponibile și de limitele fiecăreia dintre ele;

### **Alte date**

- ✓ Evaluatorul au utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- ✓ O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării; Ele țin cont de starea la care se află această proprietate la data inspecției.
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- ✓ Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Evaluatorul consideră rezonabile corecțiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabilă 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. De asemenea valoarea estimată în prezentul raport nu poate să fie atinsă în cazul unei

- incapacitati viitoare de plata, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile vanzarilor (perioada limitata pentru vanzare de ex.) pot fi diferite de cele luate in considerare in estimarea valorii.
- ✓ Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat in cadrul abordarii prin venit (acolo unde a fost aplicabila) este realist si poate fi atins la data evaluarii, bazandu-se pe informatii statistice din piata.

Ipoteze speciale: nu este cazul.

#### ***I.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare***

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta, nu pot fi publicate nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarul lucrării atrage după sine încetarea obligațiilor expertului evaluator.

#### ***I.12. Declararea conformitatii evaluării cu SEV***

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Legii 255/2010, conform celor menționate anterior la cap. Tipul valorii.

#### ***I.13. Descrierea raportului***

Raportul a fost structurat după cum urmează :

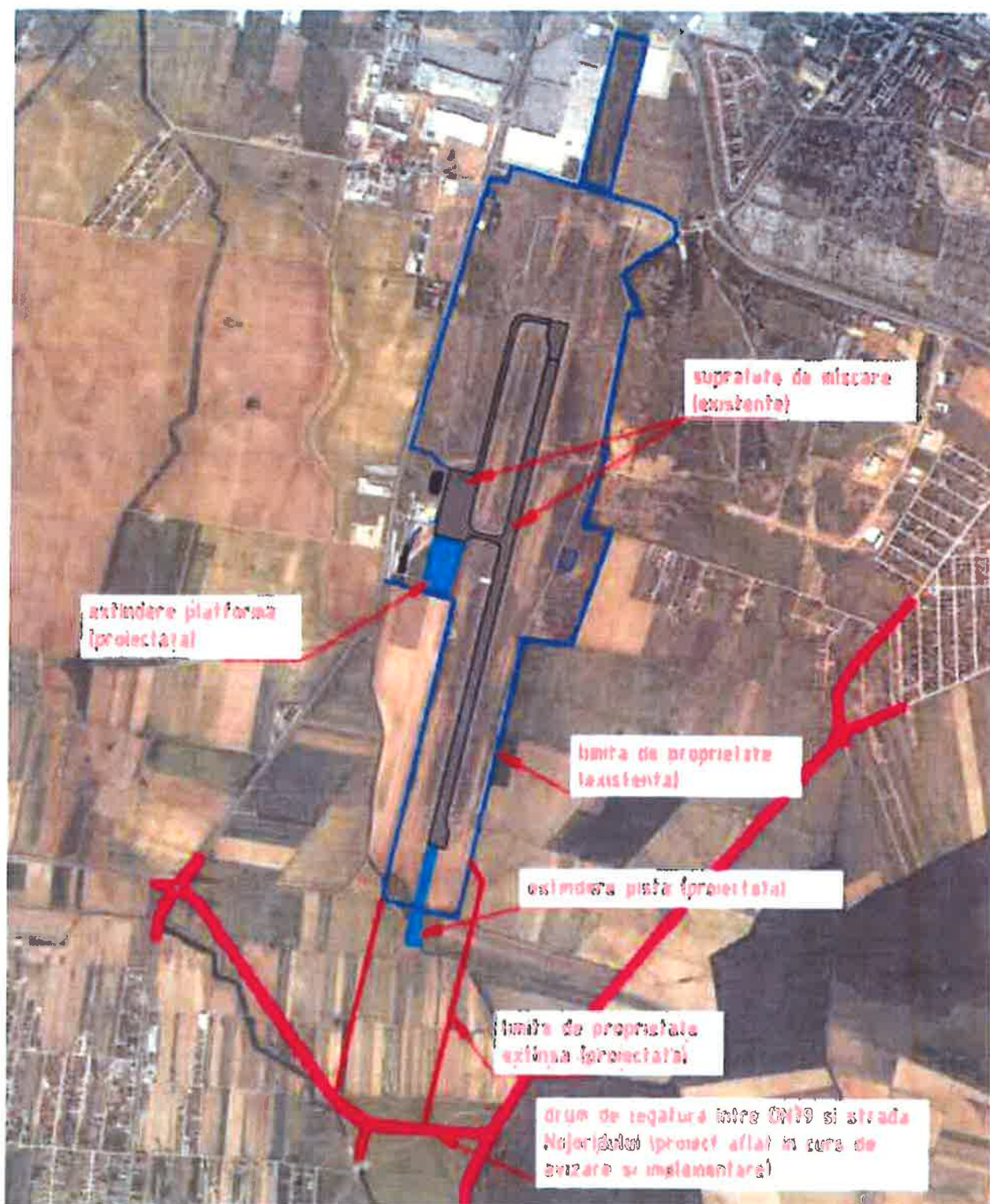
Sinteza evaluării

- (1) Termenii de referință ai evaluării
- (2) Prezentarea datelor
- (3) Abordarea în evaluare
- (4) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

## **PARTEA II.PREZENTAREA DATELOR**

### ***II.1.Date despre aria de plata, vecinatati si localizare***

Proprietatile evaluate de tip teren extravilan format din mai multe parcele (parte din acestea) situate in Mun Oradea, zona Aeroportului Oradea. Vecinatatile terenurilor evaluate sunt terenuri similare. Ca si localizare prezentam mai jos harta cu amplasarea acestora:



## II.2. Descrierea situatiei juridice

- Descrierea proprietatii, conform tabelului pus la dispozitie de client- sunt terenuri libere situate in extravilan , avand categoria de folosinta arabil conform centralizatorului prezentat in sinteza.
- Comisia de verificare a dreptului de proprietate va Intreprinde toate verificarile necesare acordarii despagubirilor estimate in prezentul raport, evaluatorul neavand la dispozitie CF-urile proprietatilor afectate, Inscrerile din CF fiind puse la dispozitia acestuia tabelar de catre beneficiarii lucrarii.



### II.3. Descrierea terenului

Terenul în suprafața totală de 285034 mp afectat de expropriere (47 parcele proprietari privați) având categoria de folosință extravilan arabil, situat în UAT ORADEA.

### II.4. Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Construcțiile și amenajările nu au fost evaluate, beneficiarul nu a inclus aceste repere în tabelul pus la dispoziția evaluatorului pentru întocmirea raportului respectiv nu există pe teren.

## PARTEA III. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

Având în vedere scopul prezentei evaluări, valoarea determinată va fi valoarea prevăzută în expertizele actualizate ale notariilor publice valabile 2022. Aceasta se estimează având în vedere zonarea și prevederile specifice fiecărei parcele afectate în parte. Conform Studiului de piață fond imobiliar Județul Bihor, întocmit de HENT COM SRL pentru Camera Notariilor Publici Oradea 2022, proprietățile imobiliare afectate de expropriere constau în teren intravilan și extravilan, anexe la construcții rezidențiale, case. Valorile de despăgubire au fost calculate pe baza următoarelor valori regăsite în Studiul de piață amintit:

### TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI ORADEA (în Lei/mp)

**Tabelul nr.11**

Nr. crt.	Limita de amplasare*	Teren agricol (arabil)	Teren neagricol (pășune)	I nivel, val	Factor I
		lei/mp	lei/mp	lei/mp	lei/mp
1.	NORD - până la limita administrativă comunele Biharia și Paleu	20	15	17	17
2.	VEST - până la limita administrativă cu comunele Borș și Sântăndrei	25	15	17	17
3.	SUD - până la limita administrativă cu comunele Neajlov și Sântăndrei	20	15	17	17
4.	EST - până la limita administrativă comuna Ușorhei	18	15	17	7

Centralizat, valorile de despăgubire calculate conform metodologiei prezentate mai sus, sunt următoarele:

**Imobile proprietate privata afectate de expropriere in cadrul proiectului  
Dezvoltarea si modernizarea Infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea**

Unitate administrativ teritoriala	Numele si prenumele proprietarului	Tarla, Parcela	Categorie folosinta	Intravilan/ Extravilan	Numar titlu de proprietate	Numar topografic	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafata expropriata	Suprafata Totala	Despagubire cf Lege 255/2010 raportat la Grila Notariale 2022
Oradea		274/A 3420	Arabil	Extravilan	-	-	-	-	6056	-	121120
Oradea		3420	Arabil	Extravilan	1578	-	-	-	2849	4900	56980
Oradea		-	Arabil	Extravilan	-	-	5184	177738 Oradea	6990	13800	139800
Oradea		-	Arabil	Extravilan	-	-	2891	181433 Oradea	24	10000	480
Oradea		274/A 3420	Arabil	Extravilan	-	-	-	-	1610	-	32200
Oradea		-	Arabil	Extravilan	-	-	181187	181187 Oradea	5728	9576	114560
Oradea		-	Arabil	Extravilan	-	-	154738	154738 Oradea	6776	10000	135520
Oradea		-	Arabil	Extravilan	-	-	9585/30	183812 Oradea	90	1098	1800
Oradea		-	Arabil	Extravilan	-	-	161921	161921 Oradea	5912	5912	118240
Oradea		-	Arabil	Extravilan	-	-	169630	169630 Oradea	5000	5000	100000
Oradea		274/34 20	Arabil	Extravilan	3826	-	-	-	5000	5000	100000
Oradea			Arabil	Extravilan			150890	150890 Oradea	1105	5755	22100
			Ape curgatoare						525		10500
			Arabil						4125		82500
Oradea		-	Arabil	Extravilan	-	1325/2	-	23027	28775	460540	

Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1308	-	1988 Nojorid	3	7330	60
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	206116	206116 Oradea	773	4300	15460
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	192277	192277 Oradea	1223	2785	24460
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	200212	200212 Oradea	6318	7768	126360
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1305	-	62254 Nojorid	7808	7808	156160
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1304	-	1457 Nojorid	16940	16940	338800
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1303/4	-	83 Nojorid	3431	3431	68620
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1303/3	-	266 Nojorid	3435	3435	68700
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	209003	209003 Oradea	3431	3431	68620
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1303/1	-	84 Nojorid	10297	10297	205940
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	208482	208482 Oradea	2900	2900	58000
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1302	-	53265 Nojorid	9746	9746	194920
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1301	-	60190 Nojorid	676	676	13520
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1300	-	410 Nojorid	1895	1895	37900

Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1299	-	61070 Nojorid	9304	9304	186080
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	209509	209509 Oradea	20669	20669	413380
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	198077	198077 Oradea	4931	5989	98620
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1296/2	-	54067 Nojorid	2160	11978	43200
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1296/1	-	213 Nojorid	159	5989	3180
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1289/1	-	1353 Nojorid	7075	14512	141500
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	158443	158443 Oradea	3560	3560	71200
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1288/1	-	55248 Nojorid	3561	3561	71220
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1287	-	59 Nojorid	3550	3550	71000
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	209542	209542 Oradea	3708	3708	74160
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1285	-	55 Nojorid	17562	17562	351240
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	54279	54279 Nojorid	5755	5755	115100

Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1284	-	98 Nojorid	31745	31745	634900
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1283	-	52 Nojorid	14794	14794	295880
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1282/2	-	55415 Nojorid	3464	3464	69280
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1282/1	-	55414 Nojorid	3445	3464	68900
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	1281	-	55419 Nojorid	4985	7513	99900
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	208428	20429 Oradea	904	14092	18080
<b>TOTAL</b>								<b>285034</b>		<b>5700680</b>

Expertul evaluator propune acordarea despachubirii ca rezulta din calculul cf Grilei notarilor 2022.

**Jur. Andrei Emilia Veronica**  
**Evaluator autorizat membru titular ANEVAR**

**SC EVALMOB SRL**



Anexa nr. 5 la Hotărârea C.J. Bihor nr.10 din 12.01.2022

AVIZAT:

PREȘEDINTE  
JLIȚĂ GAVRIL BOLOJAN

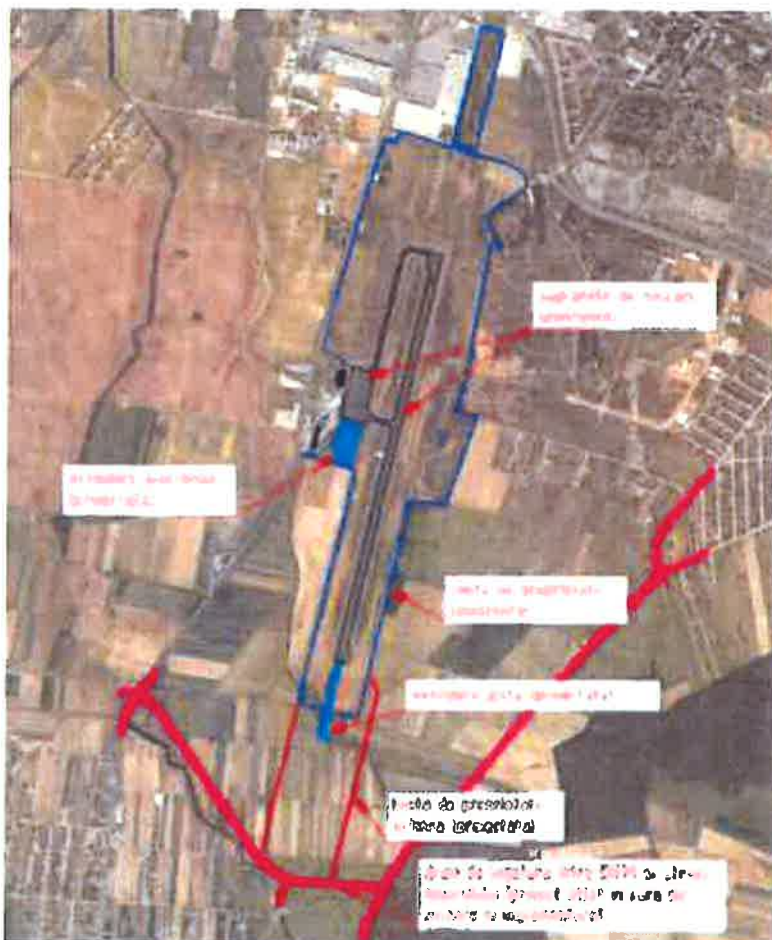
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI  
MARIOARA CARIȚĂ N SOLTĂNEL

Membru corporativ ANEVAR  
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 297 /07.05.2021, actualizat 06.01.2022

# RAPORT DE EVALUARE

TERENURI EXTRAVILANE, PROPRIETATE PRIVATA – PROIECTUL Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea - UAT NOJORID



**PROPRIETARI CONFORM CF**

**SOLICITANT/BENEFICIAR: R.A. AEROPORTUL ORADEA, UAT ORADEA**

**NOTĂ:** *Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al : Beneficiarului și evaluatorului*

**MAI 2021, ACTUALIZAT IANUARIE 2022**

## SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: R.A. AEROPORTUL ORADEA, UAT NOJORID

Ref: Intocmire raport de evaluare pentru proprietatile imobiliare constand in teren extravilan afectat de expropriere - proprietate privata- UAT NOJORID Jud. Bihor - conform tabel atasat, pentru cauza de utilitate publica in vederea realizarii proiectului Dezvoltarea si modernizarea Infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea, in conformitate cu prevederile Legii 255/2010.

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat pentru exproprierea pentru cauza de utilitate publica necesara realizarii proiectului Dezvoltarea si modernizarea Infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea, avand la baza tabelul persoanelor si imobilelor afectate, puse la dispozitie de expropriator prin R.A. AEROPORTUL ORADEA.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constand in teren liber extravilan, neagricol, afectat de expropriere- proprietate privata- UAT NOJORID, inscris in CF –ul si avand categoria de folosinta respectiv proprietarii mentionate in tabelul atasat mai jos.

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea despăgubirii conform Legii 255/2010 prin aplicarea Grilei Notariale in vederea utilizării acesteia pentru expropriere.

Având în vedere scopul si utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările:

- **Legii 255/2010** respectiv prevederile art 5: "sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici ", art 11 alin 7 : "(7) După recepționarea documentațiilor cadastrale de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară/Agentia Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară, un expert evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, va întocmi un raport de evaluare prin raportare la momentul transferului dreptului de proprietate, doar pentru imobilele expropriate pentru care există modificări de orice natură față de datele prevăzute în anexa la hotărârea Guvernului/consiliului județean/consiliului local, prevăzută la art. 5, pentru fiecare unitate administrativ-teritorială, pe fiecare categorie de folosință.(la 17-08-2018, Alineatul (7) din Articolul 11 , Capitolul III a fost modificat de Punctul 14, Articolul I din LEGEA nr. 233 din 9 august 2018, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 706 din 14 august 2018 ) din Legea 255/2010 si ale art 8 din Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010, aprobate prin HG 53/2011 conform carora "(1) „Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.”
- **DECIZIA nr. 756 din 28 noiembrie 2019 publicata în MONITORUL OFICIAL nr. 153 din 26 februarie 2020 in care se precizeaza:**

20. Curtea observă, de altfel, că prin Legea nr. 233/2018 a fost modificat reperul prin raportare la care se stabilesc despăgubirile convenite pentru imobilele expropriate, acesta reprezentându-l, în prezent, expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate, astfel cum prevede art. 27 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, iar nu prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, conform art. 17 alin. (1) din Legea nr. 255/2010, examinat în cauză.

Valorile estimate au în vedere valorile aferente din Grila Notarilor Publici 2022 si reprezinta valori de despăgubire si sunt valabile la data de referinta a evaluarii : 06.01.2022 :

**Imobile proprietate privata afectate de expropriere în cadrul proiectului  
Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea**

Nr. Crt.	Nr. Crt. Plan	Unitate administrativ teritorială	Numele și prenumele proprietarului	Categorie de folosință	Intravilan/ Extravilan	Numar titlu de proprietate	Numar topografic	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafata expropriata	Suprafata Totala	Despagubire cf Lege 255/2010 raportat la Grila Notarila 2021
1	54	Nojorți		Pășune	Extravilan	-	-	60151	60151 Nojorți	13214	99820	28428

**Jur. Andrei Emilia Veronica**

**Evaluator autorizat membru titular ANEVAR**

**SC EVALMOB SRL**



## **PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### ***1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare***

Prezentul raport este realizat de **SC EVALMOB SRL**, membru corporativ ANEVAR avand legitimitatea 0528, prin **Andrei Emilia Veronica** – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR avand legitimitatea 10151.

Prin prezenta se certifică faptul că, la momentul întocmirii raportului de evaluare, atât membrul corporativ cât și toate persoanele care semnează pentru acesta (amintite mai sus) îndeplinesc toate condițiile impuse de lege să întocmească în mod valabil rapoarte de evaluare a bunurilor sens în care:

- ✓ NU sunt sub incidența unor sancțiuni din partea ANEVAR.
- ✓ NU există o condamnare definitivă pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție
- ✓ NU se află în situația de conflict de interese cu clientul.

Prin prezenta se certifică faptul că informațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte, în limita cunoștințelor deținute de evaluator.

Evaluatorul are competența de a efectua această lucrare, detinând specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare (EPI).

Se certifică de asemenea că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate doar de ipotezele luate în considerare și de condițiile limitative specificate în lucrare, reprezentând analizele, opiniile și concluziile personale ale evaluatorului, neinfluențate de nici un factor.

De asemenea se certifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în ceea ce privește bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal, parțial de către evaluator.

La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistență semnificativă din partea vreunei alte persoane, decât evaluatorul semnatar al raportului.

Suma revenită cu drept de plată pentru întocmirea prezentului raport de evaluare nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei valori sau interval de valori, de natură a favoriza Clientul.

Analizele și opiniile prezentate în raport se supun normelor și cerințelor din Standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

**Jur. Andrei Emilia Veronica**  
**Evaluator autorizat membru titular ANEVAR**

**SC EVALMOB SRL**

## **1.2. Clientul si utilizatorul desemnat al raportului de evaluare**

Evaluarea s-a realizat in baza contractului de servicii nr 3150/28.04.2021. Beneficiarii raportului de evaluare sunt R.A. Aeroportul Oradea, UAT NOJORID.

## **1.3. Scopul evaluarii**

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea despăgubirii conform Legii 255/2010, in vederea utilizării acestora pentru *expropriere*.

## **1.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constând în teren extravilan afectat de *expropriere- proprietate privata- UAT NOJORID*, înscris în CF –ul și având categoria de folosință respectiv proprietarii menționate în calculul tabelar.

## **1.5. Tipul valorii**

**1.5.1. Valoarea despăgubirii stabilită conform Legii 255/2010** – nu este un tip de valoare prevăzut de Standardele ANEVAR, deși în accepțiunea evaluatorilor care au întocmit până în prezent Studiile de plată privind valorile orientative minime ale proprietăților imobiliare din județul Bihor, valorile regăsite în expertizele/ ghidurile întocmite și actualizate de camerele notariilor publice ar fi totuși valori de plată, dar la pragul minim al pieței imobiliare specifice (rezultând din preturi minime de tranzacționare din anul precedent, din oferte (ajustate) de plată – tot de la pragul minim al pieței imobiliare specifice, valabile la data întocmirii studiului, din estimarea unor valori de plată (de la pragul minim...) prin tehnici de extrapolare-intrapolare pentru zonele și/sau tipurile de proprietate imobiliară pentru care nu s-au identificat tranzacții/oferte în anul precedent respectiv din estimarea unor valori de plată (de la pragul minim al pieței...) prin tehnici/abordări specifice evaluării proprietăților imobiliare-abordarea prin plată, abordarea prin venit și abordarea prin cost).

În prezent Legea 255/2010 a fost modificată în privința modului de estimare a valorii de despăgubire. art 22 nemulțumitând la art 26-27 din Legea 33/1994 ci la Grila Notarilor:

### **Art. 22. -**

**(1) Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii prevăzute la art. 19 se poate adresa instanței judecătorești competente în termenul general de prescripție, care curge de la data la care i-a fost comunicată hotărârea de stabilire a cuantumului despăgubirii, sub sancțiunea decăderii, fără a putea contesta transferul dreptului de proprietate către expropriator asupra imobilului supus exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.**

**(2) Președintele instanței va fixa un termen și va dispune citarea proprietarilor sau, după caz, a posesorilor, a altor titulari de drepturi reale sau a oricăror persoane cunoscute, care pot justifica un interes legitim asupra imobilelor expropriate.**

**(3) Soluționarea cererii expropriatului se face cu participarea obligatorie a procurorului.**

**(4) Instanța va verifica dacă sunt întrunite toate condițiile cerute de lege cu privire la stabilirea cuantumului despăgubirii. Hotărârea este supusă căilor de atac prevăzute de lege.**

**(5) Pentru soluționarea cauzei instanța va constitui o comisie de experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.**

**(6) Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, la momentul transferului dreptului de proprietate.**

**(7) Despăgubirea acordată de instanță nu va putea fi mai mică decât cea oferită de expropriator și nici mai mare decât cea solicitată de expropriat sau de altă persoană interesată.**

**(8) Atât procedura de expropriere, cât și obiectivele de utilitate publică ce fac obiectul prezentei legi nu pot fi suspendate sau sistate la cererea vreunei persoane care invocă existența unor litigii privind posesia ori proprietatea imobilului expropriat."**

**(la 17-08-2018, Articolul 22 din Capitolul V a fost modificat de Punctul 19, Articolul I din LEGEA nr. 233 din 9 august 2018, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 706 din 14 august 2018 )**

**In acelasi sens este si precizarea pe care o regasim in Decizia nr 756/28.11.2019, publicata in Monitorul Oficial nr 153/28.02.2020:**

**20. Curtea observă, de altfel, că prin Legea nr. 233/2018 a fost modificat reperul prin raportare la care se stabilesc despăgubirile cuvenite pentru imobilele expropriate, acesta reprezentându-l, în prezent, expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate, astfel cum prevede art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, iar nu prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, conform art. 26 alin. (2) din Legea nr. 255/2010, examinat în cauză.**

**Contrar celor regasite mai sus in decizia CCR, vine interpretarea data de ICCJ in noiembrie 2021, interpretare care ANULEAZA practic modificarea Legii 255/2010 prin pctul 19, art I din Legea 233 din 9.08.2018. Consider ca CCR ar trebui sa anuleze ultima interpretare data contrar legii de catre ICCJ.**

**Decizia nr.78 în dosarul nr.2079/1/2021**

**Admite sesizarea formulată de Curtea de Apel Cluj – Secția I civilă, în dosarul nr. 1602/117/2020, privind pronunțarea unei hotărâri prealabile și, în consecință, stabilește că: În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 22 alin. (6) 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, și ale art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, cu completările ulterioare, în etapa judiciară a procedurii de expropriere, la determinarea cuantumului despăgubirilor, dispozițiile art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 se interpretează extensiv, în sensul că se ține seama atât de „expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate”, cât și de criteriile legale prevăzute de dispozițiile art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994. Obligatorie, potrivit dispozițiilor art. 521 alin. (3) din Codul de procedură civilă.**

**Pronunțată în ședință publică astăzi, 15 noiembrie 2021**

**Inainte de modificarea mentionata, intr-adevar, Legea 255/2010, trimitea in art 22 alin 6 la art 26 alin 2 din Legea 33/1994, dar aceasta trimitere a fost anulata prin modificarea survenita prin pctul 19, art I din Legea 233 din 9.08.2018 III, asa cum de altfel in mod clar statueaza si CCR in decizia mai sus mentionata.**

**Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor – ediția 2020, SEV 100 Cadrul general para. 60.1-4”:**

- 60.1 O „*deviere de la standarde*” reprezintă o situație în care *trebuie* urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, *evaluatorul trebuie să respecte cerințele* juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate *scopului și jurisdicției* evaluării. *Evaluatorul poate declara în continuare că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.*
- 60.2 Cerința de deviere de la SEV, umare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.
- 60.3 Potrivit prevederilor cuprinse în SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.3 (n) și în SEV 103 *Raportare*, paragraful 10.2, *evaluatorul trebuie să specifice natura oricărei devieri de la standarde* (de exemplu, specificarea faptului că *evaluarea s-a efectuat în conformitate cu SEV și cu reglementările fiscale locale*). Acolo unde există devieri de la standarde care afectează *semnificativ* natura procedurilor aplicate, datele de intrare și ipotezele utilizate și/sau concluzia (concluziile) asupra valorii, *evaluatorul trebuie să prezinte totodată și cerințele legislative, de reglementare sau ale altor autorități, precum și punctele în care acestea diferă semnificativ față de cerințele SEV* (de exemplu, specificarea faptului că *jurisdicția competentă impune doar aplicarea abordării prin piață, în situația în care SEV ar indica faptul că ar trebui utilizată abordarea prin venit*).
- 60.4 Devierile de la standarde, care nu rezultă din prevederi legislative, de reglementare sau ale altor autorități, nu sunt permise în evaluările efectuate în conformitate cu SEV.

**In acest context, apare ca inaplicabila abordarea prin plata- pe baza Standardelor de evaluare ANEVAR, astfel ca expertul propune acordarea despagubirii ce rezulta din calculul cf Grilei notarilor, conform cerintelor legislative specifice impuse de Legea 255/2010, actualizata..**

#### ***1.6. Data evaluării***

Data evaluării este 06.01.2022, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate.

#### ***1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării***

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ✓ extragerea informațiilor necesare pentru evaluare ;
- ✓ inspecția bunului evaluat;
- ✓ stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ documentarea asupra prețurilor pentru tipul de bunuri evaluate;
- ✓ analiza tuturor informațiilor și interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii bunului ;
- ✓ reconcilierea valorilor și estimarea opiniei finale.

Documentarea a presupus de asemenea consultarea celorlalte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Legea 255/2010
- Grilele Notariale valabile 2022

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

### ***1.8. Natura și sursele informațiilor pe care s-a bazat evaluarea***

Sursele de informare care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

- documente puse la dispoziție de client privind: Lista numerelor topo/ cadastrale afectate, așa cum e aceasta redată în anexe;

Documentele și informațiile referitoare la bunurile evaluate în cadrul prezentului raport au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanți autorizați ai Clientului, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către Client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

- alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate și pe internet.

### ***1.9. Ipoteze și ipoteze speciale***

#### **Ipoteze:**

În realizarea raportului au fost luate în considerare aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

#### **Aspecte juridice**

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile puse la dispoziție de către client;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele în formă necertificată și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ✓ Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile iar informațiile existente în tabelele anexate NU atestă/fac dovada dreptului de proprietate, aceasta dovada o va face fiecare proprietar în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- ✓ Categoria de folosință și încadrarea intra- extravilan a fost pusă la dispoziția evaluatorului de către beneficiarul lucrării, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate în acest sens.
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor servituți privind terenul și/sau factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale imobilului.

#### **Aspecte fizico- dimensionale:**

- ✓ Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator (vezi 1.6);
- ✓ Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din tabelul pus la dispoziție de către beneficiarul lucrării, din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică, sau alte documente) puse la dispoziție de către client, atasate în întregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privință;
- ✓ Evaluatorul nu are competența să măsoare dimensiunile. Evaluarea a fost făcută în ipoteza că dimensiunile din tabelul pus la dispoziție de Clientul – beneficiar al lucrării sunt corecte. Ca urmare nu putem să ne asumăm răspunderea pentru corectitudinea acestor informații;
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință și se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vicii ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea: starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;

#### **Urbanism:**

- ✓ Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport, cu mențiunea că Evaluatorul nu a avut la dispoziție Certificate de Urbanism pentru terenurile evaluate.

#### **Mediu**

- ✓ Concluziile prezentului raport sunt valabile în condițiile inexistenței unor factori adversi care includ substanțele toxice sau periculoase.
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii imobilelor, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăților evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- ✓ Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- ✓ Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

#### **Metodologie**

- ✓ Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii, de informațiile disponibile și de limitele fiecăreia dintre ele;

#### **Alte date**

- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- ✓ O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării; Ele țin cont de starea la care se află această proprietate la data inspecției.
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- ✓ Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Evaluatorul consideră rezonabile corecțiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabilă 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. De asemenea valoarea estimată în prezentul raport nu poate să fie atinsă în cazul unei

incapacitati viitoare de plata, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile vanzarii (perioada limitata pentru vanzare de ex.) pot fi diferite de cele luate in considerare in estimarea valorii.

- ✓ Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat in cadrul abordarii prin venit (acolo unde a fost aplicabila) este realist si poate fi atins la data evaluarii, bazandu-se pe informatii statistice din piata.

Ipoteze speciale: nu este cazul.

#### ***1.10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare***

Prezentul raport de evaluare sau orice referire la acesta, nu pot fi publicate nici incluse într-un document destinat publicității, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care ar urma să fie reprodus sau publicat. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât destinatarii lucrării atrage după sine încetarea obligațiilor expertului evaluator.

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

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Legii 255/2010, conform celor menționate anterior la cap. Tipul valorii.

#### ***1.13. Descrierea raportului***

Raportul a fost structurat după cum urmează :

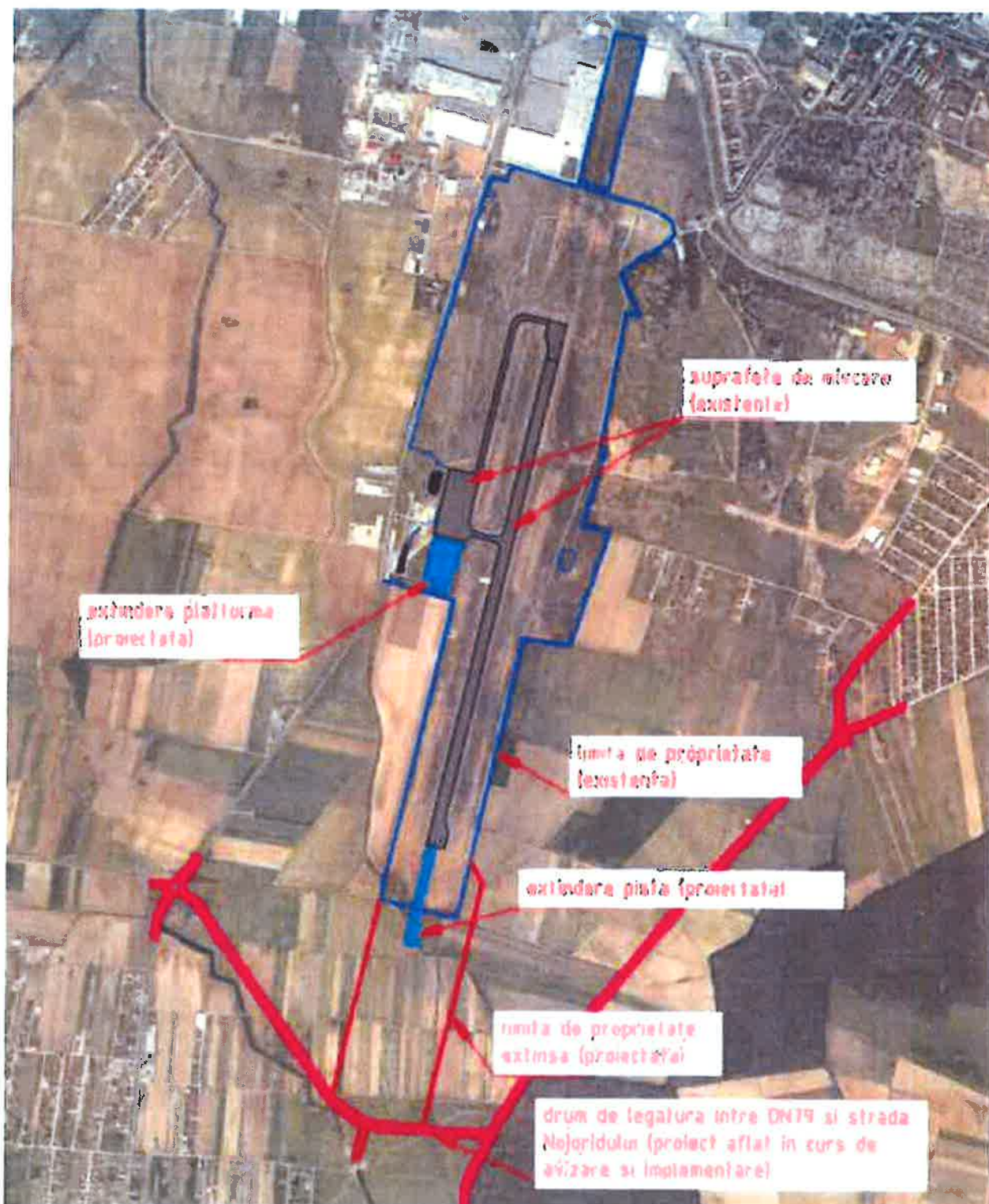
Sinteza evaluării

- (1) Termenii de referință ai evaluării
- (2) Prezentarea datelor
- (3) Abordarea în evaluare
- (4) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

## **PARTEA II.PREZENTAREA DATELOR**

### ***II.1.Date despre aria de piata, vecinatati si localizare***

Proprietatile evaluate de tip teren extravilan format dintr-o parcela (parte din aceasta) situat în UAT NOJORID, zona Aeroportului Oradea. Vecinatatile terenurilor evaluate sunt terenuri similare. Ca și localizare prezentăm mai jos harta cu amplasarea acestora:



## II.2. Descrierea situatelor juridice

- Descrierea proprietatii, conform tabelului pus la dispozitie de client- sunt terenuri libere situate in extravilan , avand categoria de folosinta arabil conform centralizatorului prezentat in sinteza.
- Comisia de verificare a dreptului de proprietate va intreprinde toate verficarile necesare acordarii despagubirilor estimate in prezentul raport, evaluatorul neavand la dispozitie CF-urile proprietatilor afectate, inscrierile din CF fiind puse la dispozitia acestuia tabelar de catre beneficiarii lucrarilor.



### II.3. Descrierea terenului

Terenul în suprafața totală de 13214 mp afectat de expropriere (1 parcelă proprietar privat) având categoria de folosință extravilan pasune, situat în UAT NOJORID.

### II.4. Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Construcțiile și amenajările nu au fost evaluate, beneficiarul nu a inclus aceste repere în tabelul pus la dispoziția evaluatorului pentru întocmirea raportului respectiv nu există pe teren.

## PARTEA III. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

Având în vedere scopul prezentei evaluări, valoarea determinată va fi valoarea prevăzută în expertizele actualizate ale notariilor publice valabile 2022. Aceasta se estimează având în vedere zonarea și prevederile specifice fiecărei parcele afectate în parte. Conform Studiului de piață fond imobiliar Județul Bihor, întocmit de HENT COM SRL pentru Camera Notariilor Publici Oradea 2022, proprietățile imobiliare afectate de expropriere constau în teren intravilan și extravilan, anexe la construcții rezidențiale, case. Valorile de despăgubire au fost calculate pe baza următoarelor valori regăsite în Studiul de piață amintit:

### TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL COMUNELOR (în Lei/mp)

Tabelul nr.13

APLASAMENT		Teren extravilan (agrícola)	Teren extravilan (neagrícola)	Pădure	Livadă, vie
COMUNA	SATUL				
NOJORID	NOJORID	3 00	2 00	3 10	3 10
	APATEU	2 80	1 90	2 90	2 90
	CHINIRID	2 50	1 70	2 60	2 60
	LES	2 80	1 90	2 90	2 90
	LIVADA DE BIHOR	3 60	2 40	3 70	3 60
	PĂUȘA	2 70	1 80	2 80	2 80
	SAUAIEU	2 50	1 70	2 60	2 60

Centralizat, valorile de despăgubire calculate conform metodologiei prezentate mai sus, sunt următoarele:

**Imobile proprietate privata afectate de expropriere in cadrul proiectului  
Dezvoltarea si modernizarea Infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea**

Nr. Crt.	Nr. Crt. Plan	Unitate administrativ teritoriala	Numele si prenumele proprietarului	Categorie de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Numar titlu de proprietate	Numar topografic	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafata expropriata	Suprafata Totala	Despagubire cf Lege 255/2010 raportat la Grila Notarilor 2021
1	54	Nojorid		Pasune	Extravilan	-	-	60151	60151 Nojorid	13214	90020	28428

Expertul evaluator propune acordarea despagubirii ce rezulta din calculul cf Grilei notarilor 2022.

**Jur. Andrei Emilia Veronica  
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR**

**SC EVALMOB SRL**