



HOTĂRĂREA nr.189
din 13 iulie 2023

privind aprobarea indicatorilor tehnico – economici actualizați, aprobarea declanșării procedurii de expropriere suplimentară și însușirea raportului de evaluare pentru lucrarea de utilitate publică: "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea"

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 216 din 13.07.2023 privind aprobarea indicatorilor tehnico – economici actualizați, aprobarea declanșării procedurii de expropriere suplimentară și însușirea raportului de evaluare pentru lucrarea 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. 15923 din 13.07.2023 al Președintelui Consiliului Județean Bihor și de Raportul de specialitate nr. 15924 din 13.07.2023 întocmit de către Direcția Tehnică,

Luând în considerare Raportul de avizare nr. 15710 din 13.07.2023 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanțe și administrarea domeniului public și privat al județului; Raportul de avizare nr. 15914 din 13.07.2023 al Comisiei juridice, dezvoltare regională și cooperare transfrontalieră; Raportul de avizare nr. 15735 din 13.07.2023 al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură; adoptate în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 907/2016, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice,

Ținând cont de:

- prevederile art. 44 din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 2 lit. j) și art. 5 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,
- prevederile Hotărârii Guvernului nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare;
- art.173 alin.1) lit. b) și lit. c) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.182 alin.1) și alin.2) și art. 196 alin (1) lit. a) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR,

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art.1. (1) Se aprobă valoarea totală actualizată a proiectului "DEZVOLTAREA ȘI MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII AEROPORTUARE LA AEROPORTUL ORADEA", respectiv 134.199.195,12 lei, inclusiv TVA.

(2) Se aprobă indicatorii tehnici ai proiectului "DEZVOLTAREA ȘI MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII AEROPORTUARE LA AEROPORTUL ORADEA", conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre, parte integrantă a acesteia.

Art.2. Se aprobă valoarea totală eligibilă actualizată a proiectului "DEZVOLTAREA ȘI MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII AEROPORTUARE LA AEROPORTUL ORADEA", respectiv **113.816.597,76 lei**, după cum urmează:

- 96.744.108,10 lei reprezintă contribuția CE, respectiv 85% FEDR;
- 14.796.157,71 lei reprezintă 13% din valoarea contribuției publice eligibile asigurată prin Bugetul de Stat;
- 2.276.331,95 lei reprezintă 2% din valoarea contribuției publice eligibile asigurată prin bugetul Consiliului Județean Bihor.

Art.3. Se aprobă valoarea totală neeligibilă actualizată a proiectului "DEZVOLTAREA ȘI MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII AEROPORTUARE LA AEROPORTUL ORADEA", respectiv **20.382.597,36 lei**, din care:

- 165.000,00 lei reprezintă cheltuielile neeligibile;
- 31.350,00 lei reprezintă TVA aferent cheltuielilor neeligibile;
- 20.186.247,36 lei reprezintă TVA aferent cheltuielilor eligibile, valoare care va fi finanțată de la bugetul de stat, prin Ministerul Fondurilor Europene.

Art.4. Se aprobă contribuția proprie a Județului Bihor actualizată, în sumă de **2.472.681,95 lei** (inclusiv TVA), reprezentând achitarea tuturor cheltuielilor neeligibile, cât și contribuția de 2% din valoarea totală eligibilă a proiectului din care:

- 165.000,00 lei reprezintă cheltuielile neeligibile;
- 2.276.331,95 lei reprezintă 2% din valoarea contribuției publice eligibile asigurată prin bugetul Consiliului Județean Bihor;
- 31.350,00 lei reprezintă TVA aferentă cheltuielilor neeligibile.

Art.5. Se aprobă defalcarea actualizată pe surse de finanțare a valorii proiectului, după cum urmează:

Valoare totala	Valoare totala eligibila	Valoare eligibila nerambursabila din FEDR		Valoare eligibila nerambursabila din Bugetul de Stat		Valoarea cofinantarii eligibile a beneficiarului din CJ Bihor		Valoare Neeligibila		
		(lei)	%	(lei)	%	(lei)	%	Valoarea TVA aferenta cheltuielilor eligibile	Valoare TVA aferenta cheltuielilor neeligibile	Valoare aferenta cheltuielilor neeligibile
(lei)	(lei)	(lei)	%	(lei)	%	(lei)	%	(lei)	(lei)	(lei)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
134.199.195,12	113.816.597,76	96.744.108,10	85	14.796.157,71	13	2.276.331,95	2	20.186.247,36	31.350,00	165.000,00

Art.6. Se aprobă culoarul de expropriere suplimentar al lucrării de utilitate publică privind realizarea obiectivului de investiții: "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea", identificat prin planurile topografice avizate de O.C.P.I. Bihor, astfel cum rezultă din Procesul verbal de recepție nr. 481 din 10.05.2023 și nr. 480 din 10.05.2023, conform Anexa nr. 2 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Se aprobă Lista cu imobilele proprietate privată care constituie culoarul de expropriere suplimentar al lucrării de utilitate publică aferent obiectivului de investiții: "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea" conform Anexei nr. 3 precum și Lista cu imobilele proprietate publică afectate de culoarul de expropriere al lucrării: "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea" conform Anexei nr. 4 – parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere, pentru cauză de utilitate publică pentru culoarul de expropriere suplimentar lucrării de utilitate publică: **"Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea"**, referitor la imobilele: teren în suprafață totală de: 48.097,00 mp proprietate privată - persoane fizice.

Art.9. Se însușește raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Andrei Emilia Veronica, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii suplimentare, reprezentând teren, în suprafață totală de: 48.097,00 mp – conform Anexei nr. 5, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.10. Se aprobă alocarea pe sursele de finanțare eligibile ale proiectului (FEDR, 85% ; Bugetul de Stat, 13% și 2% de la bugetul Consiliului Județean Bihor), a sumei suplimentare de 1.413.461,00 lei, reprezentând valoarea despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor (sau titularilor dreptului real, dovedit cu acte în fața comisiei de verificare a dreptului de proprietate sau a altor drepturi reale) prevăzută în Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul atestat ANEVAR Andrei Emilia Veronica, pentru imobilele proprietate privată, supuse exproprierii suplimentare.

Art. 11. (1) În procedura de expropriere suplimentară a culoarului, Județul Bihor va fi reprezentat de către R.A. Aeroportul Oradea, conform art. 2 alin. (3), lit. (e) din Legea nr. 255/2010.

(2) R.A. Aeroportul Oradea va întreprinde toate demersurile necesare realizării procedurii de expropriere suplimentară, în conformitate cu prevederile Legii nr. 255/2010, în numele și pe seama U.A.T. Județul Bihor.

Art.12. Se aprobă înscrierea, după perfectarea operațiunilor legale, într-o nouă Coală de Carte Funciară a imobilelor expropriate, pentru culoarul lucrării de utilitate publică: **"Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea"**.

Art.13. După finalizarea exproprierii suplimentare, terenurile vor fi intabulate în proprietatea publică a U.A.T. Județului Bihor.

Art.14. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Președintele Consiliului Județean Bihor, Direcția Tehnică , Direcția Generală Economică și R.A. Aeroportul Oradea.

Art.15. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului – Județul Bihor,
- Cabinetul Președintelui Consiliului Județean Bihor,
- Direcția Generală Economică,
- Direcția Tehnică,
- Compartimentul Relații cu Consilierii,
- R.A. Aeroportul Oradea
- O.C.P.I. – Serviciul de Carte Funciară.

PREȘEDINTE
Ilie Gavril Boloian

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Mărioara Cărmen Soltănel

Nr. 189 din 13.07.2023

Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 32 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.

ANEXA Nr. 1
La Hotărârea Consiliului Județean Bihor
Nr. 189/13.07.2023

PREȘEDINTE **SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI**
ILIE-GAVRIL BOLOJAN **MĂRIOARA CARMEN SOLTĂNEL**

Principalii indicatori tehnici pentru obiectivul de investiții
"DEZVOLTAREA ȘI MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII AEROPORTUARE LA
AEROPORTUL ORADEA"

✓ **Obiectiv 1 - Extinderea pistei de decolare aterizare** ce va facilita operarea fără restricții din punct de vedere al lungimii de referință pentru toate aeronavele de categorie „C” de tip Boeing 737 seriile 300....900 și Airbus 320/321;

- Extinderea pistei de decolare aterizare se va realiza cu structura rigidă, dimensionată pentru o capacitate portantă echivalentă de minim PCN 60R/D/W/T. Se vor întreprinde lucrări de consolidare a terasamentelor din banda pistei existente, precum și a zonei de siguranță RESA de pe capătul 19 conform Studiul de Fezabilitate – „Creșterea gradului de siguranță și securitate la Aeroportul Oradea”.
- Vor fi prevăzute echipamente de radionavigație de categoria a II-a și pe direcția 01, marcaje noi, sistemele de balizaj suprafața de mișcare existente se vor reloca, moderniza și adapta la categoria de operare Cat. II, suplimentarea sursei de energie electrică prin amplificarea cu un nou post de transformare 20/0,4kV 2x250kVA complet echipat, echipamentele de radionavigație și senzori meteo vor fi relocalate pe un nou amplasament alături de amplasarea de noi echipamente, precum și rețeaua de canalizare pentru colectarea apei pluviale va fi extinsă.
- Suprafață extindere pistă decolare aterizare – 20.200 mp
- Suprafață platforme antisuflu – 2.700 mp
- Suprafață extindere platformă – 32.000 mp

✓ **Obiectiv 2 - Extinderea platformei de debarcare îmbarcare** va facilita suplimentarea numărului de locuri pentru staționarea aeronavelor de categorie „C” (de tipul B737 și A320/321, aeronave ce se regăsesc în flotele majorității companiilor aeriene), ceea ce înseamnă că vor putea fi operate simultan mai multe aeronave, în special în intervalele orelor de vârf.

- Extinderea platformei de debarcare îmbarcare se va realiza cu structura rigidă, dimensionată pentru o capacitate portantă echivalentă de minim PCN 60R/D/W/T. Sistemul de balizaj marginal existent se va reloca, moderniza și adapta la noile cerințe. Acesta se va suplimenta cu un sistem de balizaj axial cale de rulare platformă. Extinderea platformei va presupune și instalarea de prize electrice pentru încărcat

aeronave, extinderea sistemului de iluminat, precum și redimensionarea rețelei de canalizare pentru colectarea apelor pluviale.

- Capacitate de parcare pe extindere platformă – 4 poziții aeronave cod "C"
- Piloni iluminat extindere platformă – 3 buc

✓ **Obiectiv 3 - Împrejmuire incintă și drum perimetral de securitate** - odată cu extinderea pistei de decolare aterizare, limita de proprietate a aeroportului se va modifica, rezultând necesitatea demolării gardului existent pe partea de sud, pe o lungime de cca. 540m și de reconstruire a unui gard nou pe o lungime de cca.2560m.

- Gard perimetral și implementarea sistemelor de supraveghere tip gard inteligent pentru securizarea perimetrului aeroportului – 2.560 m
- Sistem de protecție perimetrală (sistem detecție perimetral, sistem TVCI, sistem software management integrat de securitate, sistem infrastructură de comunicații, sistem infrastructură de electroalimentare) – 1 buc
- Drum perimetral în incinta aeroportului care să asigure siguranța și securitatea traficului aerian – 2.400 m

✓ **Obiectiv 4 – Echipamente necesare desfășurării activităților de întreținere și mentenanță**

- Echipament pentru degivrarea / antigivrarea suprafețelor de mișcare – 1 bucată;
- Echipament pentru dezăpezirea suprafețelor de mișcare – 1 bucată;
- Echipament pentru măsurarea coeficientului de frânare pe suprafețele de mișcare – 1 bucată;
- Echipament pentru mentenanța instalației de balizaj – 1 bucată.

PREȘEDINTE AVIZAT SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
ILIE-GAVRIL BOLOJAN / MARIOARA CARMEN ȘOLȚĂNEL

Zoltan
Secretar digital
Str. Zoltan Iuhasz
Nr. 10
146613-40700

Obiectiv de proiectat: Sereagrabu1970

Proiectant	Verificator	Supravegheator	Director de proiect
Ing. Mihail Popescu	Ing. Mihail Popescu	Ing. Mihail Popescu	Ing. Mihail Popescu
Ing. Mihail Popescu	Ing. Mihail Popescu	Ing. Mihail Popescu	Ing. Mihail Popescu

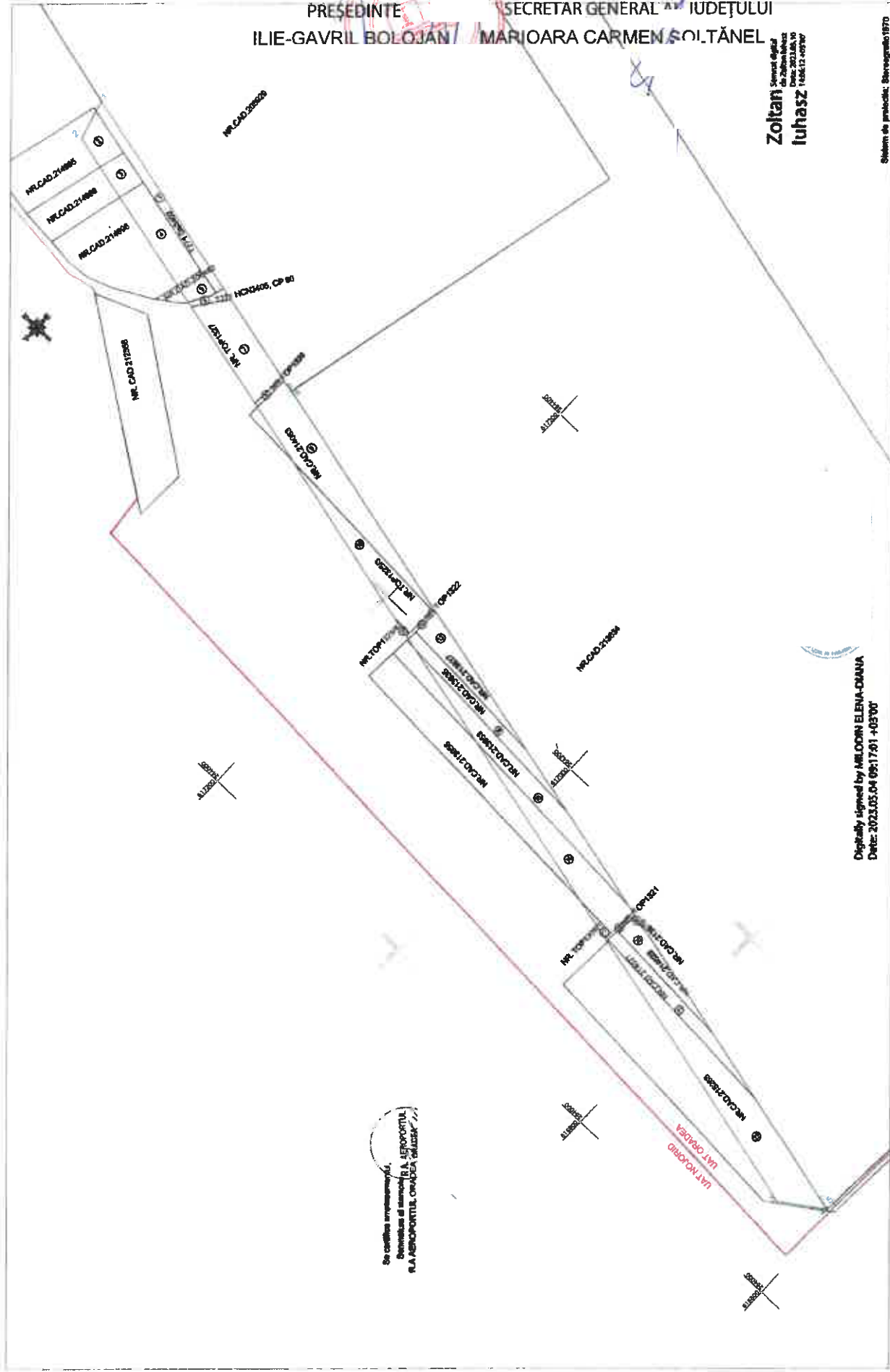
Ș. A. AȘROPORTUL "MAREȘA ELIZABETA SAȘCĂ" - SĂRĂȘENI

Digitally signed by MILODIN ELENA-CRINA
Date: 2023.05.04 09:17:01 +03'00'

Legendă:

- Linia proiectată
- Conținut de apropiere
- LIBERTIA LAIT
- Număr curent

Se confirmă înregistrarea în
Sistemul de Informații AȘROPORTUL
Ș. A. AȘROPORTUL "MAREȘA ELIZABETA SAȘCĂ" 77



PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 481 / 2023

Întocmit astăzi, 10/05/2023, privind cererea 54546 din 04/05/2023
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: RA AEROPORT ORADEA
2. Executant: Milodin Elena Diana
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR conform avizului de începere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
1875	09.04.2023	act normativ	R.A AEROPORTUL
	04.05.2023	înscris sub semnatura privata	CONSITRANS
	04.05.2023	înscris sub semnatura privata	CONSITRANS
	04.05.2023	înscris sub semnatura privata	CONSITRANS
	10.05.2023	înscris sub semnatura privata	CONSITRANS
	04.05.2023	înscris sub semnatura privata	CONSITRANS

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 481 au fost recepționate 0 propuneri.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

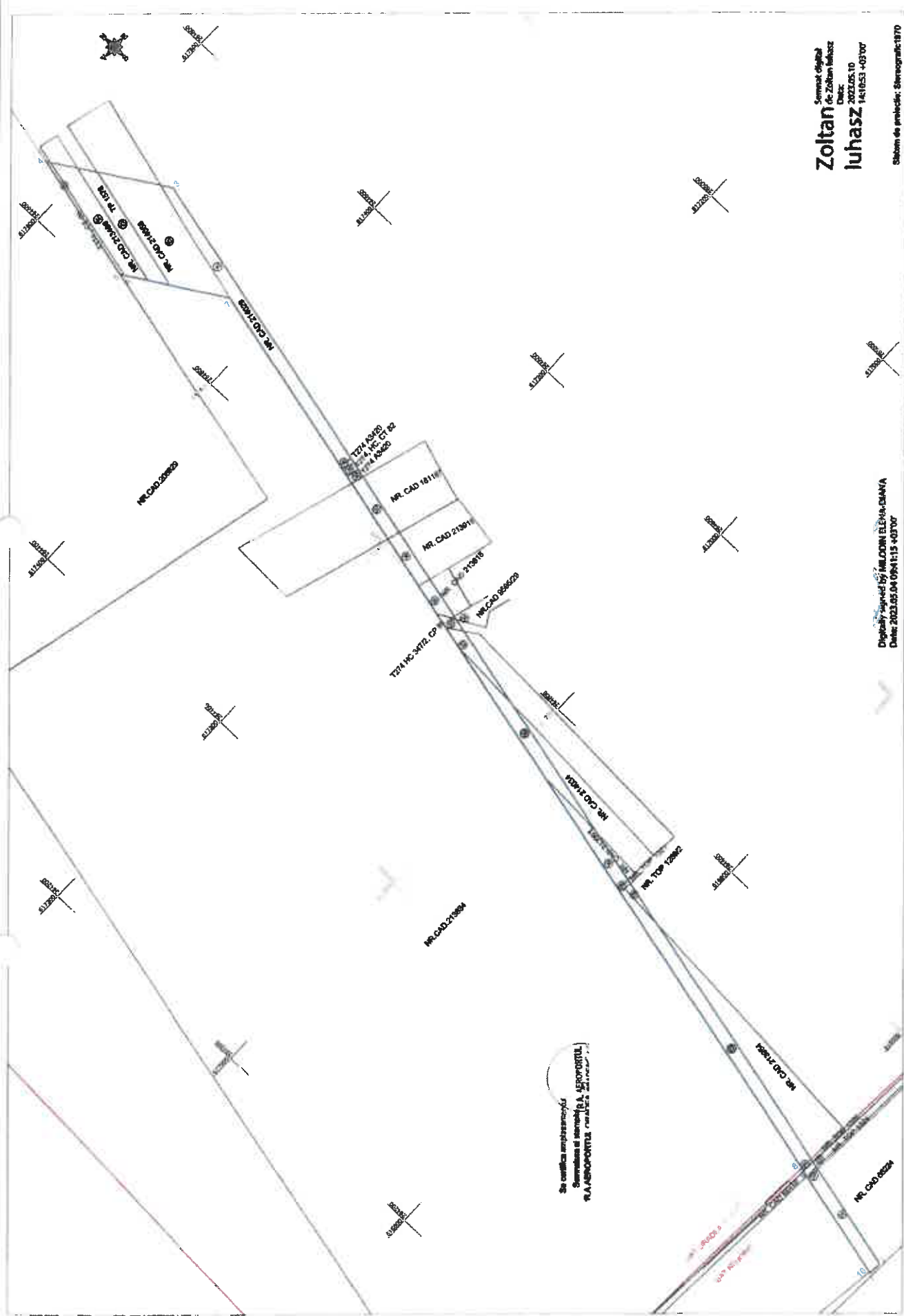
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
214022	Avertizare	Receptia 2010120: Imobilul TR-404-1 se suprapune cu terenul 214022 din stratul permanent!
213956	Avertizare	Receptia 2010120: Imobilul TR-404-1 se suprapune cu terenul 213956 din stratul permanent!
213978	Avertizare	Receptia 2010120: Imobilul TR-404-1 se suprapune cu terenul 213978 din stratul permanent!
213953	Avertizare	Receptia 2010120: Imobilul TR-404-1 se suprapune cu terenul 213953 din stratul permanent!
214021	Avertizare	Receptia 2010120: Imobilul TR-404-1 se suprapune cu terenul 214021 din stratul permanent!
213935	Avertizare	Receptia 2010120: Imobilul TR-404-1 se suprapune cu terenul 213935 din stratul permanent!
213937	Avertizare	Receptia 2010120: Imobilul TR-404-1 se suprapune cu terenul 213937 din stratul permanent!
214063	Avertizare	Receptia 2010120: Imobilul TR-404-1 se suprapune cu terenul 214063 din stratul permanent!
206483	Avertizare	Receptia 2010120: Imobilul TR-404-1 se suprapune cu terenul 206483 din stratul permanent!
213594	Avertizare	Receptia 2010120: Imobilul TR-404-1 se suprapune cu terenul 213594 din stratul permanent!
214063	Avertizare	Receptia 2010120: Imobilul TR-404-1 se suprapune cu terenul 214063 din stratul permanent!
214996	Avertizare	Receptia 2010120: Imobilul TR-404-1 se suprapune cu terenul 214996 din stratul permanent!
214989	Avertizare	Receptia 2010120: Imobilul TR-404-1 se suprapune cu terenul 214989 din stratul permanent!
214995	Avertizare	Receptia 2010120: Imobilul TR-404-1 se suprapune cu terenul 214995 din stratul permanent!
215268	Avertizare	Receptia 2010120: Imobilul TR-404-1 se suprapune cu terenul 215268 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 2010120: Imobilul TR-404-1 se afla într-o zona reglementată prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 2010120: Imobilul TR-404-1 se afla într-o zona reglementată prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

**Inspector
ZOLTAN IUHASZ**

**Zoltan
Iuhasz**

Semnat digital
de Zoltan Iuhasz
Data: 2023.05.10
14:04:51 +03'00'



Sistem de proiectie: Stereographic1870

Proiectant		Date	
Ing. Marian Niculescu	10/10/2023		
Ing. Cristian Niculescu	10/10/2023		
Ing. Florinel Niculescu	10/10/2023		
Ing. Mircea Niculescu	10/10/2023		

NOI SI 3.4

0 2 1 3 1 1 P 1 0 D 1 0 3

S.S. UNIVERSITATEA DE INGINERIE SI ARHITECTURA "B. P. HASDEU" IASI

Zoltan Iuhasz
 Serment digital
 de Zoltan Iuhasz
 Data: 2023.05.10
 141653 +03'00"

Digitally signed by MILADIN ELEMEN-DIANA
 Date: 2023.04.09 14:15 +03'00"

- Legenda:
- Linia proiectata
 - Coridor de suprapunere
 - LIMITA LUAT
 - Ⓢ Nivelul curent

Se certifica in prezenta ca
 Serviciul de Informatii S.A. SEPOROFTUL
 RAJONUL-ORHOTA a realizat proiectul

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 480 / 2023

Întocmit astăzi, 10/05/2023, privind cererea 54569 din 04/05/2023
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr din

1. Beneficiar: RA AEROPORT ORADEA
2. Executant: Milodin Elena Diana
3. Denumirea lucrărilor recepționate: Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea
4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
	10.05.2023	inscris sub semnatura privata	CONSTRANS
	04.05.2023	inscris sub semnatura privata	CONSTRANS
1875	09.04.2023	act normativ	R.A AEROPORTUL
	04.05.2023	inscris sub semnatura privata	CONSTRANS
	04.05.2023	inscris sub semnatura privata	CONSTRANS
	04.05.2023	inscris sub semnatura privata	CONSTRANS

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 480 au fost recepționate 0 propuneri.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesa suprapunere
213918	Avertizare	Receptia 2010133: Imobilul TR-405-1 se suprapune cu terenul 213918 din stratul permanent!
181187	Avertizare	Receptia 2010133: Imobilul TR-405-1 se suprapune cu terenul 181187 din stratul permanent!
213961	Avertizare	Receptia 2010133: Imobilul TR-405-1 se suprapune cu terenul 213961 din stratul permanent!
214034	Avertizare	Receptia 2010133: Imobilul TR-405-1 se suprapune cu terenul 214034 din stratul permanent!
213915	Avertizare	Receptia 2010133: Imobilul TR-405-1 se suprapune cu terenul 213915 din stratul permanent!
213489	Avertizare	Receptia 2010133: Imobilul TR-405-1 se suprapune cu terenul 213489 din stratul permanent!
214029	Avertizare	Receptia 2010133: Imobilul TR-405-1 se suprapune cu terenul 214029 din stratul permanent!
214058	Avertizare	Receptia 2010133: Imobilul TR-405-1 se suprapune cu terenul 214058 din stratul permanent!
213954	Avertizare	Receptia 2010133: Imobilul TR-405-1 se suprapune cu terenul 213954 din stratul permanent!
	Avertizare	Receptia 2010133: Imobilul TR-405-1 se suprapune cu terenul din stratul permanent!
	Avertizare	Receptia 2010133: Imobilul TR-405-1 se suprapune cu limita UAT-ului!
	Avertizare	Receptia 2010133: Imobilul TR-405-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
	Avertizare	Receptia 2010133: Imobilul TR-405-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată Admisă

**Inspector
ZOLTAN IUHASZ**

**Zoltan
Iuhasz**

Semnat digital
de Zoltan Iuhasz
Data: 2023.05.10
14:09:33 +03'00'

Imobile proprietate privata afectate de expropriere in cadrul proiectului Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea (UAT - Oradea și UAT - Nojorid)

Nr. Crt.	Judet	Unitate administrativ teritoriala	Numele si prenumele proprietarului	Adresa proprietar	CNP	Tarla, Parcela	Categorie de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Numar titlu de proprietate	Numar topografic	Numar cadastral	Numar cartea funciara	Suprafata categoriei de folosinta	Suprafata expropriata
2	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214995	214995 Oradea	731	731
3	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214989	214989 Oradea	627	627
4	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214996	214996 Oradea	1850	1850
5	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	206483	206483 Oradea	423	423
7	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	1327	-	54382 Nojorid	2430	2430
9	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214063	214063 Oradea	4193	4193
10	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	1325/3	-	54999 Nojorid	2359	2359
11	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	1325/4	-	56055 Nojorid	27	27
13	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213937	213937 Oradea	1450	1450
14	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213935	213935 Oradea	1555	1555
15	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213953	213953 Oradea	2717	2717
16	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213956	213956 Oradea	2792	2792
17	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	3586	-	-	-	111	111
19	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213978	213978 Oradea	19	19
20	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214022	214022 Oradea	1026	1026
21	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214021	214021 Oradea	1492	1492
22	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	215268	215268 Oradea	5437	5437
23	Bihor	Nojorid	-	-	-	-	Pasune	Extravilan	-	-	66224	66224 Nojorid	1051	1051
27	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213954	213954 Oradea	2806	2806
28	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Extravilan	-	-	213954	213954 Oradea	149	149
30	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	1289/2	-	412 Nojorid	136	136
31	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213961	213061 Oradea	876	876
											214034	214034 Oradea	1424	1424

Nr. Crt.	Judet	Unitate administrativ teritoriala	Numele si prenumele proprietarului	Adresa proprietar	CNP	Tarla, Parcela	Categorie de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Numar titlu de proprietate	Numar topografic	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafata categorie de folosinta	Suprafata expropriata
32	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	2676	-	-	-	522	522
35	Bihor	Oradea		-	-	-	Altele	Intravilan	-	-	213918	Oradea	373	373
36	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213915	Oradea	518	518
37	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	181187	Oradea	614	614
38	Bihor	Oradea		-	-	274/A 3420	Arabil	Intravilan	-	-	-	-	80	80
40	Bihor	Oradea		-	-	274/A 3420	Arabil	Intravilan	-	-	-	-	45	45
41	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214029	Oradea	2880	2880
42	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214058	Oradea	4230	4230
43	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	1578	-	-	-	1439	1439
44	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213489	Oradea	1715	1715

48097



Ing. Diş



ANEXA 4 LA HOTĂRÂREA C.Ş. BIHOR NR. 189/13.07.2023

IZAT:

PREȘEDINTE

ILIE GAVRILĂ

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
MARIOARA CARMEN PĂLĂNCEL

Imobile proprietate publică afectate de proiectul Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea (UAT- Oradea și UAT Nojorid)

Nr. Crt.	Judet	Unitate administrativ teritoriala	Numele si prenumele proprietarului	Adresa proprietar	CNP	Tania, Parcela	Categorie de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Numar topografic	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafata categoriei de folosinta	Suprafata transferata
1	Bihor	Oradea	-	-	-	T271 De3402	Drumuri	Intravilan	-	-	-	1302	1302
6	Bihor	Oradea	-	-	-	T271 HCN3405	Ape curgatoare HCN CP 80	Intravilan	-	-	-	194	194
8	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Drum	Intravilan	1326	-	183 Nojorid	100	100
12	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Drum	Intravilan	1322	-	Nojorid lipsa	88	88
18	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Drum	Intravilan	1321	-	Nojorid lipsa	88	88
24	Bihor	Nojorid	-	-	-	-	Ape curgatoare-sant	Extravilan	1234	-	Nojorid lipsa	22	22
25	Bihor	Nojorid	-	-	-	-	Drum	Extravilan	-	66459	66459	57	57
26	Bihor	Nojorid	-	-	-	-	Drum	Extravilan	1320	-	Nojorid	3	3
29	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Drum	Intravilan	1321	-	Nojorid lipsa	42	42
33	Bihor	Oradea	-	-	-	T274 HCN 34712	Ape curgatoare HCN CP80	Intravilan	-	-	-	143	143
34	Bihor	Oradea	-	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	9585/29	153096	4	4
39	Bihor	Oradea	-	-	-	T274 A3420	Ape curgatoare HCN CT 82	Intravilan	-	-	-	78	78
45	Bihor	Oradea	-	-	-	T274 A3420	Ape curgatoare HCN CS 90	Intravilan	-	-	-	284	284

2405

INTOCMIT să execute lucrări de
CERTIFICAT

Ing. D.

SIPOS BALAZS ZOLTAN IZARE
Seria RO-SJ-F, NR. 0042/2023

CATEGORIA B



Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 359/22.06.2023

RAPORT DE EVALUARE

TERENURI INTRAVILANE SI EXTRAVILANE, PROPRIETATE PRIVATA – PROIECTUL
DEZVOLTAREA SI MODERNIZAREA INFRASTRUCTURII AEROPORTUARE LA
AEROPORTUL ORADEA – UAT ORADEA, UAT NOJORID, JUD. BIHOR



PROPRIETARI CONFORM CF

SOLICITANTI/BENEFICIARI: R.A. AEROPORTUL ORADEA, UAT ORADEA, UAT NOJORID

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*

IUNIE 2023

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: R.A. AEROPORTUL ORADEA, UAT ORADEA, UAT NOJORID

Ref: întocmire raport de evaluare pentru proprietățile imobiliare constând în terenuri intravilane și extravilane afectate de expropriere – proprietate privată – UAT ORADEA, UAT NOJORID, jud. Bihor – conform tabel atasat – pentru cauza de utilitate publică în vederea realizării proiectului **Dezvoltarea și modernizarea a 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 intravilane și extravilane, agricole și neagricole, afectate de expropriere – proprietate privată – UAT ORADEA SI UAT NOJORID, înscrise în CF – urile și având categoria de folosință respectiv proprietarii menționați în tabelul atasat mai jos.

Scopul evaluării este acela de a estima valoarea despăgubirii conform Legii 255/2010, 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 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. (3) din Legea nr. 255/2010**, examinat în cauză.

Contrar celor reșasite 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.

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.

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

In dosarul amintit s-a obtinut de catre expropriator (Judetul Cluj) o valoare de despagubire inferioara/mai mica (cca jumătate) decat cea estimata prin Grila Notariala, care nu prevedea valori pentru destinatia/posibilitatea de mobilare urbanistica a terenului (zona verde), astfel ca aceasta hotarare a ICCJ (desi anuleaza practic schimbarile Legii 255/2010 operate in 2018 prin Legea 233) vine sa arate ca valorile de despagubire pot fi si trebuie sa fie mai mici decat „valorile minime consemnate in Grilele Notariale” atunci cand situatia specifica o impune (exceptii, restrictii urbanistice etc.).

Grilele notariale nu trebuie aplicate ad literam , ci trebuie trecute prin filtrul logicii si al estimarii corecte a unei valori de piata/ despagubire care sa tina seama de realitatea tehnico-juridica.

Valorile estimate sunt **valorile de piata estimate conform Standardelor de evaluare ANEVAR, reprezinta valori de despagubire** si sunt valabile la data de referinta a evaluarii: 22.05.2023, curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.9780 lei**, sunt:

**Valoarea de piata a despagubirii pentru imobilele afectate de expropriere:
 Imobile proprietate privata afectate de expropriere in cadrul proiectului
 Dezvoltarea si modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea**

Imobile proprietate privata afectate de expropriere in cadrul proiectului Dezvoltarea si modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea (UAT - Oradea si UAT - Nojorid)

Nr. Crt.	Judet	Unitate administrativ teritoriala	Numele si prenumele proprietarului	Adresa proprietar	CNP	Tara Parcela	Categorie de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Numar titlu de proprietate	Numar topografic	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafata categorii de folosinta	Suprafata Totala	Valoare totala (le) - fara TVA
2	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214995	214995 Oradea	731	731	21834
3	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214989	214989 Oradea	627	627	18727
4	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214996	214996 Oradea	1850	1850	56256
5	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	206483	206483 Oradea	423	423	12634
7	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	1327	-	54382 Nojorid	2430	2430	72579
9	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214063	214063 Oradea	4193	4193	125237
10	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	-	54999 Nojorid	2359	2359	70459
11	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	1325/4	-	56055 Nojorid	27	27	806
13	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213937	213937 Oradea	1450	1450	43309
14	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213935	213935 Oradea	1555	1555	46445
15	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213953	213953 Oradea	2717	2717	81151
16	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213956	213956 Oradea	2792	2792	83391
17	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	3586	1309/1	-	403 Nojorid	111	111	3315
19	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213978	213978 Oradea	19	19	567
20	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214022	214022 Oradea	1026	1026	30845
21	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214021	214021 Oradea	1492	1492	44563
22	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	215268	215268 Oradea	5437	5437	162392

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 afla 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 sunt evaluate cu inspecție și în considerare amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate 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

SC EVALMOB SRL

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

1.2. Clientul și utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat în baza contractului de servicii nr. 678/16.05.2023. Beneficiarii raportului de evaluare sunt R.A. Aeroportul Oradea, Municipiul Oradea, Comuna Nojorid

1.3. Activul supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară înscrisă în CF conform tabel:

Imobile proprietate privată afectate de expropriere în cadrul proiectului Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea (UAT - Oradea și UAT - Nojorid)														
Nr. Crt.	Judet	Unitate administrativ teritorială	Numele și prenumele proprietarului	Adresa proprietar	CNP	Taria, Parcela	Categorie de folosință	Intravilan/ Extravilan	Numar titlu de proprietate	Numar topografic	Numar cadastral	Numar carte funciara	Suprafata categorie de folosință	Suprafata Totala
2	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214995	214995 Oradea	731	731
3	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214989	214989 Oradea	627	627
4	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214996	214996 Oradea	1850	1850
5	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	206483	206483 Oradea	423	423
7	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	1327	-	54382 Nojorid	2430	2430
9	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214063	214063 Oradea	4193	4193
10	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	1325/3	-	54999 Nojorid	2359	2359
11	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	1325/4	-	56055 Nojorid	27	27
13	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213937	213937 Oradea	1450	1450
14	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213935	213935 Oradea	1555	1555
15	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213953	213953 Oradea	2717	2717
16	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213956	213956 Oradea	2792	2792
17	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	3586	1309/1	-	403 Nojorid	111	111
19	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213978	213978 Oradea	19	19
20	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214022	214022 Oradea	1026	1026
21	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214021	214021 Oradea	1492	1492
22	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	215268	215268 Oradea	5437	5437



23*	Bihor	Nojorid	-	-	-	Pasune	Extravilan	-	-	66224	66224 Nojorid	1051	1051
27	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213954	213954 Oradea	2806	2806
						Arabil	Extravilan	-	-	-	-	149	149
28	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	1289/2	-	412 Nojorid	136	136
30	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213961	213961 Oradea	876	876
31	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214034	214034 Oradea	1424	1424
32	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	2676	1296/1	-	213 Nojorid	522	522
35	Bihor	Oradea	-	-	-	Altele	Intravilan	-	-	213918	213918 Oradea	373	373
36	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213915	213915 Oradea	518	518
37	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	181187	181187 Oradea	614	614
38	Bihor	Oradea	-	-	274/A 3420	Arabil	Intravilan	-	-	-	-	80	80
40	Bihor	Oradea	-	-	274/A 3420	Arabil	Intravilan	-	-	-	-	45	45
41	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214029	214029 Oradea	2880	2880
42	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214058	214058 Oradea	4230	4230
43	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	1578	-	-	-	1439	1439
44	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213489	213489 Oradea	1715	1715

I.4. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.
Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.9780 lei.**

Exprimarea în valută a opiniei finale o considerăm adecvată doar atâta vreme cât principalele premise care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piața mobilă specifică etc.).

I.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este acela de a estima valoarea despăgubirii conform Legii 255/2010, în vederea utilizării acesteia pentru **expropriere.**

I.5. Tipul valorii

Cadrul juridic special, care reglementează procedura exproprierii pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, este reprezentat de **Legea 255/2010.**

In DECIZIA nr. 756 din 28 noiembrie 2019 publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 153 din 26 februarie 2020 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 pretul 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.

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 dosarul amintit s-a obținut de către expropriator (Judetul Cluj) o valoare de despăgubire inferioară/mai mică (cca jumătate) decât cea estimată prin Grila Notarială, care nu prevedea valori pentru destinația/posibilitatea de mobilare urbanistică a terenului (zona verde), astfel ca această hotărâre a ICCJ (deși anulează practic schimbările Legii 255/2010 operate în 2018 prin Legea 233) vine să arate că **valorile de despăgubire pot fi și trebuie să fie mai mici decât „valorile minime consemnate în Grilele Notariale” atunci când situația specifică o impune (excepții, restricții urbanistice etc.).**

Grilele notariale nu trebuie aplicate ad literam , ci trebuie trecute prin filtrul logicii si al estimarii corecte a unei valori de piata/ despagubire care sa tina seama de realitatea tehnico-juridica.

Nume

ALMAROM IMPORT-EXPORT SRL

JUDEȚUL CLUJ

Calitate parte

Reclamant

Pârât

Sedințe

10.12.2020

Ora estimată: 08:30

Complet: Complet 10F - NCP

Tip soluție: Admite cererea

Soluția pe scurt: Admite acțiunea civilă. Anulează în parte Hotărârea nr.1 de stabilire a cuantumului despăgubirii din 19.02.2020, în ce privește cuantumul despăgubirilor. Stabilește cuantumul despăgubirilor datorate reclamantei pentru terenul expropriat, înscris în CF 374308 Cluj-Napoca, nr.top.48-51/2/1721 (nr. cad. 374308) în suprafață de 1.028 mp la suma de 420.920 lei. Obligă pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 420.920 lei cu titlu de despăgubiri. Obligă pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 8.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată – onorariu de avocat și experti. Cu drept de apel în termen 30 de zile de la comunicare. Cererea de apel și motivele se vor depune la Tribunalul Cluj Pronunțată în sesiunea publică din 10 decembrie 2020.

Document: Hotărâre 617/2020 10.12.2020

54. În concluziile Studiului de piață al fondului imobiliar Cluj pe anul 2020 se arată faptul că: "Rezultatul din prezenta studiului de piață se dorește a fi un Instrument util și ușor de utilizat pentru beneficiar, dar și o prezentare valorică a pragului minim al intervalului consemnat de tranzacționare/ofertare a pieței imobiliare din localitățile de pe raza circumscripțiilor Judecătoriei Cluj-Napoca, Dej". Totodată, la capitolul dedicat surselor de informare, se arată că au fost folosite următoarele: date de la reprezentanții ai beneficiarului (notari), date de la autoritățile locale cu informații legate de tranzacțiile efectuate în 2019, date de la agențiile imobiliare, date de la Direcția Județeană de statistică, oferte verificate în teren, studii de specialitate publicate în reviste, opinii ale unor experți/specialiști care activează pe piața imobiliară, literatură de specialitate din domeniul evaluării imobiliare. Astfel, se poate conchide sub acest aspect că valorile indicate în Raportul de evaluare a fondului imobiliar al județului Cluj reflectă, ca regulă, valorile minime cu care se vând în mod obișnuit imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, valori stabilite ca urmare a unui proces de evaluare desfășurat de evaluatori autorizați, în conformitate cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 și Standardelor de evaluare a bunurilor, prin prelucrarea unor date și informații foarte complexe, iar în cauză intimata-reclamantă a solicitat valoarea care rezultă din aplicarea tabelului din raport, nu o valoare mai mare.

55. Experiza întocmită în cauză nu s-a rezumat la aplicarea mecanică a tabelului privind valorile fondului imobiliar din municipiul Cluj-Napoca. Așa cum rezultă din cuprinsul raportului de expertiză, experții s-au deplasat la fața locului, au identificat terenul în punct de vedere faptic, topografic-cadastral și al P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca. Au stabilit că față de situația concretă a terenului, de actele existente, de datele obținute, acestea și se pot aplica valorile din tabel, neexistând vreun motiv de aplicare a vreunui coeficient de reducere sub minimul prevăzut în tabele.

31. Valoarea reală a imobilului expropriat trebuie stabilită conform metodelor specifice cuprinse în standardele de evaluare în vigoare. Din perspectiva amplasamentului terenului în litigiu, drept criteriu se trebuia avut în vedere la stabilirea despăgubirii convenite reclamantei, experții nu au avut în vedere starea acestuia, accesul la drumul public, existența sau inexistența utilităților, a serviciilor aeronautice din zonă, factori care determină aplicarea unor corecții mari de natură să îi reducă valoarea, terenul neavând utilitățile specifice categoriei de folosință "loc de casă", așa cum apare înscris în cartea funciară.

32. În procedura administrativă, evaluarea imobilului aflat în proprietatea tabulară a reclamantei a fost efectuată ținând seama de prevederile art. 11 alin. (7) din Legea nr. 255/2010, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele care fac obiectul raportului, de cursul de schimb valutar la data întocmirii raportului, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției. Totodată, la stabilirea valorii de despăgubire au fost avute în vedere și prevederile Legii nr. 33/1994, în sensul includerii cuantumului prejudiciului cauzat proprietarului, așa cum rezultă din tabelul anexă la raportul de evaluare.

33. În acest context, experții aveau obligația de a face demersurile necesare pentru a obține informații cu privire la terenul a cărui evaluare se solicita, conform reglementărilor urbanistice în vigoare care pot influența valoarea imobilului. În speță comisia de experți stabilind astfel, printr-o modalitate superficială, o valoare cu mult mai mare decât cea determinată de evaluatorul ANEVAR în cadrul procedurii administrative.

34. Mai mult, la întocmirea raportului de expertiză experții nu au avut în vedere factorii cerți și obiectivi ai zonei, respectiv vecinătatea cu pista Aeroportului Internațional "Avram Iancu" Cluj și restricțiile aferente unei astfel de vecinătăți, care fac aproape imposibilă edificarea unor construcții în zona respectivă, și nu au respectat obligația de a face dovada prețului real cu care se vând terenuri similare la momentul evaluării, față de care să facă o corectă aplicare a legii speciale de reparare în materia exproprierii. Acest fapt a condus la o supraevaluare a valorii bunului, având în vedere că pe piața imobiliară locală investițiile imobiliare stagnează, cererea este foarte redusă, iar oferta ridicată, fapt datorat stării economice generale.

35. În acest context, prin omologarea raportului de expertiză, instanța de fond a aplicat în mod greșit legea, fiind de altfel primul dosar, dintre numeroasele soluționate definitiv de instanțele de judecată, în care experții nu au făcut altceva decât să preia valorile stabilite în grila Camerei Notarilor Publici Cluj.

36. De aceea, pentru justa soluționare a cauzei, se impune refacerea sau completarea probei administrate, respectiv a expertizei dispuse în cauză, potrivit dispozițiilor art. 479 alin. (2) din Codul de procedură civilă, urmând ca la întocmirea acesteia să se țină seama și de aspectele menționate.

37. Intimata-reclamantă a formulat întâmpinare, prin care a solicitat respingerea ca nefondată a apelului, susținând că expertiza a fost dispusă în conformitate cu dispozițiile legale, fiind numită o comisie compusă din 3 experți, și că unica solicitare a pârâtului a fost aceea ca experții să facă demersurile necesare pentru a obține informații cu privire la destinația terenurilor conform planului urbanistic general (P.U.G.) în vigoare.

S-a dispus efectuarea expertizei cu două variante, cea susținută de reclamantă, privind destinația de "loc de casă", conform evidențelor de carte funciară, și una conform susținerii pârâtului, în sensul că terenul ar avea destinația de spațiu verde.

38. Terenul a fost identificat la fața locului, din punct de vedere topografic și cadastral, precum și conform P.U.G. În vigoare, date ce au fost prezentate în raportul întocmit.

39. Concluzia experților a fost că în ambele variante, cea privind destinația "loc de casă" și cea privind destinația de "spațiu verde", valoarea de despăgubire este 420.920 lei, precizându-se faptul că "în grila notarială nu există o variantă de met în care terenurile neconstruite să aibă o valoare diferită față de terenurile intravilan". În baza raportului de expertiză nu au existat din partea apelantului

Nume	Calitate parte
PARCHETUL DE PE LANGA CURTEA DE APEL CLUJ	Reprezentant legal
ALMAROM IMPORT-EXPORT SRL	Intimat Reclamant
UAT JUDEȚUL CLUJ	Apelant Pârât

Ședințe

21.06.2022

Ora estimată: 13:00

Complet: 4A

Tip soluție: Schimbat în parte

Soluția pe scurt: Admite în parte apelul declarat de apelantul parat UAT J CJ reprezentat prin presedintele CJJ împotriva sentinței civile nr. 617 din 10.12.2020 a Tribunalului Cluj, pronunțată în dosar nr.602/117/2020, pe care o schimbă în parte astfel: Admite în parte cererea formulată de reclamanta AIE SRL în contradictoriu cu paratul J CJ. Stabilește cuantumul despăgubirilor datorate reclamantei pentru terenul expropriat înscris în CF...CJN, nr. top..... în suprafața de 1028 mp la suma de 221.238 lei. Obliga paratul la plata către reclamanta a sumei de 221.238 lei cu titlu de despăgubiri. Obliga paratul la plata către reclamanta a sumei de 2.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată aferente fondului. Mentine în rest dispozițiile sentinței civile atacate. Obliga pe apelantul J CJ să plătească intimatului AIE SRL suma de 1.200 lei, cheltuieli de judecată în apel. Definitivă. Pronunțată prin punerea soluției la dispoziția părților prin intermediul grefei instanței, azi, 21.06.2022.
Document: Hotărâre 274/2022 21.06.2022

Date fiind argumentele de mai sus, chiar dacă în actualele Grile notariale (cum de altfel s-a întâmplat și în litigiul de la Curtea de Apel Cluj – amintit mai sus) - nu am regăsit specificat expres o valoare pentru terenuri pentru care Certificatul de urbanism menționează încadrarea în zona cu servituti aeronautice civile, așa cum am arătat, apelând la principiile regăsite în Grilele notariale anterioare, am calculat o valoare pe baza acestor Grile, așa cum prevede interpretarea dată de ICCJ

Inclusiv în actuala Grila notarială regăsim următoarele:

valoarea. De asemenea, o proprietate poate atinge cea mai mare valoare dacă ea poate realiza legal cea mai utilă funcțiune. Reglementările de mediu, urbanism, și alte limitări pot micșorarea mări valoarea.

Valoarea de despăgubire conform pretului cu care se vând în mod obisnuit imobile de același fel este considerată egală cu valoarea de piață estimată conform Standardelor de evaluare ANEVAR prin abordarea prin piață, abordare în cadrul careia s-au analizat atât tranzacții cu terenuri similare ca zonare cât și oferte de terenuri similare ca amplasare, toate ajustate pentru localizare, suprafață, acces, reglementări urbanistice, așa cum prevăd Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR, valabile 2022:

Setul de documente necesare elaborării raportului de evaluare include:

- a) pentru proprietățile imobiliare:
 - documentul care atestă dreptul de proprietate asupra bunului evaluat;
 - extrasul de Carte funciară;
 - Certificatul de urbanism, valabil la data evaluării, din care să reiasă posibilitățile de dezvoltare (POT, CUT, destinație, restricții etc.) – în cazul terenurilor libere în intravilan;
 - alte documente specifice, în funcție de tipul proprietății evaluate (avize, autorizații etc.);

In acest context, apare ca aplicabila abordarea prin piata - pe baza Standardelor de evaluare ANEVAR 2022.

Valoarea de piata – reprezinta suma estimata pentru care un activ sau datorie ar putea fi schimbata/a la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere; Valoarea de piata nu reflecta caracteristicile unui *activ* care au *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumparator si care nu sunt disponibile altor cumparatori din piata. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natura economica sau juridica ale unui *activ*. Valoarea de piata impune sa nu fie luat in considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela ca exista un cumparator hotarat, si nu un anumit cumparator hotarat.

1.6. Data evaluarii

Data evaluării este 22.05.2023, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate si la care a avut loc inspectia bunurilor.

1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Etapetele parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- ✓ extragerea informatiilor necesare pentru evaluare ;
- ✓ inspectia 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 si estimarea opiniei finale.

1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

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

- documente puse la dispoziție de catre client privind: Lista numerelor topo/ cadastrale afectate, asa cum e aceasta redată in 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 si pe internet.

1.9. Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile puse la dispoziție de catre 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 si marketabile iar informatiile existente in tabelele anexate NU atesta/fac dovada dreptului de proprietate, aceasta dovada o va face fiecare proprietar in conformitate cu reglementarile legale in vigoare;
- ✓ Categoria de folosinta si incadrarea intra- extravilan a fost pusa la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarul lucrării, evaluatorul neasumandu-si nicio responsabilitate in acest sens.
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut raspunzător 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 natura juridică ale imobilului.
- Aspecte fizico- dimensionale:**
- ✓ Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator (vezi I.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 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 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 incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării (perioada limitată pentru vânzare de ex.) pot fi diferite de cele luate în considerare în estimarea valorii.
- ✓ Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat în cadrul abordării prin venit (acolo unde a fost aplicabilă) este realist și poate fi atins la data evaluării, bazându-se pe informații statistice din piața.
- ✓ Ipoteze speciale: nu este cazul.

1.10. Tipul raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează :

- (1) Termenii de referință ai evaluării – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- (2) Prezentarea datelor – capitol în care este prezentat în detaliu fiecare bun mobil,
- (3) Analiza de piață;
- (4) Abordarea în evaluare și raționamentul – capitol care conține aplicarea metodelor de evaluare și reconcilierea rezultatelor obținute pentru estimarea valorii finale;
- (5) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

1.11. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

- acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați în raport;
- intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu pot fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

1.12. Declarația conformității evaluării cu SEV

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**, compuse din:

Standarde Generale:

SEV100 - Cadrul general;

SEV101 - Termenii de referință ai evaluării

SEV102 – Documentare și conformare

SEV103 - Raportare;

SEV 104 - Tipuri ale valorii

SEV 105- Abordări și metode de evaluare

Standarde pentru active:

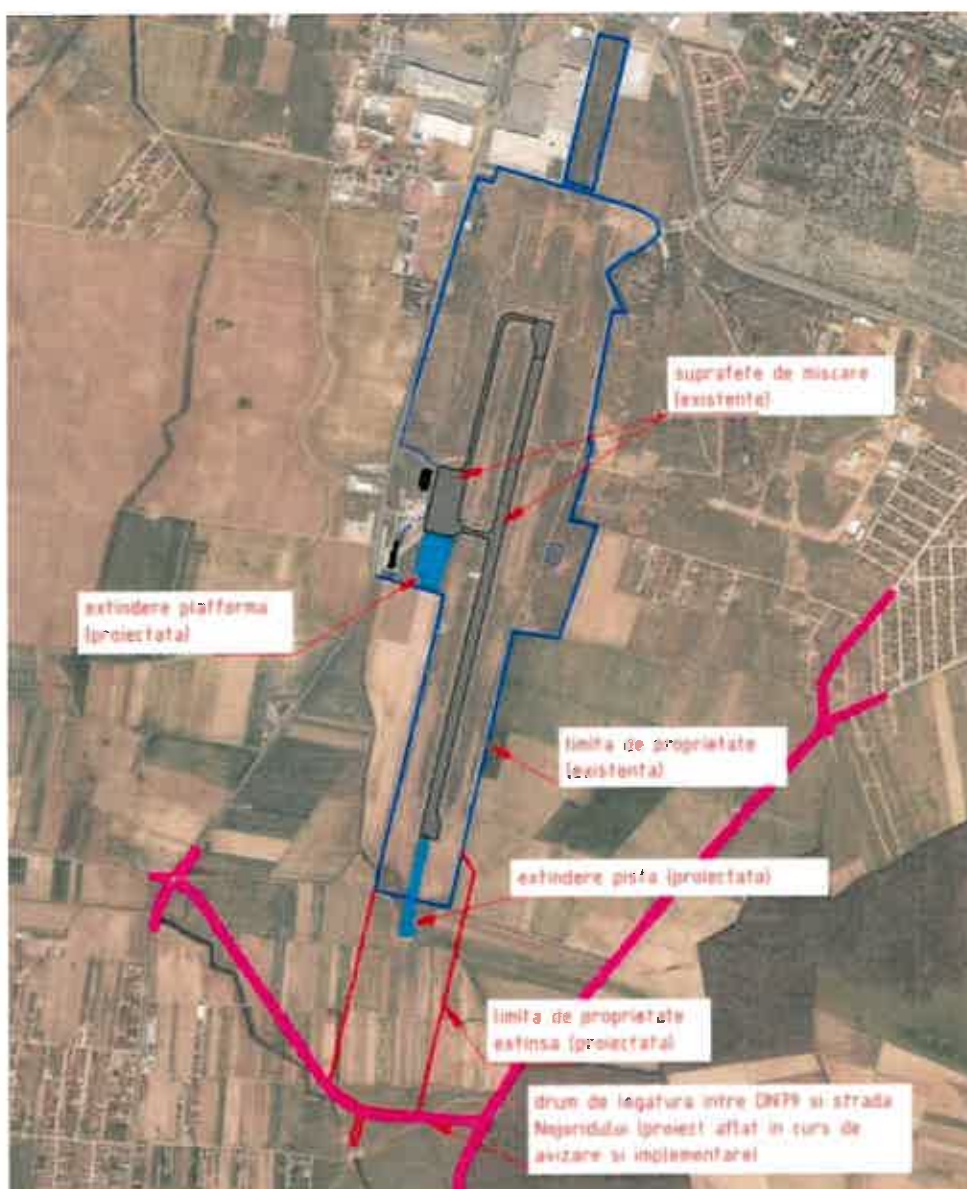
SEV230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare;

SEV 233- Proprietatea in curs de construire
GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobiliare
Standarde pentru utilizari specifice :
SEV 400 – Verificarea evaluarii

PARTEA II.PREZENTAREA DATELOR

II.1.Identificarea activelor subiect. Descrierea juridica

Proprietatile evaluate de tip teren intravilan si 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 intravilan, extravilan , avand categoria de folosinta arabil (sau pasune) 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, inscrierile din CF fiind puse la dispozitia acestuia tabelar de catre beneficiarii lucrarii.

II.3. Descrierea terenului

Terenul in suprafata totala de **48097 mp afectati de expropriere (33 parcele proprietari privati)** avand categoria de folosinta intravilan (arabil), extravilan (arabil, pasune), situat in UAT ORADEA si 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. ANALIZA PIETEI

Municipiul Oradea și zonele limitrofe ale acestuia sunt zone dezvoltate, cu economie conturată pe aproape toate ramurile, activă, cu populație de vârstă medie, grad foarte bun de ocupare, rată de șomaj printre cele mai reduse pe țară; trendul de afaceri este foarte bun iar trendul imobiliar este de asemenea bun. Piața este dezvoltată însă preponderent pe parte de terenuri construite, având utilizari rezidentiale, dar și cele pentru destinații comerciale și industriale/depozitare; pe termen lung este prognozată o revigorare a pieței imobiliare odată cu revigorarea economiei municipiului Oradea.

Oradea dispune de un aeroport certificat ca aeroport deschis traficului international, ce deserveste companii aeriene interne si externe, fiind principala poarta de intrare in tara din zona nord-vestica.

Aeroportul este situat la doar 6 km de Oradea, langa drumul national DN 79, fiind usor accesibil.

Legat de Aeroportul Oradea, există în derulare proiecte de dezvoltare, cum ar fi „Extinderea și eficientizarea terminalului de pasageri nr. 1 al Aeroportului Oradea”, proiect cofinanțat din Fondul European de Dezvoltare Regionala prin Programul Operational Infrastructura Mare 2014-2020.

“În data de 29 decembrie 2022 a fost semnat Contractul de Finanțare între Regia Autonomă Aeroportul Oradea în calitate de Beneficiar al finanțării și Ministerul Transporturilor și Infrastructurii în calitate de Organism Intermediar pentru Transport, pentru realizarea proiectului “Extinderea și eficientizarea terminalului de pasageri nr.1 al Aeroportul Oradea” cod SMIS2014+ 157787.

Proiectul este realizat prin Programul Operațional Infrastructură Mare 2014 - 2020, Axa Prioritară 2 (A.P.) Dezvoltarea unui sistem de transport multimodal, de calitate, durabil și eficient, Obiectivul Specific 2.3 (O.S.) Creșterea gradului de utilizare sustenabilă a aeroporturilor.

Perioada de implementare a Proiectului este de 15 luni, respectiv între data de 22.09.2022 și 31.12.2023 la care se adaugă, dacă este cazul, și perioada de desfășurare a activităților proiectului înainte de semnarea Contractului de Finanțare, conform regulilor de eligibilitate a cheltuielilor.

Valoarea totală a Contractului de Finanțare este de 241.188.762,63 lei, din care valoarea cofinanțării Uniunii Europene este de 186.488.825,84 lei.

Prin realizarea proiectului va crește capacitatea de procesare a pasagerilor, asigurând confortul pasagerilor și securitatea spațiilor aeroportuare, precum și reducerea costurilor cu energia electrică.

Obiectivele proiectului sunt:

- Extindere terminal T1;
- Extindere suprafața betonată - zona est;
- Extindere drum acces;
- Extindere platforma parcare;
- Alimentare energie electrică;
- Rețele exterioare;
- Achiziția unui echipament degivrare aeronave.”

Sursa: aeroportoradea.ro

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI - Piata terenurilor libere de constructii situate in zona periferica a orasului Oradea, in apropierea Aeroportului Oradea.

NATURA ZONEI – zona periferica greu accesibila datorita pozitionarii terenului, fara iesire la drum public.

OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – scazuta, din cauza restrictiilor de construire

CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – scazuta, din cauza restrictiilor de construire

Preturile terenurilor intravilane din Oradea difera in primul rand in functie de amplasament, suprafata, forma, utilitati, accesul facil la obiective de interes ,curent, canalizare.

Avand in vedere caracterul zonei de amplasament, piata imobiliara specifica este piata proprietatilor de tip intravilan situate in zona periferica a orasului, in apropierea Aeroportului Oradea.

Cercetarea conditiilor pietei imobiliare specific pentru bunul subiect: piata specifica pentru proprietatea care face subiectul evaluarii este cea terenurilor libere de constructii.

Delimitarea ariei de piata pentru imobilul analizat: piata terenurilor libere de constructii amplasate in zona analizata.

Analiza celei mai bune utilizari

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*, analiza de piata are scopul de a estima cel mai bun pret pentru o proprietate in conditiile celei mai bune utilizari.

Conform *Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630*, cea mai buna utilizare (CMBU) este definita ca: **“utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibilă din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar”**.

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*- editia2018, standarde ce incorporeaza *Standardele Internationale de Evaluare (IVS)*-editia 2013, *Standardul de Evaluare SEV 100 - Cadrul General (IVS Cadrul General)*, prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Cea mai bună utilizare este un concept deterministic care susține că utilizarea așteptată este utilizarea singulară și specifică ce **conduce la maximizarea utilizării terenului**.

Conceptul CMBU - cea mai bună utilizare reprezintă alternativa cea mai favorabilă de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în continuarea analizei din evaluarea de față.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- utilizarea să fie fizic posibilă din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
- utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu specificările din planul urbanistic;
- utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal;
- maximizează valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Conform Certificatelor de urbanism puse la dispoziție de beneficiarul lucrării, toate terenurile se află în zona de urbanizare (este necesară elaborarea unui plan de urbanizare), posibilitățile teoretice de dezvoltare fiind de "activități economice cu caracter terțiar", însă sunt prevăzute restricții aeronautice și STS, astfel:

ROMÂNIA
Județul Bihor
Primăria Municipiului Oradea
Cod operator:16136/2010
Primar
Nr. _____ din _____

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 2364 din 25 MAI 2023

În scopul: informare, restricții, servituri aeronautice

Ca urmare a cererii adresate de CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR reprezentat prin Ilie Ciavril Boloju

cu domiciliul/sediul în județul BIHOR, municipiul/orașul/comuna ORADEA
satul _____, sectorul _____, cod poștal _____
strada Parc Traian, nr. 5, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____
telefon/fax _____, e-mail _____, înregistrată la nr. 211065, din 23.05.2023
pentru imobilul - teren și/sau construcții -, situat în județul Bihor, municipiul/orașul/comuna
Oradea, satul _____, sectorul _____, cod poștal _____,
nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sau identificat prin: - Numar CF 181187; - Numar cadastral 181187;

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism, faza PUG, aprobată prin HCL Oradea nr. 501/28.07.2016 și modificat prin HCL Oradea nr. 260/31.03.2021.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC

Imobil situat în:

- intravilan

Proprietar PETRICĂ LIVIU conform CF 181187

Natura proprietății

- teren

Servituțiile care grevează asupra imobilului:

- servitute înscrisă în CF în favoarea altui proprietar: suprapunerea parțială a coridorului de expropriere identificat cu nr.cad.213834 reprezentând amplasamentul lucrării de utilitate publică "Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea" pe o suprafață de 5728 mp.

Imobil:

- imobil situat în zona construcții cu înălțimea de peste 10 m - STS

- imobil situat în zona de protecție aeroport: ILS-LOC.DME, dispozitive PAPI

2. REGIMUL ECONOMIC

Folosința actuală:

- teren cu menționarea categoriei de folosință din CF: altele

Destinația propusă:

- destinație stabilită prin PUG nou, specificare titlu UTR: zona funcțională UE1

Zona fiscală C

3. REGIMUL TEHNIC

Uet - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice cu caracter terțiar

I. INFORMAȚII CU CARACTER GENERAL

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă – pășuni, fâneațe, arabil – sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar.

Organizare urbană bazată pe un regim de construire deschis.

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim de înălțime variabil, funcție de caracterul programului arhitectural. Unitatea imaginii urbane e asigurată de constanța volumului construit pe unitatea de suprafață, generată de stabilitatea CUT.

• În toate cazurile se va aplica o procedură de urbanizare, cu următoarele excepții care respecta condițiile cumulative de mai jos:

- parcelarea terenurilor s-a realizat anterior intrării în vigoare a PUG.

- nu se solicita o noua parcelare în vederea dezvoltării de obiective de utilitate privată.

- parcelările sunt situate între documentații de urbanism aprobate, sau adiacente acestora sau parcelele se încadrează într-un front edificat / edificabil în proporție de cel puțin 50%.

- parcelele au acces la drum public existent, direct sau prin servitute și la infrastructura edilitară (cel puțin apă-canal și energie electrică) sau au acces la drumuri constituite / reglementate prin documentații de urbanism aprobate și la infrastructura edilitară aferentă acestora (cel puțin apă-canal și energie electrică).

În cazul excepțiilor sus - menționate, dacă nu se respecta prevederile prezentului

regulament referitoare la condițiile de constructibilitate, pentru demonstrarea constructibilității, se va elabora PUZ / PUD.

• Urbanizarea / schimbarea destinației terenurilor agricole sau libere se va realiza etapizat, pe teritorii succesive stabilite prin aviz de oportunitate, între limite geografice, cadastrale sau de categorie de folosință, definitorii, pentru a se evita dispersia urbană. Procedura de urbanizare poate fi demarată, de regula, pentru teritorii adiacente pe cel puțin o latură unei zone urbane constituite (echipate edilitar, edificate și edificabile, pe o proporție de minim 50% dintre parcele).

Etapele procedurii de urbanizare implică:

1) obținerea Certificatului de Urbanism, a Avizului de Oportunitate/ Inițiere (Avizul Arhitectului Șef), parcurgerea etapei preliminară de informare și consultare a publicului, după etapa de inițiere.

2) elaborarea PUZ de urbanizare și a cererii de dezvoltare formulate de către inițiatori.

PUZ de urbanizare va trata, de regula, suprafața unei UTR, în cazul unor dezvoltări unitare pe tot UTR, sau suprafața stabilită prin Aviz de oportunitate, în alte cazuri și va formula propuneri referitoare la: integrarea în contextul urban, accesul în zonă și organizarea circulației, zonificare funcțională, morfologie, rețeaua de dotări publice (învățământ, sănătate, cultură, alte servicii publice), sistemul de spații publice și de spații verzi, infrastructura edilitară, obiectivele de utilitate publică (investițiile publice necesare).

În cazul UTR de mari dimensiuni prin intermediul propunerilor PUZ de urbanizare se poate stabili o etapizare a procesului de urbanizare, cu următoarele condiții:

- pentru fiecare etapă se poate elabora, în vederea detalierei prevederilor PUZ de urbanizare, un nou PUZ cu respectarea PUZ de urbanizare.

- fiecare etapă va reglementa, de regula, o suprafață minimă de un cvartal, cuprins între trei / patru artere majore de circulație, existente / propuse prin PUZ de urbanizare;

• PUZ de urbanizare și PUG, se vor conforma reglementărilor PUG și RLU.

PUZ de urbanizare va detalia:

- reactualizarea bazei topografice și cadastrale;

- modelarea / remodelarea parcelarului în conformitate cu structura urbană propusă, conformă prezentului RLU.

• În cadrul suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică se vor identifica două categorii de terenuri – cele aferente tramei stradale și infrastructurii edilitare de interes local (în general ocupând 20 – 25% din suprafața totală) și cele aferente celorlalte categorii de obiective de interes public (trama stradală majoră, perdele vegetale de protecție, spații publice, spații verzi ce vor include zone verzi de aliniament, terenuri de sport, alte dotări, după caz), în cotă fixă de 10% din suprafața totală.

- Trama stradală, infrastructura edilitară de interes local și zonele verzi de aliniament (după caz, se vor amenaja pe cheltuiela beneficiarilor).

- Autorizațiile de construire pentru obiectivele de construcții din zonele urbanizate, se vor elibera doar după autorizarea lucrărilor destinate amenajării tramei stradale, infrastructurii edilitare și după caz, a zonelor verzi de aliniament.

- Autorizațiile de luare în folosință a obiectivelor de construcții din zona urbanizată se vor elibera doar după cedarea către administrația publică locală a suprafețelor de teren destinate organizării tramei stradale (la nivel de drum balastat și alei pietonale pavate sau asfaltate), infrastructurii edilitare de interes local și după caz, a zonelor verzi de aliniament, având lucrările de amenajare finalizate conform prevederilor legale în vigoare.

3) parcurgerea etapei de informare și consultare a publicului.

4) parcurgerea etapei de avizare a PUZ de urbanizare / PUZ, conform prevederilor legislative în vigoare.

5) aprobarea PUZ de urbanizare / PUZ;

6) elaborarea de către proprietari / dezvoltatori a proiectelor tehnice necesare pentru amenajarea tramei stradale și echiparea completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă unitară în procesul de urbanizare prin PUZ:

- rețele, rezervoare și stații de pompare pentru apa potabilă, rețele de canalizare și gestiunea apelor meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public, comunicații, gaz metan și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră;

- străzi și alte tipuri de spații publice (spații verzi de aliniament), pentru primele aplicându-se profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și normele tehnice specifice.

7) autorizarea lucrărilor de amenajare trama stradala / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi de aliniament - conform încadrării într-una dintre variantele expuse mai sus.

8) realizarea de către proprietari / dezvoltatori a lucrărilor de amenajare trama stradala / echipare completă edilitar-urbanistică / amenajare zone verzi de aliniament și recepția acestora - conform încadrării într-una dintre variantele expuse mai sus.

9) întabularea noii structuri parcelare, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.

• În cazul dezvoltărilor inițiate de către un singur investitor pentru toată zona de urbanizare, spațiile verzi, precum și unele alei carosabile și pietonale (în cazul în care acestea nu se suprapun cu trasee ale infrastructurii edilitare publice) se pot păstra în proprietate privată, cu condiția asigurării accesului public. Întreținerea acestora se va face, pe toată durata existenței, de către entitatea privată care le deține în proprietate.

• Prin PUZ de urbanizare se vor organiza și reglementa în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef) subzonele:

S_UVa - Subzona verde - scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat prevăzute în PUG. Acolo unde acestea nu au fost localizate în PUG, se vor amplasa în cadrul PUZ, de regulă adiacent altor zone verzi, precum cele de tip Ve.

S_UIs_P - Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente - în conformitate cu programul urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef). Regulamentul de urbanism va fi cel aferent UTR UIs_P.

Se va utiliza o parte din suprafețele rezervate prin procesul de urbanizare, pentru categorii de obiective de utilitate publică.

Autorizarea executării construcțiilor din cadrul PUZ de urbanizare este permisă numai după finalizarea procedurii de urbanizare, descrise mai sus.

ACEASTĂ REGLEMENTARE ARE CARACTER DEFINITIV ȘI NU POATE FI MODIFICATĂ PRIN PUZ SAU PUD.

Clădirile autorizate la data intrării în vigoare a PUG vor fi integrate în PUZ ca elemente existente. În continuare, autorizarea lucrărilor de construire pe parcelele aferente acestor clădiri se va face fără aplicarea procedurii de urbanizare, pe baza prevederilor prezentului Regulament.

Prevederea privind autorizarea lucrărilor de construire, este valabilă și pentru zonele reglementate prin documentații de urbanism aprobate anterior intrării în vigoare a PUG și care au produs efecte juridice, pe baza reglementărilor specifice.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servicii de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica serviciile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa PUG_06 „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”)

Prin PUZ se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, piațete, instituții publice de învățământ, sănătate etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizului de Oportunitate (Avizul Arhitectului Sef).

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice - trama stradală, aleile pietonale, piețetele, spațiile verzi etc - va fi complet reglementat prin și PUZ și în continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor fi supuse avizării de către Direcția Arhitect Sef:

Pentru trama stradală se vor aplica profilele transversale unitare, conform Anexei 6 a prezentului Regulament, ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei.

Profilele transversale vor cuprinde plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1.50 m lățime, piste pentru bicicliști.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

S_UVa – Subzona verde – scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat – a se vedea RLU aferent Uva.

S_Uls_P – Subzona de instituții și servicii publice constituite în ansambluri independente - a se vedea RLU aferent Uls_P.

I. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de administrarea afacerilor

Funcțiuni financiar bancare

Funcțiuni terțiare

Funcțiuni de cultură

Funcțiuni de învățământ și cercetare

Funcțiuni de sănătate și asistență socială

Funcțiuni sportive

Funcțiuni de turism

Funcțiuni comerciale en detail și servicii de mari dimensiuni

Funcțiuni de servicii industriale și servicii tehnice

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport

Parterile orientate spre spațiile publice vor avea, de regulă, funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Garae publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu fie amplasate exclusiv în aliniament (să fie amplasate în interiorul parcelei sau în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni sau în retragere din aliniament, ca elemente particulare ale structurii urbane)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze, de preferință, din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Activități de mică producție, cu următoarele condiții:

(a) să fie parte a unei activități de tip comercial – producția să fie desfășurată preponderent în această locație

(b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice

(c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip.

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin ochiuri mobile în vitrine / ferestre.

Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații tehnologice / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Publicitate comercială realizată cu nerespectarea regulamentului de publicitate stradală local, aprobat:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Acestea se pot executa, dacă particularitățile amplasamentului o impun, cu acordul proprietarilor direct afectați:

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

REGIM ALINIERE

Retragerea de la aliniament va fi de minimum 6 m. Prin PUZ de urbanizare se vor stabili regulile de aliniere și dimensiunea retragerii pentru fiecare situație în parte.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

RETRAGERI

Retragerea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei va fi mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, cu condiția respectării prevederilor normelor tehnice și legislației specifice privind securitatea la incendiu.

Este admisă retragerea în trepte, cu condiția asigurării la fiecare cornișă sau atic intermediar a regulii de retragere menționate mai sus, referitoare la înălțime.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate, referitoare la înălțime).

Conform informatiilor si actelor primite de la beneficiarul lucrarii, rezulta ca in zona si sin zonele vecine cu aeroportul restrictiile limiteaza/afecteaza sau interzic constructiile de orice fel, fiecare proiect trebuind sa primeasca avizul Directiei Aeronautice



AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ
ROMANIAN CIVIL AERONAUTICAL AUTHORITY

operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCP cu nr. 20425

21402/21.06.2023

București

SA-CA

Aeroportul Oradea

Transmis doar prin e-mail

Răzvan Horga

Director general

razvan.horga@aeroportoradea.ro

Subiect: Răspuns referitor la solicitarea Aeroportului Oradea privind existența, sau nu, a unor servituți aeronautice civile, care grevează suprafețele de teren aflate în culoarul de exproprieri pentru proiectul “Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea”

Domnule Director General,

Urmare a cererii înregistrate la AACR cu nr. 21402 din 21.06.2023 privind existența, sau nu, a unor servituți aeronautice civile, care grevează suprafețele de teren aflate în culoarul de exproprieri pentru proiectul “Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii aeroportuare la Aeroportul Oradea”, vă comunicăm următoarele:

Terenurile indicate:

- se află în proiecția la sol a zonei I de servitute aeronautică, respectiv în proiecția la sol a zonei II de servitute aeronautica civilă conform articolelor 4.3.1.1 și 4.3.1.2 din RACR-ZSAC ediția în vigoare, construcțiile care vor fi amplasate în aceste zone fiind supuse regimului de limitare a înălțimii determinat de suprafețele de protecție ale aeroportului.
- se află în zona de protecție a mijlocului de radionavigație DME 19 existent pe Aeroportul Oradea și în zona de protecție respectiv în suprafața de protecție a DME 01 proiectat, iar evaluarea impactului electromagnetic al obiectivelor propuse spre construire pe aceste terenuri se face în conformitate cu punctul 4 din Anexa nr. 2 din RACR-ZSAC ediția în vigoare, și în conformitate cu punctele 5 și 6 din Metodologia de evaluare tehnică de către AACR a impactului obiectivului/obiectivelor supuse avizării, asupra mijloacelor CNS, din punctul de vedere al compatibilității radioelectrice cod AACR-DANA-MET-CNS-02.
- se află parțial în zonele, respectiv suprafețele de protecție ale mijloacelor de radionavigație ILS-LOC 19 existent pe Aeroportul Oradea, ILS-LOC 19 relocat, ILS-LOC 01 proiectat și a ILS-GP 01 proiectat, iar evaluarea impactului electromagnetic al

AACR CONTACT

Sos. Bucuresti-Ploiesti, nr.38-40, RO-013695, Bucuresti, sector 1, România
Tel: +40.21.208.15.08, Fax:+40.21.208.15.72/ 21.233.40.62,
Telex: LRBBYAYA, BUHTOYA, www.caa.ro

e-mail: contact@caa.ro



obiectivelor propuse spre construire pe aceste terenuri se face în conformitate cu punctul 5 din Anexa nr. 2 din RACR-ZSAC ediția în vigoare, și în conformitate cu punctele 5 și 6 din Metodologia de evaluare tehnică de către AACR a impactului obiectivului/obiectivelor supuse avizării, asupra mijloacelor CNS, din punctul de vedere al compatibilității radioelectrice cod AACR-DANA-MET-CNS-02.

În interesul siguranței navigației aeriene, în zonele de protecție aferente mijloacelor CNS și meteorologice, precum și în zonele I și II menționate anterior, nu pot fi amplasate, construite și/sau instalate niciun fel de obiective noi fără avizul AACR, conform prevederilor art. 3.4.3 din RACR-ZSAC ediția în vigoare.

De asemenea, regimul de înălțime maxim admis variază în funcție de amplasamentul obiectivelor propuse în interiorul acestor terenuri indicate, astfel determinarea unui regim maxim de înălțime, implicit eliberarea avizului AACR necesită depunerea unei documentații tehnice înregistrate la AACR cu respectarea prevederilor art. 2.4 din RACR-AVZ ed.2/2020. Informații suplimentare pot fi accesate pe site-ul AACR <https://www.caa.ro/ro/pages/informatii-emitere-avize> sau scanând codul QR:



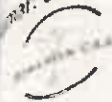
Cu stimă,

(E-signed)
Director General
Nicolae STOICA

Cu titlu de exemplu, s-a dat AVIZ NEGATIV pentru un teren (marcat cu galben) situat in vecinatatea extinderii pistei, in martie 2022:



8088 / 30.03.2022 ora 15:59



AUTORITATEA AERONAUTICĂ CIVILĂ ROMÂNĂ
ROMANIAN CIVIL AERONAUTICAL AUTHORITY

operator de date cu caracter personal înregistrat la ANSPDCCP cu nr. 20425

Nr. 31536 / 2524 din 25 03 2022



1. AEROPORTUL ORADEA
2. R.A. ROMATSA

În baza prevederilor art. 87 din Legea nr. 21/2020 privind Codul aerian, și ale Hotărârii Guvernului nr. 405/1993 privind înființarea Autorității Aeronautice Civile Române, modificată și completată, în temeiul art. 3.7 și 3.8 din Reglementarea aeronautică civilă română privind avizelor la documentațiile tehnice aferente obiectivelor din zone în care pot constitui obstacole pentru navigația aeriană sau pot afecta siguranța zborului pe teritoriul și în spațiul aerian României – RACR – AVZ ediția 2/ 2020, aprobată prin OMTIC nr. 893/2020, Având în vedere zonele cu servituti aeronautice determinate de către Administratorul Aeroportului Oradea și de către Regia autonomă «Administrația română a serviciilor de trafic aerian» - ROMATSA, avizate în conformitate cu art. 85 din Legea nr. 21/2020 privind Codul aerian,

Autoritatea Aeronautică Civilă Română emite prezentul

AVIZ NEGATIV

La documentația tehnică „elaborare PUZ - parcelare pentru locuințe și servicii”, pe terenul situat în localitatea Nojorid, intravilan, nr. cad. 52886, județul Bihor, având în vedere că aceasta nu respectă toate cerințele reglementărilor aeronautice în vigoare. Amplasamentul este situat în zona II de servitute aeronautică civilă, la 543,2 m vest față de axa pistei 01 - 19 a Aeroportului Oradea și la 973,8 m sud de pragul 01 al pistei, iar cota absolută față de nivelul Mării Negre a terenului este de 150,39 m. Amplasamentul obiectivului este definit de următoarele coordonate geografice: 47°00'35,01" latitudine N, 21°53'26,25" longitudine E. Din evaluarea tehnică efectuată în cadrul AACR a rezultat că obiectivul propus se află în zona de protecție a mijloacelor CNS DME 19, DME 01 Planificat și LOC 01 (LLZ 01) Planificat, penetrând volumul de spațiu protejat al mijlocului de radionavigație LOC 01 (LLZ 01), afectând siguranța zborului și funcționarea în parametri nominali ai mijlocului de radionavigație LOC 01 Planificat, această construcție se restricționează astfel:

Puncte topo	Latitudine	Longitudine	CTN	H restricție	Cota varf restricționată
1	470035.010	215326.250	147.26	3.51	150.77

AACR CONTACT

București - Pineri 11, nr. 38-40, RD-013693, București, sector 1, România
Tel: +40 21 208 15 08, Fax: +40 21 208 15 72/ 21 233 40 62
Telex: LRBBYAY BUNTOYA, www.aacr.ro
e-mail: contact@aacr.ro



Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- **utilizare agricola - adecvata**
- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - inadecvata
- utilizare comerciala- inadecvata
- utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- **utilizare agricola - adecvata**
- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - nu
- utilizare comerciala- nu
- utilizare office - nu

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si al terenurilor construite, cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii si, implicit, a ofertei, impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente, *cea mai buna utilizare* va fi determinata in situatia terenului construit.

Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **respectiv proprietate imobiliara agricola.**

PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

În conformitate cu Standardele profesionale și a recomandărilor metodologice de lucru acceptate de ANEVAR, există trei tipuri de abordări posibile:

1. Abordarea prin piață – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc prețuri de cotație sau oferte de preț; sunt folosite date despre proprietăți comparabile iar comparațiile sunt realizate pentru a demonstra prețul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piață.
2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii și amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficiențelor de proiectare și influențelor vecinătății. La costul estimat după scăderea depreciilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar și valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obținut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietății, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum și cheltuielile aferente exploatării, astfel se obține un venit brut potențial sau efectiv sau un venit net din exploatare. De menționat ca venitul din exploatare considerat în calcul este totuși un venit obținut de la un fost operator al rețelor care a obținut veniturile prin management propriu și în anumite condiții limitative de piață. Corespunzător tipului de venit considerat, vor fi aplicate rate de capitalizare adecvate rezultând astfel valoarea indicată de această abordare.

Dintre cele trei abordari am utilizat doar abordarea prin piata intrucat exista suficiente oferte/ date din piata si este cea mai potrivita abordare pentru proprietatea de evaluat.

Abordarea prin piata

Metoda comparatiei directe utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premisa majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare se afla in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala, care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor cu imobile efectuate in zona.

Pentru valoarea terenului intravilan, evaluatorul a avut in vedere oferte de vanzare terenuri din intravilan, aflate in zona periferica in apropierea Aeroportului Oradea.

1. Comparabila A:

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-agricol-zona-aeroport-pret-negociabil-IDh5Gqa.html?reason=extended_search_extended_distance



PRIVAT

Eximtel

074 352 3284

Trimite mesaj

LOCALIZARE

Nojorid,



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Această ofertă este pusă în vânzare ca vânzare privată.

Ca întotdeauna, vă recomandăm să citiți cu atenție termenii și condițiile.

Azișă mai multe

Vând teren agricol zona aeroport, preț negociabil
24 000 €

Persoana fizica

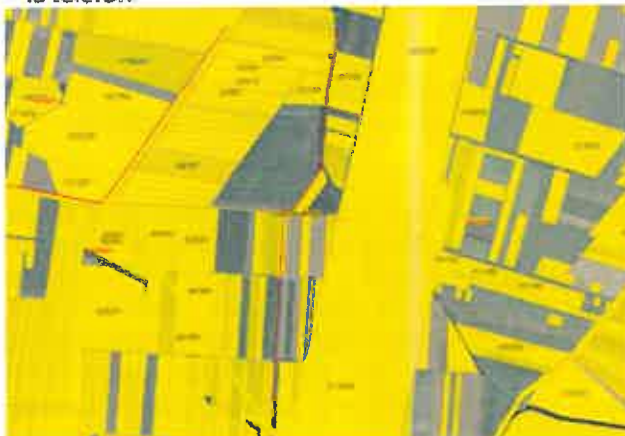
Extravilan / intravilan: Extravilan

Suportata utila: 3 427 m²

(P) VidaXL: **Relaxare si confort in gradina ta**

DESCRIERE

Vând teren agricol 3427 mp. zona aeroport. Preț negociabil. Terenul are schiță cadastrală. Mai multe detalii la telefon.



2. Comparabila B:

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/vand-teren-zona-aeroport-oradea/3698q84f83607d6e159q74dq696fq602.html>

Vand teren zona Aeroport Oradea
Baza Oradea • 160000 lei

15 EUR

0723400301

Sunt un investitor cu o buna cunoastere a terenului si am o oportunitate de investitie.

Adresa: Baza Oradea

Contacteaza agentul

Facile


Vizualizari: 272

Compartiment

Laurentiu

Te contactez personal
Vedea toate ofertele

Invita



Specificatii

Suprafata terenului	5989.0 m ²	Cod de identificare	198077
Alte caracteristici	Oportunitati de investiti...		
	+		

Descriere

Vand teren zona Aeroport Oradea

Amplasare : in intravilanul orasului Oradea, situat langa zona delimitata de Aeroport si cartierul Grigorescu.

Dimensiuni : 21m x 285m

Suprafata : 5989mp

Pret : 15 E/mp

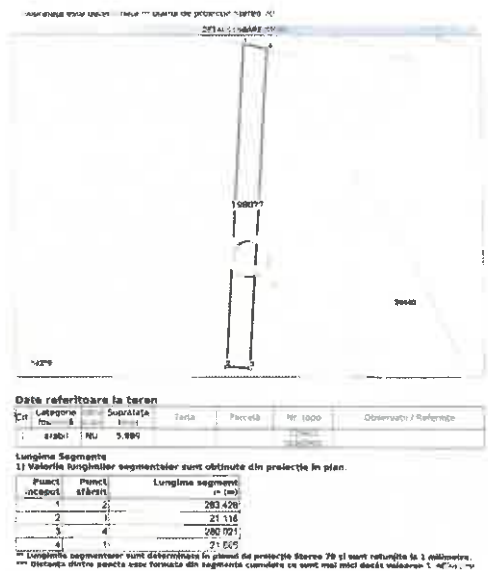
Terenul apartine de Primaria Oradea, este situat in intravilanul orasului Oradea si are toate actele : titlul de proprietate, schita topo din 2017 si este intabulat.

Pentru persoanele interesate exista disponibilitate de vanzare a parcelei invecinate cu o suprafata de 2.5 ha ambele parcele avand o suprafata totala de 3 ha.

Pretul pentru suprafata totala este de 15 Eur/mp si detaliile se discuta exclusiv personal, nu telefonic.

Investitia de 4 milioane EURO a Primariei Oradea demarata in 2020 presupune realizarea unui drum nou de legatura din zona cart. Grigorescu pe relatia str. Nojoridului cu doua ramuri spre Aeroport si centrul loc. Nojorid. Drumul se continua pana la intersectia cu soseaua Nojorid Apateu.

Investitia presupune realizarea unei piste de biciclete cu latimea de 1.5m pe toata lungimea drumului



3. Comparabila C:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-10700-mp-calea-aradului-la-100-ml-de-aeroport-frt-str-51-ml-IDkXWC.html>

Home
 Agenție
 0775 309 567

+40

Meze motor... Jenă... conta

Intr...

Trasatura... date...
 Services... mai mult

Teren 10700 mp Calea Aradului la 100 ml de Aeroport frt.str.51 ml **275 550 €**
 26 €/m²

Trimitete mesajul

Prezentare generală

- Suprafață **10.700 m²**
- Tip teren **Cere informații**
- Locație **urbana**
- Dimensiuni **Cere informații**
- Vizionare la distanță **Cere informații**
- Tip vânzător **agenție**

Descriere

Teren intravilan Oradea in suprafata de 10 700 mp,dreptunghiular,curat,fara probleme de nici o natura,fara fire,stalpi de curent pe suprafata lui,coate actele in buna regula,pozitionat perfect pentru desfasurarea de orice tip de activitati economice si nu numai,este la 100 metri liniari de Aeroportul Oradea,pe partea dreapta in directia Arad,front stradal la E 671 Oradea-Arad de 51 ml,dreptunghiular,orientare Cardinala E-V,reteaua de Curent si Apa la 100 ml de mejdia din fata iar in decursul anului viitor se va introduce si reseaua de Gaz,la plata in vederea achizitionarii acestui teren se accepta Cash (transfer Bancar) dar si orice tip de Credit Bancar pentru a intra in posesia acestui teren,se mai poate realiza si schimb cu proprietati imobiliare direct avantajoase pentru ambele parti,pentru orice tip de informatii suplimentare cu privire la acest teren va stam la dispozitie telefonic sau pe mesageria Sitului,va multumim.



Anexa B Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)
Pretul unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		7.00	11.25	19.50
ajustare pentru oferta / tranzactie (Euro / mp), marja de risc/comisioane *		-1.5%	-2.5%	-1.5%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.95	11.25	19.50
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.95	11.25	19.50
Restricții legale	Servituti aeronautice civile	Servituti aeronautice civile	Fara restrictii	Fara restrictii
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	-50%	-50%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.95	5.63	9.75
Conditii de piata (data vanzarii)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (Euro / mp)		5.95	5.63	9.75
Localizare	Oradea, str. Zona Aeroport	Oradea, Zona Aeroport	Oradea, Zona Aeroport	Oradea, Zona Aeroport
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0%	0%	-10%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.95	5.63	8.75
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	1.0	3427	5968	10770
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)	111-3437	0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.95	5.63	8.75
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, sew	fara utilitati	fara utilitati	energie electrica, apa la 100 ml/dama/die
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0%	0%	-5%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.95	5.63	8.36
Stare teren	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.95	5.63	8.36
Acces teren	neasfaltat	neasfaltat	neasfaltat	asfalt
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		0%	0%	-10%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.95	5.63	7.59
Zonare	agricol	agricol	agricol	agricol
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Pret ajustat (Euro / mp)		5.95	5.63	7.59
ajustare totala neta		-1.05	-9.38	-19.41
ajustare totala neta (% din pretul de vanzare)		-15.00%	-82.5%	-74.63%
ajustare totala brut		0.00	5.63	12.91
ajustare totala brut (% din pretul de vanzare)		0.00%	37.30%	49.63%
Pret ajustat (Euro / mp)	6.00	5.95	5.63	5.59

Suprafata teren intravilan = **1.00 mp**
 Curs Euro = **4.3026** 22.01.2022
 Valoare teren intravilan = **6 EURO**
 Valoare teren intravilan = **30 LEI**
 Valoare teren intravilan = **30 LEI/MP**
 Valoare teren intravilan = **6 EURO/MP**

NOTA: Aceaste ajustare a comparabililor nu este element de comparatie ci o transformare a valorii de tranzactie in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de reducere a pretului rest si tranzactiei din considerente impozabile la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustari

Restricții legale : s-au aplicat ajustari comparabililor B si C, acestea neavand restrictii legate si nu s-a aplicat ajustare comparabilei A, aceasta fiind localizata asemeni proprietatilor de evaluat care se afla in zona de restrictii legate: de servituti aeronautice civile.

Conditii de piata: nu au fost aplicate ajustari, fiind considerate similare

Localizare: s-a aplicat ajustare negativa comparabilei C, fiind situata mai central decat proprietatea subiect.

Caracteristici fizice: nu s-au aplicat ajustari, acestea avand suprafete comparabile cu suprafetele initiale ale parcelelor efectuate.

Utilitati: s-a aplicat ajustare negativa comparabilei C, aceasta dispunand de utilitati la 100 ml de mejdie.

Stare teren: nu s-au aplicat ajustari

Acces teren: s-a aplicat ajustare negativa comparabilei C, care are iesire la drum asfaltat.

Zonare: nu s-au aplicat ajustari.

Pentru valoarea terenului extravilan, evaluatorul a avut in vedere oferte de vanzare terenuri din extravilan, aflate in zona periferica in apropierea Aeroportului Oradea.

1. Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-17263-mp-teren-extravilan-loc-livada-IDwEIN.html>



Cristian Tautu
Agenție
0744 757 393

17263 mp

17263 mp

+30

Alege modul pentru contact!

Introduți numărul tău

Administrativul acestui site este S.C. DUT
Distributie Energie S.R.L. Distribuție **meu mult**

14/2008

De vânzare 17263 mp teren Extravilan, Loc.. Livada **154 500 €**

[Biserica \(Livada\) \(Vizualizare Biserica \(Livada\)\)](#) [Măgăreț \(Biserica \(Livada\)\)](#)

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață	17.263 m ²	Tip teren	agricol
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

Vă propunem spre vânzare un teren extravilan situat în vecinătatea viitoarei centuri noi a orașului Oradea și a noului sens giratoriu care se va construi lângă aeroportul Oradea. Suprafața totală a terenului este de 17263 metri pătrați, iar aceasta are forma dreptunghiulară, cu o lățime de 60 metri front stradal și lungime de 284 metri. Terenul este situat într-o zonă cu potențial de dezvoltare rapidă.

Terenul este situat la doar câteva minute de mers cu mașina de periferia orașului Oradea, fiind ușor accesibil prin intermediul drumului național din apropiere.

Prețuri terenului este negociabil, iar proprietarul este dispus să discute și despre plata în mod eșalonat.

Pentru informații suplimentare vă stau la dispoziție.



2. Comparabila B:

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-extravilan-2309mp-de-vanzare-IDhaBUJ.html>



Teren Extravilan 2309mp De vanzare
10 €

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Extravilan

(P) VidaXL: **Relaxare si confort in gradina ta**

DESCRIERE

Teren Extravilan De Vanzare In Nojorid In Suprafata de 2309mp

Terenul Este situat la intrare in nojorid pe partea stanga ,la aprox 250m de "balonul de fotbal"

In apropierea noului drum de legatura :Oradea-Nojorid /Intersectie Livada(In poza 3)

Pret :10 E MP

PRIVAT



horne.pro10

2022-01-11 14:00

Trimite mesaj

Vezi multe anunțuri de către vânzător >



LOCALIZARE

Nojorid.



10.00

12.00

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Știți mai multe despre drepturile consumatorilor?

Aziți mai multe



Adresa





3. Comparabila C:

https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/bihor/nojorid/teren-constructii-de-vanzare-XA5M13019?utm_source=imoradar24&utm_medium=redirect&utm_campaign=imoradar24-vanzare-terenuri-nojorid

Teren Extravilan Nojorid in Apropierea drumului Grigorescu-Nojorid 14.4...

1944 m² 172.000 €

Vezi harta



0757 782 944
0757 782 944



Darius Terebent

RECOIMBARE

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Specificații

CONDITII SCHEMATE

Suprafață teren	14400 mp
Tip teren	construcții
Clasificare teren	extravilan
Frontul străzii	390 m
Nr. fronturi	52

DESTINAȚIE

Agrișii

ALTE DETALII

Reconstrucție teren pentru construcții

ACTE DE ÎNDEPLINIRE A OBIECTIVELOR PROIECTULUI
Planșă de împărțire terenului în parcele și construcții
Cadastru

Suprafață teren 14400 mp

Front 390 m

Clasificare 190m

Proiectant: P&C CONSULTING ENGINEERING S.R.L.
Anul 2022

Planșă de împărțire terenului în parcele



Factorii de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Oferta)	
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro /		3.25	10.00	11.24	
<small>ajustare pentru difer. salubitate (fara ingh. si/sau in</small>		-20%	-25%	-30%	
<small>ajustare pentru difer. de proprietate (fara ingh.)</small>		-2	-3	-4	
<small>Pret ajustat Euro / mp</small>		7.15	7.50	8.30	
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	
<small>ajustare pentru difer. de proprietate (fara ingh.)</small>		0%	0%	0%	
<small>Pret ajustat Euro / mp</small>		7.15	7.50	8.30	
Restrictii legale	Servituti aeronautice civile	Fara restrictii	Fara restrictii	Fara restrictii	
<small>ajustare pentru difer. de servituti (fara ingh.)</small>		-50%	-50%	-50%	
<small>Pret ajustat Euro / mp</small>		-4	-4	-4	
<small>Pret ajustat Euro / mp</small>		3.58	3.75	4.11	
Conditii de piata (data vanzarii)	actuale	actuale	actuale	actuale	
<small>ajustare pentru difer. de piata (fara ingh.)</small>		0.0	0.0	0.0	
<small>Pret ajustat Euro / mp</small>		3.58	3.75	4.11	
Localizare	Oradea, str. Zona Aeroport	Oradea, Zona Aeroport	Oradea, Zona Aeroport	Oradea, Zona Aeroport	
<small>ajustare pentru difer. de localizare (fara ingh.)</small>		0%	5%	0%	
<small>Pret ajustat Euro / mp</small>		3.58	3.92	4.11	
<small>Pret ajustat Euro / mp</small>		3.58	3.92	4.11	
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	1.0	17263	2349	14490	
<small>ajustare pentru caracteristici fizice (fara ingh.)</small>		149	-15%	-20%	-15%
<small>Pret ajustat Euro / mp</small>		2.42	-0.54	-0.78	-1
<small>Pret ajustat Euro / mp</small>		3.04	3.14	3.47	
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	apa canal, energie electrica etc	fara utilitati	fara utilitati	fara utilitati	
<small>ajustare pentru difer. de utilitati (fara ingh.)</small>		0%	0%	0%	
<small>Pret ajustat Euro / mp</small>		3.04	3.14	3.47	
Stare teren	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii	
<small>ajustare pentru difer. de stare teren (fara ingh.)</small>		0%	0%	0%	
<small>Pret ajustat Euro / mp</small>		3.04	3.14	3.47	
Acces teren	neasăritat	neasăritat	neasăritat	neasăritat	
<small>ajustare pentru difer. de acces teren (fara ingh.)</small>		0.0%	0.0%	0.0%	
<small>Pret ajustat Euro / mp</small>		3.04	3.14	3.47	
Zonare	agricol	agricol	agricol	agricol	
<small>ajustare pentru difer. de zona (fara ingh.)</small>		0.0%	0.0%	0.0%	
<small>Pret ajustat Euro / mp</small>		3.04	3.14	3.47	
<small>ajustare pentru difer. de zona (fara ingh.)</small>		-5.91	-6.87	-6.47	
<small>ajustare pentru difer. de zona (fara ingh.)</small>		-54.00%	-68.7%	-70.82%	
<small>ajustare pentru difer. de zona (fara ingh.)</small>		4.12	4.70	4.83	
<small>ajustare pentru difer. de zona (fara ingh.)</small>		48.00%	47.05%	40.43%	
<small>Pret ajustat Euro / mp</small>	3.00	3.04	3.14	3.47	

Suprafata teren intravilan = 1.00 mp
 Valoare teren intravilan = 3 EURO
 Valoare teren intravilan = 15 LEI
 Valoare teren intravilan = 15 LEI/MP
 3 EURO/MP

NOTA*: Aceasta ajustare a comparabililor nu este element de comparatie ci o transformare a valorii de tranzactie in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de reducere a pretului real al tranzactiei din considerente impozabile la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii.

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustari

Restrictii legale: s-au aplicat ajustari tuturor comparabililor, acestea neavand restrictii legale.

Conditii de piata: nu au fost aplicare ajustari, fiind considerate similare

Localizare: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei B, aceasta fiind situata mai putin central decat proprietatea de evaluat.

Caracteristici fizice: s-au aplicat ajustari negative tuturor comparabililor, acestea avand suprafata mai mica decat suprafata initiala a parcelei efectate, pretul pe mp al terenului fiind invers proportional cu suprafata acestuia.

Utilitati: nu s-au aplicat ajustari

Stare teren: nu s-au aplicat ajustari

Acces teren: nu s-au aplicat ajustari

Zonare: nu s-au aplicat ajustari.

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analiza rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecări consistente.

Procesul de evaluare a constat în aplicarea abordărilor în evaluare adecvate și s-a obținut valoarea de piață a bunului evaluat estimată de către evaluator în scopul menționat, valabile la data evaluării 22.05.2023:

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

Nr Crt	Judet	Unitate administrativ teritoriala	Numele si prenumele proprietarului	Adresa proprietar	CNP	Tarfa, Parcela	Categorie de folosinta	Intravilan/ Extravilan	Numar titlu de proprietate	Numar topografic	Numar cadastral	Numar cartea funciara	Suprafata categoriie de folosinta	Suprafata Totala	Valoare totala (ei) - fara TVA
2	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214995	214995 Oradea	731	731	21834
3	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214989	214989 Oradea	627	627	18727
4	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214996	214996 Oradea	1850	1850	55256
5	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	206483	206483 Oradea	423	423	12634
7	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	1327	-	54382 Nojorid	2430	2430	72579
9	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214063	214063 Oradea	4193	4193	125237
10	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	1325/3	-	54989 Nojorid	2359	2359	70459
11	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	1325/4	-	56055 Nojorid	27	27	806
13	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213937	213937 Oradea	1450	1450	43309
14	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213935	213935 Oradea	1555	1555	46445
15	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213953	213953 Oradea	2717	2717	81151
16	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213956	213956 Oradea	2792	2792	83391
17	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	3586	1309/1	-	403 Nojorid	111	111	3315
19	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	213978	213978 Oradea	19	19	567
20	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214022	214022 Oradea	1026	1026	30645
21	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	214021	214021 Oradea	1492	1492	44563
22	Bihor	Oradea		-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	215268	215268 Oradea	5437	5437	162392

23*	Bihor	Nojorid	-	-	-	Pasune	Extravilan	-	66224	66224 Nojorid	1051	1051	10516
27	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	213954	213954 Oradea	2806	2806	83810
						Arabil	Extravilan	-			149	149	2225
28	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	1289/2	-	412 Nojorid	136	136	4062
30	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	213961	213061 Oradea	876	876	26164
31	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	214034	214034 Oradea	1424	1424	42532
32	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	2676	1296/1	213 Nojorid	522	522	15591
35	Bihor	Oradea	-	-	-	Atele	Intravilan	-	213918	213918 Oradea	373	373	11141
36	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	213915	213915 Oradea	518	518	15472
37	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	181187	181187 Oradea	614	614	18339
38	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	-	80	80	2389
40	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	-	-	45	45	1344
41	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	214029	214029 Oradea	2880	2880	86020
42	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	214058	214058 Oradea	4230	4230	126342
43	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	1578	-	-	1439	1439	42980
44	Bihor	Oradea	-	-	-	Arabil	Intravilan	-	213489	213489 Oradea	1715	1715	51224
TOTAL												48097	1413461

* Terenului extravilan de tip pasune in suprafata de 1051 mp i se aplica o depreciere raportata la Grilele Notariale 2023 cu un procent de reducere de 33% din pretul pe mp al terenului extravilan cu categorii de folosinta agricola, datorat faptului ca nu exista pe piata oferte de vanzare ale unor terenuri cu aceeasi categorii de folosinta - pasune.

Valoarea este valabila numai pentru destinatia precizata in raport.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



SC EVALMOB SRL



