



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 hotarare 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 Soltăjel



Nr. 10 din 12.01.2022

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

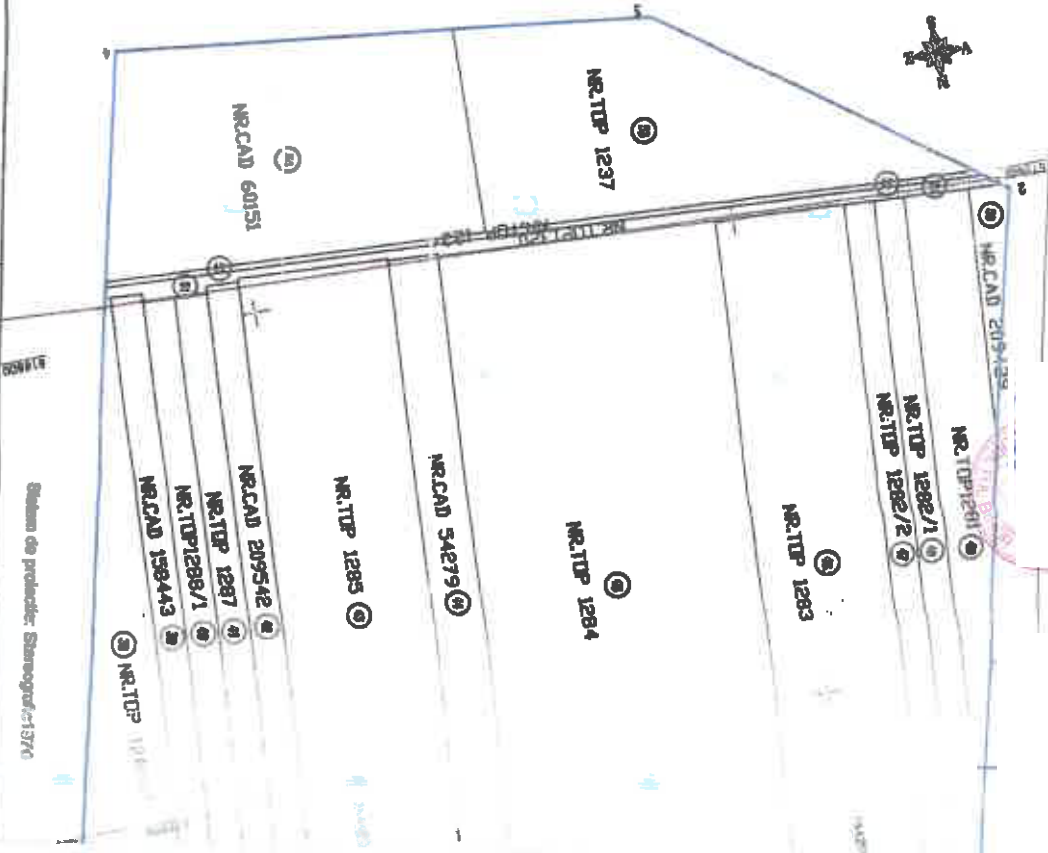
8 ex

Marioara Trinc

Digitally signed by Marioara Trinc
 DN: c=RO, f=Oradea, o=OCPI Bihor,
 cn=Marioara Trinc, serialNumber=TM37,
 st=Bihor, givenName=Marioara, sn=Trinc
 Date: 2021.04.13 11:36:33 +03'00'



Legende:
 Linia proprie
 Contor de empozitare
 LIMITA UAT
 Numer curent

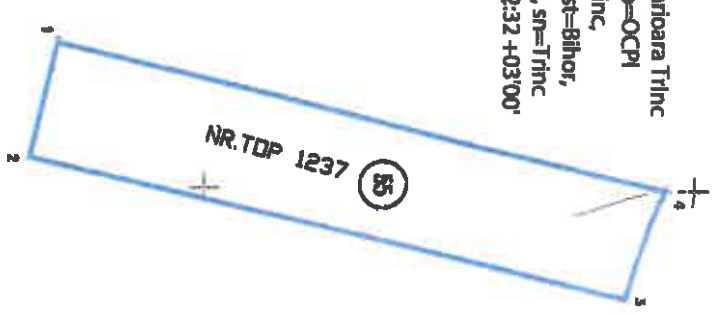


Beneficiar:		Proiectant:	
 R.A. AEROPORTUL ORADEA Cămin Anghel nr. 89, Municipiul Oradea Județul Bihor Tel. 0259420222 Fax. 0259420241		 Sca. Pictor nr. 25, Sector 3, București Tel. +407-3508237 Fax. +407-3508240	
Contract nr.:	9234 / 102101 / 21.10.2020	Proiect nr.:	9234
Specificatie:	Masa:	Scara:	1:2000
Self-Proiect	Ing. Alexandru Barbucaanu	Denumire Proiect:	Dezvoltarea si modernizarea infrastructurii aeroportuare a Aeroportului Oradea
Proiectat	Ing. Alexandru Barbucaanu	Scara desen:	Denumire desen:
Desenat	Ing. Bilga Gheorghe-Florian	STUDIUL PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR DE DEZAVLANSARE A PROPRIETATILOR SI A SUPRAFEȚILOR DE TENEN AFFECTATE	
Cod	P C T 9 2 3 4	P R T 1	S F 0 2 S I P 0 0 1 0 0

System de proiectie: Stereografic/S70

Marioara Trinc






Digitally signed by Marioara Trinc
 DN: c=RO, l=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 amplasamentul
 Semnată de șeful
 RA AEROPORTUL ORADEA

Legende:
 Linia punctată
 Contur de proprietate
 (58)
 Număr casă

Starea de protecție: Sarcograci:1970

Beneficiar		Proiectant		Contract nr : 9234 / 102101 / 21.10.2020		Proiect nr : 9234		Data : 04.2021		Faza: Studiu de Fezabilitate			
 R.A. AEROPORTUL ORADEA Calea Aviației nr. 19, Municipiul Oradea Judetul Bihor Tel. 0254.51022 Fax 0254.52541		 Str. Pădure nr. 26, Sector 1, București Tel. +4075-976249 Fax. +4075-281766		Specificatie Set Proiect Proiectat Desenați Cod		Nume : Ing. Alexandru Barbuceanu Ing. Alexandru Barbuceanu Ing. Bilga Gheorghe-Florian P C T 9 2 3 4		Semnatura    12		Denumire Proiect : Deroulirea si modernizarea infrastructurii aeroportuare a Aeroportului Oradea I:1000 Denumire desen : STUDIUL PRIVIND OCUPAREA TERENURILOR, DETERMINAREA PROPRIETATILOR SI A SUPRAFEȚELOR DE TEREN AFECTATE		P R T 1 S F 0 2 S I P 0 0 1 0 0	

Imobile proprietate privată afectate de expropriere 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	Tarfa, Parcela	Categorie de folosință	Intrevilan/ Extravilan	Numar titlu de proprietate	Numar topografic	Numar cadastral	Numar cartea funciara	Suprafata categoriei de folosință	Suprafata Totala
2	Bihor	Oradea		-	-	274/A 3420	Arabil	Extravilan	-	-	-	-	6056	6056
3	Bihor	Oradea		-	-	3420	Arabil	Extravilan	1578	-	-	-	2849	2849
4	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	5184	17738 Oradea	6990	6990
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	-	-	181187	181187 Oradea	5728	5728
9	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	154738	154738 Oradea	6776	6776
10	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	968530	183812 Oradea	90	90
11	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	161821	161821 Oradea	5912	5912
12	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	169630	169630 Oradea	5000	5000
13	Bihor	Oradea		-	-	274/3420	Arabil	Extravilan	3826	-	-	-	5000	5000
14	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	150890	150890 Oradea	1105	5755
							Ape curgătoare						525	
							Arabil						4125	
15	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1325/2	-	805 Nojorid	23027	23027
17	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1308	-	1888 Nojorid	3	3
18	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	206116	206116 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	-	1305	-	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 proprietar	CNP	Tarla, Parcele	Categorie de folosință	Intravilan/ Extravilan	Numar titlu de proprietate	Numar topografic	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafata categorie de folosință	Suprafata Totala
25	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	209003	209003 Oradea	3431	3431
26	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1303/1	-	84 Nojorid Oradea	10297	10297
27	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	208482	208482 Oradea	2900	2900
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	1895	1895
31	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1299	-	61070 Nojorid	9304	9304
32	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	209509	209509 Oradea	20669	20669
33	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	198077	198077 Oradea	4931	4931
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	-	1298/1	-	1353 Nojorid	7075	7075
38	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	158443	158443 Oradea	3560	3560
40	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1298/1	-	55248 Nojorid	3561	3561
41	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1287	-	59 Nojorid	3550	3550
42	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	209542	209542 Oradea	3708	3708
43	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1285	-	55 Nojorid	17562	17562
44	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	54279	54279 Nojorid	5755	5755

Nr. Crt.	Judet	Unitate administrativ teritoriala	Numele si prenumele proprietarului	Adresa proprietar	GNP	Tarla, Parcela	Categorie de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Numar titlu de proprietate	Numar topografic	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafata categoria de folosinta	Suprafata Totala
45	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1284	-	98 Nojorid	31745	31745
46	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1283	-	52 Nojorid	14794	14794
47	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1282/2	-	55415 Nojorid	3464	3464
48	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1282/1	-	55414 Nojorid	3445	3445
49	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	1281	-	55419 Nojorid	4885	4885
50	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	208429	20429 Oradea	904	904
54	Bihor	Nojorid		-	-	-	Pasune	Extravilan	-	-	60151	60151 Nojorid	13214	13214

EXECUTANT al obiectului lucrului de cadastru, geodezie, cartografie

Ing. Dipl.

SC ZENIT TECHNO PLUS SRL Nr. 1125/2017
 E.HNO
 PLUS S.R.L.
 Clasa CLASA IIII

INTOCMIT al executiei lucrului de

SC ZENIT TECHNO PLUS SRL Nr. 1125/2017
 E.HNO
 PLUS S.R.L.
 Clasa CLASA IIII

AVIZAT:



SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
MARIOARA GARMEK SOLTĂNEL

Imobile proprietate publică afectate de expropriere în cadrul proiectului Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea (UAT- Oradea și UAT Nojordi)

Nr. Crt.	Judet	Unitate administrativă teritorială	Numele și prenumele proprietarului	Adresa proprietar	CNP	Terția, Parcela	Categorie de folosință	Intravilan/ Extravilan	Numar topografic	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafața categoriei de folosință	Suprafața Totală
1	Bihor	Oradea		-	-	T274 A3420	Ape curgătoare HCN CS 80	Extravilan	-	-	-	1832	1832
6	Bihor	Oradea		-	-	T274 A3420	Ape curgătoare HCN CT 82	Extravilan	-	-	-	1843	1843
18	Bihor	Oradea		-	-	-	Drum	Extravilan	1322	-	Nojordi lipsa	1026	1026
36	Bihor	Oradea		-	-	T274 HCN 34172	Ape curgătoare HCN CP 80	Extravilan	-	-	-	74	74
37	Bihor	Oradea		-	-	-	Drum	Extravilan	1321	-	Nojordi lipsa	1348	1348
51	Bihor	Nojordi		-	-	-	Drum	Extravilan	1320	-	Nojordi lipsa	1768	1768
52	Bihor	Nojordi		-	-	-	Ape curgătoare-sant	Extravilan	1234	-	Nojordi lipsa	865	865
53	Bihor	Nojordi		-	-	-	Pășune	Extravilan	1237	-	3 Nojordi	11344	11344
55	Bihor	Nojordi		-	-	-	Pășune	Extravilan	1237	-	3 Nojordi	3038	3038

EXECUTANT la scară 1:500

ing. Dipl.

SC ZENIT-TEHNOPLUS SRL S.R.L. Nr. 1125/2019





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

PREȘEDINTE
ILIE-GAVRI. BOIJOAN

AVIZAT:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
MARIOARA CARMEN 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 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: Intocmire raport de evaluare pentru proprietatile imobiliare constand in terenuri extravilane afectate de expropriere - proprietate privata- UAT ORADEA, 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 terenuri libere extravilane, agricole si neagricole, afectate de expropriere- proprietate privata- UAT ORADEA, Inscrise in CF – urile 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 acestora 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. 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. (3) 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 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	Taria, Parcela	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 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
TOTAL								285034		5700680

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 legitimatia 0528, prin **Andrei Emilia Veronica – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR** avand legitimatia 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 si utilizatorii desemnati 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, Mun Oradea.

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 acesteia pentru **expropriere**.

1.4. Identificarea proprietatii Imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara constand in terenuri extravilane afectate de expropriere- proprietate privata- UAT ORADEA, inscise in CF –urile si avand categoria de folosinta respectiv proprietarii mentionate in calculul tabelar.

1.5. Tipul valorii

1.5.1. Valoarea despăgubirii stabilita conform Legii 255/2010 – nu este un tip de valoare prevazut de Standardele ANEVAR, desi in acceptiunea evaluatorilor care au Intocmit pana in prezent Studiile de plata privind valorile orientative minime ale proprietatilor imobiliare din Judetul Bihor, valorile regasite in expertizele/ ghidurile Intocmite si actualizate de camerele notarilor publici ar fi totusi valori de plata, dar la pragul minim al pietei imobiliare specifice (rezultand din preturi minime de tranzactionare din anul precedent, din oferte (ajustate) de plata – tot de la pragul minim a pietei imobiliare specifice, valabile la data Intocmirii studiului, din estimarea unor valori de plata (de la pragul minim...) prin tehnici de extrapolare-intrapolare pentru zonele si/sau tipurile de proprietate imobiliara pentru care nu s-au identificat tranzactii/oferte in anul precedent respectiv din estimarea unor valori de plata (de la pragul minim al pietei...) prin tehnici/abordari specifice evaluarii proprietatilor Imobiliare-abordarea prin plata, abordarea prin venit si abordarea prin cost).

In prezent Legea 255/2010 a fost modificata in privinta modulului de estimare a valorii de despăgubire, art 22 nemaitrimitand 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 notarilor publici, 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 756/28.11.2019, 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. (3) 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 că CCR ar trebui să anuleze ultima interpretare dată contrar legii de către 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 !!!, 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, 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 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 necesara 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 redată în anexe;

Documentele și informațiile referitoare la bunurile evaluate în cadrul prezentului raport au fost puse la dispoziția evaluatorului de către reprezentanții 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 dovadă 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 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 :

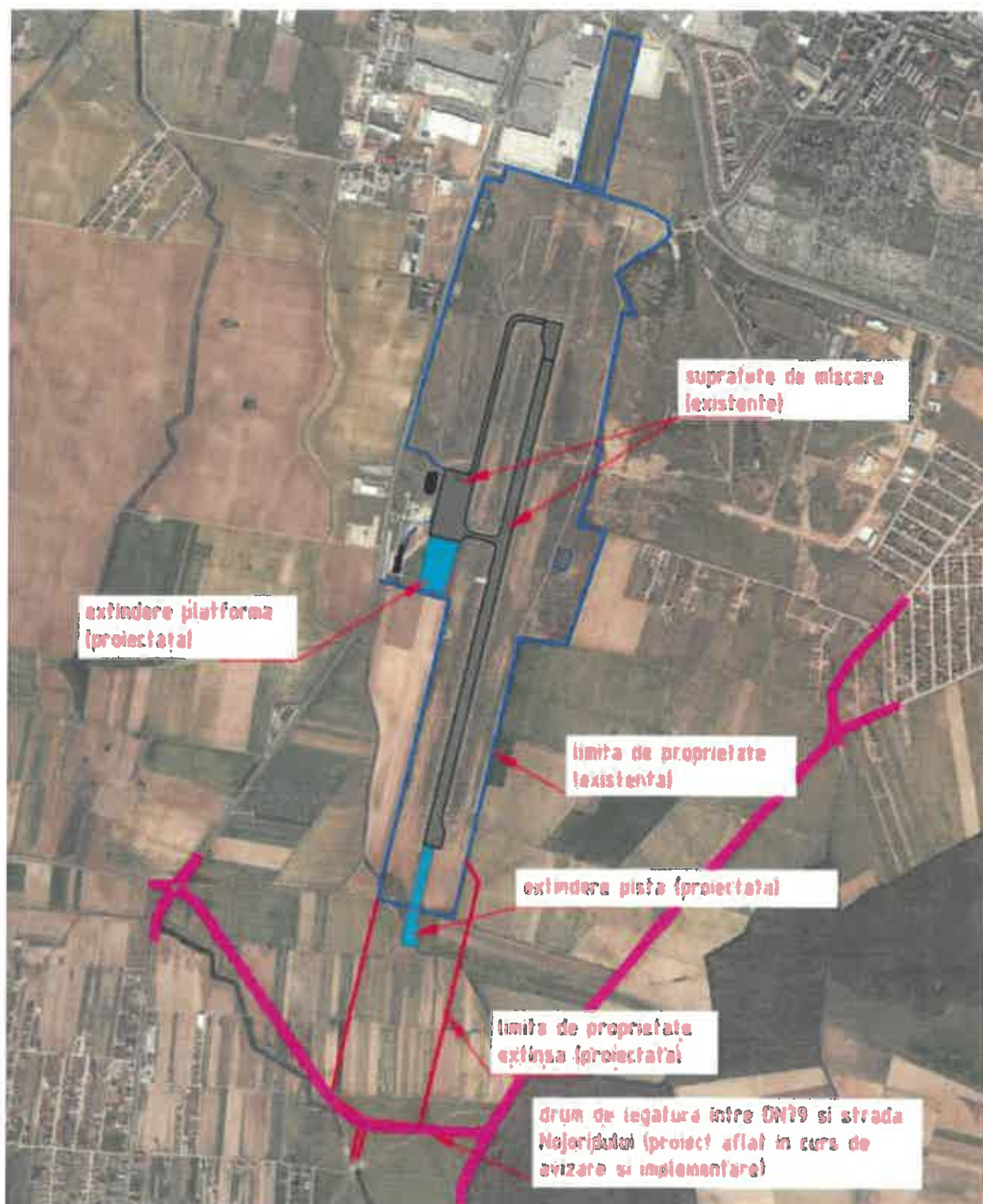
Sinteza evaluării

- (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 proprietatilor, 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, Inscrisurile din CF fiind puse la dispozitia acestuia tabelar de catre beneficiarii lucrarilor.

II.3. Descrierea terenului

Terenul in suprafata totala de 285034 mp afectati de expropriere (47 parcele proprietari privati) avand categoria de folosinta extravilan arabil, situat in UAT ORADEA.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Constructiile si amenajarile nu au fost evaluate, beneficiarul nu a inclus aceste repere in tabelul pus la dispozitia evaluatorului pentru intocmirea raportului respectiv nu exista pe teren.

PARTEA III. ABORDAREA IN EVALUARE SI 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 (orabil)	Teren neagricol (pașune)	Livezi, vii	Păduri
		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 Duș și Săuandrei	25	15	17	17
3.	SUD - până la limita administrativă cu comunele Nojorid și Sănmartin	20	15	17	17
4.	EST - până la limita administrativă comuna Oșorhei	18	15	17	17

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 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 Notaruala 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						1105		22100
Oradea		-	Ape curgatoare	Extravilan	-	-	150890	150890 Oradea	525	5755	10500
Oradea			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	206116 Oradea	773	4300	15460
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	192277	192277	192277 Oradea	1223	2785	24460
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	200212	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	4995	7513	99900
Oradea	-	Arabil	Extravilan	-	-	209429	20429 Oradea	904	14092	18080
TOTAL								285034		5700680

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

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

SC EVALMOB SRL





Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. lesire 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: întocmire raport de evaluare pentru proprietatile imobiliare constând în teren extravilan afectat de expropriere - proprietate privată- UAT NOJORID 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 bază tabelul persoanelor și imobilelor afectate, puse la dispoziție de expropriator prin R.A. AEROPORTUL ORADEA.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constând în teren liber extravilan, neagrabil, afectat de expropriere- proprietate privată- UAT NOJORID, înscris în CF –ul 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 acesteia 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 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 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 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. 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. (3) 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 :

**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 Notariala 2021
1	54	Nojorid		Pasune	Extravilan	-	-	60151	60151 Nojorid	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 legitimatia 0528, prin Andrei Emilia Veronica – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR avand legitimatia 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 si utilizatorii desemnati 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 despagubirii conform Legii 255/2010, in vederea utilizării acestora pentru **expropriere**.

1.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obliectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara constand in teren extravilan afectat de **expropriere- proprietate privata- UAT NOJORID**, inscris in CF –ul si avand categoria de folosinta respectiv proprietarii mentionate in calculul tabelar.

1.5. Tipul valorii

1.5.1. Valoarea despagubirii stabilita conform Legii 255/2010 – nu este un tip de valoare prevazut de Standardele ANEVAR, desi in acceptiunea evaluatorilor care au intocmit pana in prezent Studiile de plata privind valorile orientative minime ale proprietatilor imobiliare din judetul Bihor, valorile regasite in expertizele/ ghidurile întocmite și actualizate de camerele notarilor publici ar fi totusi valori de plata, dar la pragul minim al pietei imobiliare specifice (rezultand din preturi minime de tranzactionare din anul precedent, din oferte (ajustate) de plata – tot de la pragul minim a pietei imobiliare specifice, valabile la data intocmirii studiului, din estimarea unor valori de plata (de la pragul minim...) prin tehnici de extrapolare-intrapolare pentru zonele si/sau tipurile de proprietate imobiliara pentru care nu s-au identificat tranzactii/oferte in anul precedent respectiv din estimarea unor valori de plata (de la pragul minim al pietei...) prin tehnici/abordari specifice evaluarii proprietatilor imobiliare- abordarea prin plata, abordarea prin venit si abordarea prin cost).

In prezent Legea 255/2010 a fost modificata in privinta modulului de estimare a valorii de despagubire, art 22 nemaltrimitand 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 notarilor publici, 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 153/26.02.2020:

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. (3) din Legea nr. 255/2010**, examinat în cauză.

Contrar celor regăsite 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, trimita 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 !!!, 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 Cadru 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, 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 prevederile 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 si sursa Informatiilor 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 reprezentanții 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 si 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 explicate 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 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.

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 destinatarii lucrării atrage după sine încetarea obligațiilor expertului evaluator.

I.12. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

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

I.13. Descrierea raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează :

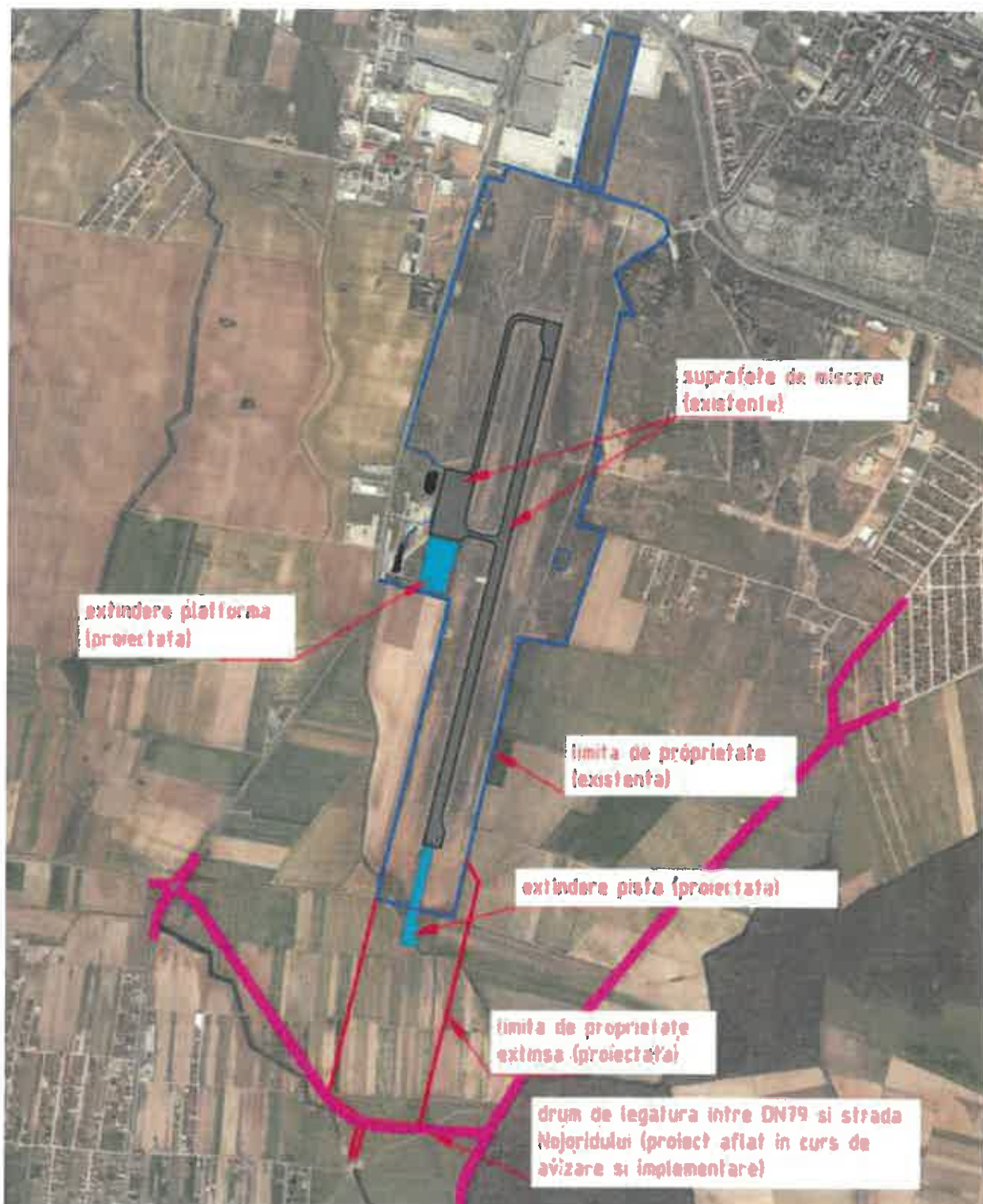
Sinteza evaluării

- (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 piata, vecinatati si localizare

Proprietatile evaluate de tip teren extravilan format dintr-o parcela (parte din aceasta) situat in UAT NOJORID, 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 centralizatorul 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, inscrierile din CF fiind puse la dispozitia acestuia tabelar de catre beneficiarii lucrarilor.

II.3. Descrierea terenului

Terenul in suprafata totala de 13214 mp afectati de expropriere (1 parcela proprietar privat) avand categoria de folosinta extravilan pasune, situat in UAT NOJORID.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Constructiile si amenajarile nu au fost evaluate, beneficiarul nu a inclus aceste repere in tabelul pus la dispozitia evaluatorului pentru intocmirea raportului respectiv nu exista pe teren.

PARTEA III. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Având în vedere scopul prezentei evaluari, valoarea determinată va fi valoarea prevazuta in expertizele actualizate ale notarilor publici valabile 2022. Aceasta se estimează având în vedere zonarea si prevederile specifice fiecarei parcele afectate in parte. Conform Studiului de piata fond imobiliar Judetul Bihor, Intocmit de HENT COM SRL pentru Camera Notarilor Publici Oradea 2022, proprietatile Imobillare afectate de expropriere constau in teren intravilan si extravilan, anexe la constructii rezidentiale, case . Valorile de despagubire au fost calculate pe baza urmatoarelor valori regasite in Studiul de piata amintit:

TERENURI SITUATE ÎN EXTRAVILANUL COMUNELOR (în Lei/mp)

Tabelul nr.13

APLASAMENT		Teren extravilan (agricol)	Teren extravilan (neagricol)	Pădure	Livadă, vie
COMUNA	SATUL				
NOJORID	NOJORID	3 00	2 00	3 10	3 10
	APATEU	2 80	1 90	2 90	2 90
	CHINRID	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
	PĂUSA	2 70	1 80	2 80	2 80
	SAUATEU	2 50	1 70	2 60	2 60

Centralizat, valorile de despagubire calculate conform metodologiei prezentate mai sus, sunt urmatoarele:

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

Nr. Crt.	Nr. Crt. Plan Crt.	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	99820	26428

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