ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere a terenurilor, în suprafață totală de 20.230 mp, proprietate privată a unor persoane fizice, afectate de coridorul lucrării necesar pentru implementarea proiectului "Lucrări de interes public local pentru amenajarea de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv Amenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov" din municipiul Oradea, județul Bihor

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 21.12.2023;

Examinând Proiectul de hotărârepentru aprobarea declanșării procedurii de expropriere a terenurilor, în suprafață totală de 20.230 mp, proprietate privată a unor persoane fizice, afectate de coridorul lucrării necesar pentru implementarea proiectului "Lucrări de interes public local pentru amenajarea de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv Amenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov";

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 494938/1 din data de 18.12.2023;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 494938/2 din data de de 18.12.2023, întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Terenuri, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Având în vedere că prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 549 din 24.07.2020 s-a aprobat studiul de fezabilitate, indicatorii tehnico - economici rezultați din studiul de fezabilitate, varianta I recomandată de proiectant, respectiv coridorul de expropriere aferent proiectului "Lucrări de interes public local pentru amenajarea de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv Amenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov".

Văzând că, amplasamentul lucrării a fost identificat prin Planul de situație avizat de O.C.P.I. Bihor cu nr. 35330 din 07.04.2020, astfel cum a fost recepționat tehnic conform Procesului verbal nr. 111 / 2020, și că afectează suprafața totală de 76.235 mp, din care în prezent mai sunt 20.230 mp teren, în proprietatea privată a unor persoane fizice;

Întrucât prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 56, 57 și 58 din 31.01.2023, s-a aprobat achiziționarea cotelor de 1.000 mp, 1.037,62 mp și 1.038 mp / 24904 mp teren din nr. cadastal 175117 de la 3 proprietarii, însă aceste tranzacții nu au fost finalizate în contextul dat de acțiunea civilă ce formează obiectul dosarului nr. 1577/271/2023, aflat pe rolul Judecătoriei Oradea, se impune revocarea acestor acte administrative și includerea acestor proprietari în cadrul exproprierii, în aceleași condiții de preț cu care au fost aprobate achizițiile.

În baza prevederilor:

- Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean şi local, actualizată, precum şi Normele de aplicare a Legii nr. 255/2010,
- art. 36 din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată și actualizată,
- art. 44 alin. (1) a Legii nr. 273/2006 privind finanţele publice locale, actualizată, conform căruia: documentaţiile tehnico - economice ale obiectivelor de investiţii noi, a căror finanţare se asigură integral sau în completare din bugetele locale, precum şi a celor finanţate din împrumuturi interne şi externe, contractate direct sau garantate de autorităţile administraţiei publice locale, se aprobă de către autorităţile deliberative;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local;

În baza art. 129 alin. (2) lit. b), c) și d), alin. (4) lit. a), lit. d), alin. (6) lit. c), alin. (7) lit. k), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a) și art. 296 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Consiliului Local al Municipiului Oradea
H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1. Se aprobă Actualizarea datelor din Tabelul cu imobilele afectate de coridorul de expropriere, identificat prin Planul de situaţie avizat de O.C.P.I. Bihor cu nr. 35330 din 07.04.2020, reprezentând amplasamentul necesar realizării proiectului "Lucrări de interes public local pentru amenajarea de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv Amenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov", aprobat inițial prin Hotărârea Consiliului Local nr. 549 din 24.07.2020, conform Anexei nr. 1 la prezenta Hotărâre.

Art. 2. Se aprobă declanşarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică în raport cu imobilele reprezentând terenuri - în suprafața totală de 20.230 mp, precum și Lista cuprinzând imobilele, proprietate privată, inclusiv proprietarii şi titularii altor drepturi reale ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere, avizat de O.C.P.I. Bihor cu nr. 35330 din 07.04.2020, conform Anexelor nr. 3 - 13, la prezenta Hotărâre.

Art. 3. Se însuşeşte Raportul de evaluare nr. 360/PMO02/12.12.2023 (*anexat în sinteză la prezenta*), întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., pentru terenurile supuse exproprierii - în suprafață totală de 20.230 mp - proprietate privată ale unor persoane fizice - afectate de procedura exproprierii propusă spre aprobare la art. 2 din prezenta Hotărâre.

Art. 4. Se aprobă alocarea din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea, a despăgubirilor în sumă de 2.731.050 euro (echivalent în lei - la data consemnării - conform cursului de schimb oficial al BNR, la care se adaugă TVA conform legislației aplicabile la data eliberării despăgubirii, după caz), potrivit Anexelor nr. 3 - 13 la prezenta Hotărâre.

Art. 5. Se mandatează primarul Municipiului Oradea sau persoana legal desemnată de acesta, pentru emiterea Deciziei de expropriere.

Art. 6. Se aprobă înscrierea în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea a:

- cotei de 1.475 / 2.553 mp teren, din nr. topo 636/22 înscris în Cartea Funciară nr. 162075 - Oradea;
- cotei de 201 / 6.028 mp teren, din nr. topo 650/7 înscris în Cartea Funciară nr. 97 - Seleuș.

Art. 7. Se aprobă constituirea a două nr. cadastrale noi, cu suprafața de 42.258 și 33.977 mp, conform Loturilor 1 și 2 din Anexa nr. 1 la prezenta Hotărâre, respectiv înscrierea acestor suprafețe în noi coli de Carte funciară, *în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea*, după emiterea Deciziei privind exproprierea imobilelor, proprietate privată, afectate de Coridorul de expropriere avizat de O.C.P.I. Bihor cu nr. 35330 din 07.04.2020.

Art. 8. Se aprobă completarea și actualizarea Inventarului domeniului public al UAT - Municipiul Oradea, corespunzător datelor din prezenta hotarâre.

Art. 9. La data intrării în vigoare a prezentei, se revocă Hotărârile Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 56, 57 și 58 din 31.01.2023.

Art. 10. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredinţează primarul Municipiului Oradea, Direcţia Patrimoniu Imobiliar şi Direcţia Economică.

Art. 11. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituţia Prefectului - Judeţul Bihor
- Primarul Municipiului Oradea
- Direcţia Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri
- Direcţia Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Cadastru prin grija Serviciului Terenuri
- Direcţia Economică prin grija Serviciului Terenuri
- O.C.P.I. Bihor, Serviciul de Carte Funciară prin grija Serviciului Terenuri
- proprietarii afectați de măsura exproprierii prin grija Serviciului Terenuri
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Barabaș Călin - Iulian

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR MUNICIPIUL ORADEA CONSILIUL LOCAL

Oradea, 21 decembrie 2023
Nr. 1266

Hotărârea a fost adoptată cu 20 de voturi „pentru", 4 voturi „împotrivă" și 3 voturi „abținere"

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

Anexa nr. 1
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1266 din 21.12.2023

L I S T A

cu proprietățile private ce urmează a se expropria în vederea implementării proiectului "Lucrări de interes public local pentru amenajarea de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv Amenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov" din municipiul Oradea, județul Bihor

Nr. crt.	Nr cadastral /Nr. top	CF	Proprietar	Suprafață afectată (mp)	Suprafață totală în CF (mp)	Obs.
					LOT 1 = 42.258 mp	
1.	Nr. cadastral 189564	CF 189564 - Oradea	UAT - Municipiul Oradea	2.137	2.137	
2.	Nr. cadastral 186465	CF 186465 - Oradea	UAT - Municipiul Oradea	10.980	10.980	
3.	Nr. cadastral 166520	CF 166520 - Oradea	UAT - Municipiul Oradea	3.800	3.800	
4.	Nr. cadastral 187655	CF 187655 - Oradea	UAT - Municipiul Oradea	4.587	4.587	
5.	Nr. cadastral 208071	CF 208071 - Oradea	[redacted]	2.000	2.000	
6.	Nr. cadastral 208072	CF 208072 - Oradea		3.000	3.000	
7.	Nr. cadastral 1478	CF 157472 - Oradea		39	39	
8.	Nr. cadastral 174505	CF 174505 - Oradea		39	39	
9.	Nr. cadastral 208073	CF 208073 - Oradea	UAT - Municipiul Oradea	4.000	4.000	
10.	Nr. cadastral 216186	CF 216186 - Oradea	Cabinet avocat Pascu Radu	5.000	5.000	
11.	Nr. cadastral 216187	CF 216187 - Oradea	UAT - Muncipiul Oradea	5.000	5.000	
12.	Nr. topografic 636/22 Seleuș	CF 162075 - Oradea	Statul Român	1.475	2.553	
13.	Nr. topografic 650/7 Seleuș	CF 97 - Seleuș	Statul Român	201	6.028	

						LOT 2 = 33.977 mp
14.	Nr. cadastral 150225	CF 150225 - Oradea	UAT - Municipiul Oradea	7.682	7.682	
15.	Nr. cadastral 175117	CF 175117 - Oradea	UAT - Municipiul Oradea =14.713 mp [redacted]	24.904	24.904	
16.	Nr. cadastral 195150	CF 195150 - Oradea	UAT - Municipiul Oradea	1.391	5.564	
TOTAL SUPRAFAȚĂ PROIECT, LOT 1 + LOT 2 **UAT - MUNICIPIUL ORADEA / STATUL ROMÂN** **PROPPRIETARI PRIVAȚI**				76.235 mp 56.005 mp 20.230 mp		

Anexa nr. 2
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1266 din 21.12.2023

L I S T A

cu proprietarii privați ai căror imobile intră în coridorul necesar implementării proiectului "Lucrări de interes public local pentru amenajarea de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv Amenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov" din municipiul Oradea, județul Bihor

Nr. crt.	Nr cadastral /Nr. top	CF	Proprietar	Suprafață afectată (mp)	Suprafață totală (mp)	Observații
						LOT 1 = 10.039 mp
1.	Nr. cadastral 208071	CF 208071 - Oradea	[redacted]	2.000	2.000	
2.	Nr. cadastral 208072	CF 208072 - Oradea		3.000	3.000	
3.	Nr. cadastral 174505	CF 174505 - Oradea		39	39	
4.	Nr. cadastral 216186	CF 216186 - Oradea	[redacted]	5.000	5.000	
						LOT 2 = 10.191 mp
5.	Nr. cadastral 175117	CF 175117 - Oradea	[redacted]	1.000	24.904	
6.				1.000		
7.				1.038		
8.				1.000		
9.				1.038		
10.				2.000	24.904	
11.				2.000		
12.				1.115		
			Total	**20.230**		

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 111 / 2020

Întocmit astăzi, **07/04/2020**, privind cererea **35330** din **06/04/2020**
având aviz de incepere a lucrărilor cu nr **7053** din **09/12/2019**

1. Beneficiar: MUNICIPIUL ORADEA

2. Executant: Moldovan Radu

3. Denumirea lucrărilor recepționate: lucrari de interes public local pentru amenajare de noi spatii verzi si constructii cu caracter educativ si sportiv GRADINA URBANA NUFARUL

4. Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR conform avizului de incepere a lucrărilor:

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
DOC Cad 86	02.04.2020	inscris sub semnatura privata	Moldovan Radu
Plan Situatie	02.04.2020	inscris sub semnatura privata	Moldovan Radu
7053	09.12.2019	act administrativ	pmo

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:
Pentru procesul verbal 111 au fost recepționate 0 propuneri.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere

Nu există erori topologice.

Lucrarea este declarată **Admisă**

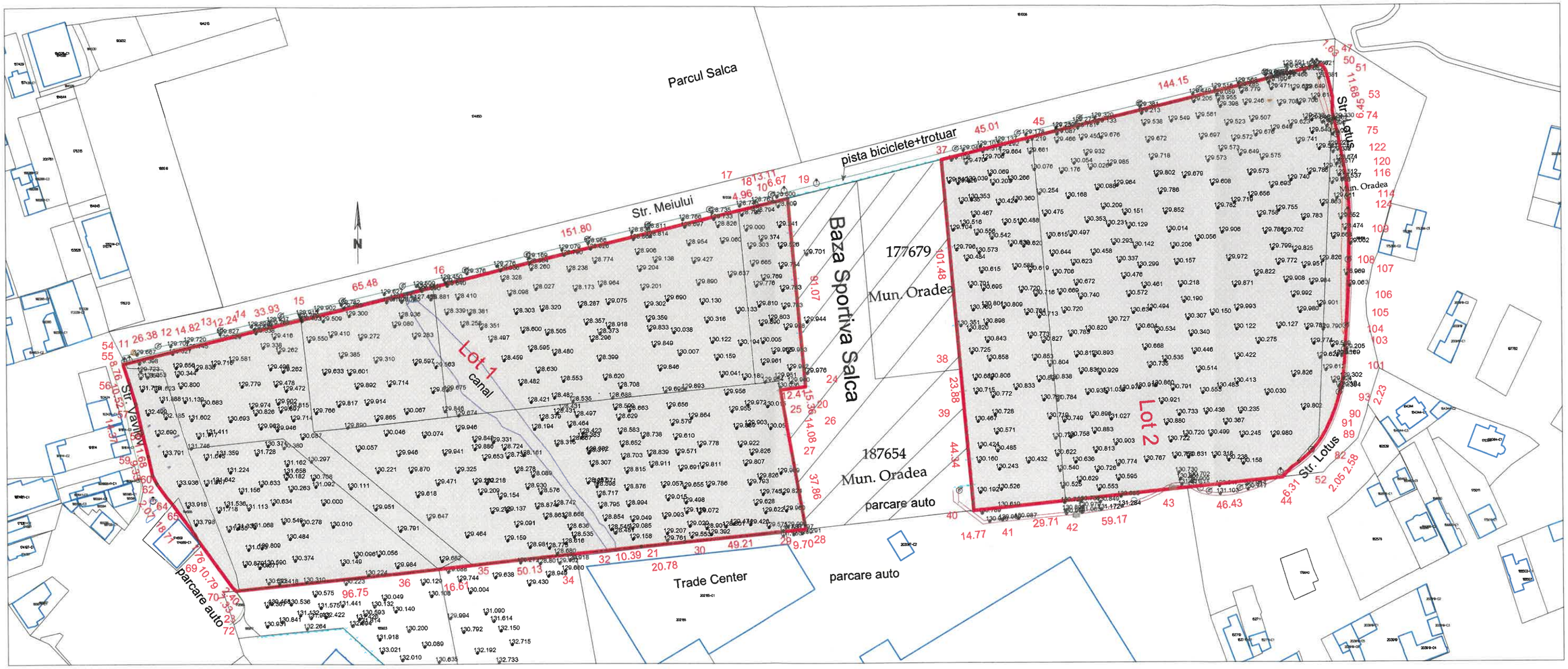
Inginer Șef
-

Inspector
Liviu Ionel Pert

PLAN DE SITUATIE

Privind obiectivul ,, lucrari de interes public local pentru amenajare de noi spatii verzi si constructii cu caracter educativ si sportiv GRADINA URBANA NUFARUL ”

SCARA 1:2000
Suprafata teren: =LOT 1 = 42258 mp
LOT 2 = 33977 mp



Intocmit: Ing. Moldovan Radu	Legenda _____ Zona propusa pentru investitie: ,, lucrari de interes public local pentru amenajare de noi spatii verzi si constructii cu caracter educativ si sportiv GRADINA URBANA NUFARUL ”
Beneficiar: Municipiul Oradea	Data: 02.04.2020

1270

EVALMOB

Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 360 PMO2/12.12.2023

RAPORT DE EVALUARE

TERENURI CU SUPRAFETE CUPRINSE INTRE 39MP-10191MP, SITUATE IN ORADEA, IN ZONA CUPRINSA INTRE STRADA MEIULUI, STRADA LOTUS, COMPLEX LOTUS SI STRADA VAVILOV

PROPRIETARI CF TABEL

SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA

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

DECEMBRIE 2023

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: intocmire raport de evaluare pentru proprietatile imobiliare situate in Oradea, in zona str. Meiului, str. Lotus, Complex Lotus si str. Vavilov, Jud. Bihor, in vederea achizitiei/exproprierii necesara realizarii obiectivului de investitii „Gradina Urbana Nufarul", va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara constand in terenuri incrise in CF, avand nr cadastrale si in suprafata cf tabel.

Scopul evaluarii, specificat de beneficiarul lucrarii este de a prezenta valoarea de piata, pentru a propune valoarea de despagubire/achizitie a proprietăților conform Legii 255/2010, in vederea utilizării acestora pentru achiziționarea/ exproprierea de către Municipiul Oradea a imobilelor situate în Oradea, in zona str. Meiului, str. Lotus, Complex Lotus si str. Vavilov, asa cum au fost identificate mai jos.

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

- ***Legii 255/2010*** respectiv prevederile art 5: "**sumele individuale aferente despăgubirilor estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare întocmit având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici** ", art 11 alin 7 : "(7) După recepționarea documentațiilor cadastrale de către oficiile de cadastru și publicitate imobiliară/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 si ale art 8 din Normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010, aprobate prin HG 53/2011 conform carora "(1) „Expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, **este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici,** potrivit art. alin. (5) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare."
- ***DECIZIA nr. 756 din 28 noiembrie 2019 publicata în MONITORUL OFICIAL nr. 153 din 26 februarie 2020 in care se precizeaza:***

20. Curtea observă, de altfel, că prin Legea nr. 233/2018 a fost modificat reperul prin raportare la care se stabilesc despăgubirile 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 regasite mai sus in decizia CCR, vine interpretarea data de ICCJ in noiembrie 2021, interpretare care ANULEAZA practic modificarea Legii 255/2010 prin pctul 19, art I din Legea 233 din 9.08.2018.

Inainte de modificarea mentionata, intr-adevar, Legea 255/2010, trimitea in art 22 alin 6 la art 26 alin 2 din Legea 33/1994, dar aceasta trimitere a fost anulata prin modificarea survenita prin pctul 19, art I din Legea 233 din 9.08.2018 !!!, 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 şi aplicarea dispoziţiilor art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local, cu modificările şi completările ulterioare, şi 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, dispoziţiile art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 se interpretează extensiv, în sensul că se ţine seama atât de „expertizele întocmite şi actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate", cât şi de criteriile legale prevăzute de dispoziţiile art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994. Obligatorie, potrivit dispoziţiilor art. 521 alin. (3) din Codul de procedură civilă.
Pronunţată în şedinţă publică astăzi, 15 noiembrie 2021

In dosarul amintit s-a obtinut de catre expropriator (Judetul Cluj) o valoare de despagubire inferioara/mai mica (cca jumatate) 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.

Valoarea de despagubire conform pretului cu care se vand in mod obisnuit imobile de acelasi fel este considerata egala cu valoarea de piata estimata conform Standardelor de evaluare ANEVAR prin abordarea prin piata, abordare in cadrul careia s-au analizat atat tranzactii cu terenuri similare ca zonare (terenuri cu acces fácil, terenuri in panta pronuntata) cat si oferte de terenuri similare ca amplasare, toate ajústate pentru localizare, suprafata, acces, reglementari urbanistice, asa cum prevad Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR, valabile 2022
Valorile estimate au in vedere valorile de piata – acestea, la solicitarea beneficiarului lucrarii, reprezinta **valori de despagubire** si sunt valabile la data de referinta a evaluarii 05.12.2023, este estimata in EUR, la curs BNR 4.9672 lei/eur, **valoarea de despagubire nu este afectata de TVA**:

LISTA

cu proprietarii privați al căror imobile intră în coridorul necesar realizării obiectivului de investiții

" Lucrări de interes public local pentru amenajarea de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv Amenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov "

Nr. crt.	Nr cadastral /Nr. top	CF	Proprietar	Suprafață afectată (mp)	Suprafață totala (mp)	Construcții	Observații Adresa adm.	Valoare despagubire EUR	Valoare despagubire LEI
			LOT 1						
1	Nr. cadastral 208071	208071 Oradea	[redacted]	2000	2000			270000	1341144
2	Nr. cadastral 208072	208072 Oradea	[redacted]	3000	3000			405000	2011716
3	Nr. cadastral 174505	174505 Oradea	[redacted]	39	39			5265	26152.31
4	Nr. cadastral 216186	216186 Oradea	[redacted]	5000	5000			675000	3352860
5	Nr. cadastral 175117	175117 Oradea	[redacted]	10191	24904			1375785	6833799.25
TOTAL				20230				2731050	13565671.56

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

PARTEA I – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.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 intocmirii raportului de evaluare, atat membrul corporativ cat si toate persoanele care semneaza pentru acesta (amintite mai sus) indeplinesc toate conditiile impuse de lege sa intocmeasca in mod valabil rapoarte de evaluare a bunurilor sens in care:

- ✓ NU sunt sub incidenta unor sanctiuni din partea ANEVAR,
- ✓ NU exista o condamnare definitiva pentru savarsirea unei infractiuni cu intentie
- ✓ NU se afla in situatia de conflict de interese cu clientul.

Prin prezenta se certifică faptul că informaţiile prezentate în acest raport sunt adevărate şi corecte, în limita cunoştinţelor deţinute de evaluator.

Evaluatorul are competenta de a efectua aceasta lucrare, detinand specializarea Evaluarea Proprietatii Imobiliare (EPI).

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

De asemenea se certifică faptul că evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de perspectivă în ceea ce priveste bunurile care fac obiectul prezentului raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legate de părţile implicate.

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării sunt evaluate cu inspectie si in considerarea amplasamentului similar, iar comparabilele folosite au fost verificate de catre evaluator.

La elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenţă 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 şi opiniile prezentate în raport se supun normelor si cerinţelor din Standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

I.2. Clientul şi utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Locuinte, Spatii Comerciale in baza contractului de servicii nr 3576 din 09.01.2023, Nota de Comanda nr. 457406/17.11.2023

I.3. Activul supus evaluarii

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara inscrisa in CF conform tabel prezentat anterior.

I.4. Moneda evaluării

Opinia finala a evaluarii va fi prezentata in RON si in EUR.
Curs BNR la data evaluarii: **1 euro = 4.9672 lei.**

Exprimarea in valuta a opiniei finale o consideram adecvata doar atata vreme cat principalele premise care au stat la baza evaluarii nu sufera modificari semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investitii similare, cursul de schimb si evolutia acestuia comparativ cu puterea de cumparare si cu nivelul tranzactiilor pe piata mobiliara specifica etc.).

I.5. Scopul evaluării

Scopul evaluarii, specificat de beneficiarul lucrarii este de a prezenta valoarea de piata, pentru a propune valoarea de despagubire/achizitie a proprietăților conform Legii 255/2010, in vederea utilizării acestora pentru achiziționarea/ exproprierea de către Municipiul Oradea a imobilelor situate în Oradea, in zona str. Meiului, str. Lotus, Complex Lotus si str. Vavilov.

I.5. Tipul valorii

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

In DECIZIA nr. 756 din 28 noiembrie 2019 publicata în MONITORUL OFICIAL nr. 153 din 26 februarie 2020 se precizeaza:

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 regasite mai sus in decizia CCR, vine interpretarea data de ICCJ in noiembrie 2021, interpretare care ANULEAZA practic modificarea Legii 255/2010 prin pctul 19, art I din Legea 233 din 9.08.2018.

Decizia nr.78 în dosarul nr.2079/1/2021
Admite sesizarea formulată de Curtea de Apel Cluj – Secţia I civilă, în dosarul nr. 1602/117/2020, privind pronunțarea unei hotărâri prealabile și, în consecință, stabileşte că: În interpretarea şi aplicarea dispoziţiilor art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes naţional, judeţean şi local, cu modificările şi completările ulterioare, şi 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, dispoziţiile art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 se interpretează extensiv, în sensul că se ţine seama atât de „expertizele întocmite şi 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 jumatate) 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.

Nume	Calitate parte
ALMAROM IMPORT-EXPORT SRL	Reclamant
JUDEȚUL CLUJ	Pârât

Ședințe

10.12.2020

Ora estimata: 08:30
Complet: Complet 10F - NCPC
Tip solutie: Admite cererea
Solutia 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 experți. 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 ședința publică din 10 decembrie 2020.
Document: Hotarâre 617/2020 10.12.2020

54. În concluziile Studiului de piață al fondului imobiliar Cluj pe anul 2020 se arată faptul că: "Rezultatul din prezentul studiu de piață se dorește a fi un instrument util și ușor de utilizat pentru beneficiar, dar și o prezentare valorică a pragului minimal 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 reprezentanți 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 intimatareclamantă a solicitat valoarea care rezultă din aplicarea tabelului din raport, nu o valoare mai mare.

55. Expertiza 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 din 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, acestuia i se pot aplica valorile din grilă, 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 ce trebuia avut în vedere la stabilirea despăgubirii cuvenite reclamantei, experții nu au avut în vedere situarea acestuia, accesul la drumul public, existența sau inexistența utilităților, a servituților 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 solicită, 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 reparație 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 nefondat 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 susținerilor 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 preț în care terenurile neconstruibile să aibă o valoare diferită față de terenurile intravilane", iar obiecții la raportul 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 estimata: 13:00
Complet: 4A
Tip solutie: Schimbat în parte
Solutia pe scurt: Admite in parte apelul declarat de apelantul parat UAT J CJ reprezentat prin presedintele CJCJ impotriva sentintei civile nr. 617 din 10.12.2020 a Tribunalului Cluj, pronuntata in dosar nr.602/117/2020, pe care o schimba in parte astfel: Admite in parte cererea formulata de reclamanta AIE SRL in contradictoriu cu paratul J CJ. Stabileste cuantumul despagubirilor datorate reclamantei pentru terenul expropriat inscris in CF....CJN, nr. top..... in suprafata de 1028 mp la suma de 221.238 lei. Obliga paratul la plata catre reclamanta a sumei de 221.238 lei cu titlu de despagubiri. Obliga paratul la plata catre reclamanta a sumei de 2.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecata aferente fondului. Mentine in rest dispozitiile sentintei civile atacate. Obliga pe apelantul J CJ sa plateasca intimatei AIE SRL suma de 1.200 lei, cheltuieli de judecata in apel. Definitiva. Pronuntata prin punerea solutiei la dispozitia partilor prin intermediul grefei instantei, azi, 21.06.2022.
Document: Hotarâre 274/2022 21.06.2022

Date fiind argumentele de mai sus, chiar daca in actualele Grile notariale (cum de altfel s-a intamplat si in litigiul de la Curtea de Apel Cluj – amintit mai sus) - nu am regasit specificat expres o valoare pentru terenuri pentru care Certificatul de urbanism mentioneaza incadrarea in zona cu servituti aeronauticice civile, asa cum am aratat, apeland la principiile regasite in Grilele notariale anterioare, am calculat o valoare pe baza acestor Grile, asa cum prevede interpretarea data de ICCJ

Inclusiv in actuala Grila notariala regasim urmatoarele:

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

Valoarea de despagubire conform pretului cu care se vand in mod obisnuit imobile de acelasi fel este considerata egala cu valoarea de piata estimata conform Standardelor de evaluare ANEVAR prin abordarea prin piata, abordare in cadrul careia s-au analizat atat tranzactii cu terenuri similare ca zonare cat si oferte de terenuri similare ca amplasare, toate ajústate pentru localizare, suprafata, acces, reglementari urbanistice, asa cum prevad 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 piață nu reflectă caracteristicile unui *activ* care au *valoare* pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se *pot* referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui *activ*. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

I.6. Data evaluarii

Data evaluării este 05.12.2023 si este estimata in EUR si LEI la cursul BNR 4.9672 lei/eur.

I.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piaţă au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informaţii solicitate clientului;
- ✓ extragerea informatiilor necesare pentru evaluare ;
- ✓ inspecţia bunului evaluat;
- ✓ stabilirea ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ documentarea asupra preţurilor pentru tipul de bunuri evaluate;
- ✓ analiza tuturor informaţiilor şi 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.

I.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 dispoziţie de catre client privind: Lista numerelor topo/ cadastrale afectate, asa cum e aceasta redata in anexe;

Documentele şi informaţiile referitoare la bunurile evaluate în cadrul prezentului raport au fost puse la dispoziţia evaluatorului de către reprezentanţi autorizaţi ai Clientului, care poartă întreaga responsabilitate referitoare la datele furnizate. Evaluatorul nu îşi asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziţie de către Client şi nici pentru rezultatele obţinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greşite.

- alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate si pe internet.

I.9. Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informaţiile puse la dispozitie de catre client;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele în formă necertificată și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigaţii 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 intravilan a fost pusa la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarul lucrarii, evaluatorul neasumandu-si nicio responsabilitate in acest sens.**
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut raspunzător pentru existenţa unor servituţi privind terenul şi/sau factori de mediu care ar putea influenţa în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competenţele necesare;
- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natura juridică ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

- ✓ Proprietatea a fost văzută şi inspectată de către evaluator (vezi I.6);
- ✓ Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietăţii. Dimensiunile proprietăţii au fost preluate din tabelul pus la dispozitie de catre beneficiarul lucrarii, din descrierea legală a proprietăţii (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentaţie topografică, sau alte documente) puse la dispozitie de catre client, atasate in intregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentaţii. Toate planurile de situaţie puse la dispoziţia evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privinţă;
- ✓ Evaluatorul nu are competenta să măsoare dimensiunile. Evaluarea a fost făcută în ipoteza că dimensiunile din tabelul pus la dispozitie de Clientul – beneficiar al lucrarii sunt corecte. Ca urmare nu putem să ne asumăm răspunderea pentru corectitudinea acestor informații;
- ✓ Evaluatorul nu are cunoştinţă si se consideră degrevat de răspunderea existenţei unor vicii ascunse sau invizibile a proprietăţii (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea: starea şi structura solului, structura fizică, sistemele mecanice şi alte sisteme de funcţionare, fundaţia, etc.), care ar putea influenţa în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanţie referitoare la starea tehnică sau economică a acestora, ulterioară evaluării;

Urbanism:

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

Mediu

- ✓ Concluziile prezentului raport sunt valabile în condiţiile inexistenţei unor factori adverşi care includ substanţele 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 asa 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 proprietăţii, astfel de informaţii depăşind sfera acestui raport şi/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanţii explicite sau implicite în privinţa stării în care se află proprietatea şi nu este responsabil pentru existenţa unor astfel de situaţii şi a eventualelor lor consecinte şi 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 informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existentei şi a altor informaţii de care acesta nu avea cunoştinţă. 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 şi reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietăţii evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării şi nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării; Ele ţin cont de starea la care se află această proprietate la data inspecţiei.
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luaţi în considerare toţi factorii care au influenţă asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informaţie relevantă pentru estimarea valorii;
- ✓ Evaluatorul a obţinut informaţii, estimări şi opinii, ce au fost evidenţiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile şi nu îşi asumă nici o responsabilitate în privinţa completitudinii şi corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Informaţiile furnizate de către terţi sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanţii pentru acurateţe;
- ✓ Evaluatorul consideră rezonabile corecţiile 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 parţile interesate în tranzacţie;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabilă în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimata in prezentul raport nu poate sa fie atinsa in cazul unei incapacitati viitoare de plata, cand atat conditiile pietei, cat si situatiile vanzarii (perioada limitata pentru vanzare de ex.) pot fi diferite de cele luate in considerare in estimarea valorii.
- ✓ Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat in cadrul abordarii prin venit (acolo unde a fost aplicabila) este realist si poate fi atins la data evaluarii, bazandu-se pe informatii statistice din piata.

- ✓ <u>Ipoteze speciale: nu este cazul.</u>

I.10. Tipul raportului

Raportul a fost structurat dupa cum urmeaza :

(1) Termenii de referinţă ai evaluării – in care sunt prezentate atat obiectul evaluarii cat si principalele elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;

(2) Prezentarea datelor – capitol in care este prezentat in detaliu fiecare bun mobil,

(3) Analiza de piata;

(4) Abordarea în evaluare şi raţionamentul – capitol care contine aplicarea metodelor de evaluare si reconcilierea rezultatelor obtinute pentru estimarea valorii finale;

(5) Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

I.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

I.12. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

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

Standarde Generale:
SEV100 - Cadrul general;
SEV101 - Termenii de referinta ai evaluarii
SEV102 – Documentare si conformare
SEV103 - Raportare;
SEV 104 - Tipuri ale valorii
SEV 105- Abordari si metode de evaluare

Standarde pentru active:

SEV230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
SEV 233- Proprietatea in curs de construire
GEV 630 – Evaluarea bunurilor immobile

Standarde pentru utilizari specifice :

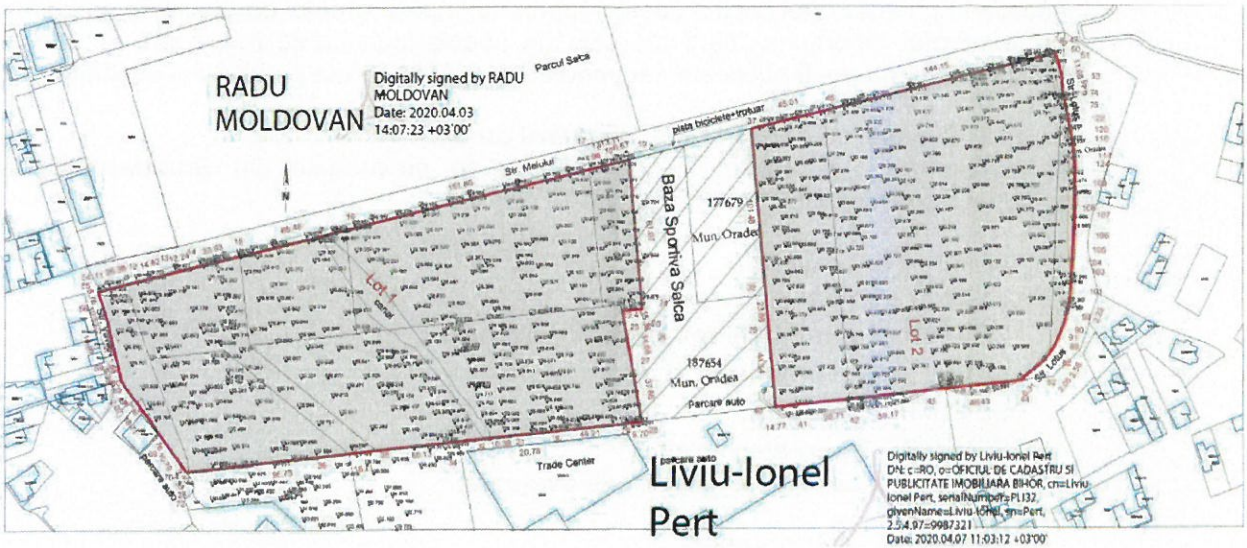
SEV 400 – Verificarea evaluarii

PARTEA II.PREZENTAREA DATELOR

II.1.Identificarea activelor subiect. Descrierea juridica

Descrierea proprietatii, conform tabelului pus la dispozitie de client - sunt terenuri libere situate in intravilan, evaluatorul neavand la dispozitie CF-urile proprietarilor.

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.

II.3. Descrierea terenului

Terenul in suprafata totala de **20230 mp afectati de expropriere (5 parcele proprietari privati)** avand categoria de folosinta intravilan.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Terenul este liber, fara constructii pe suprafata.

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.

https://www.bihon.ro/stirile-judetului-bihor/proiectul-gradina-urbana-nufarul-a-fost-lansat-in-dezbatere-publica-4419301/

La doar o zi după lansarea în dezbatere publică a proiectului „Grădina Termală Ioșia", Primăria Oradea a mai lansat un alt proiect important pentru cartierele Nufărul și Cantemir.

Grădina Urbană Nufărul se dorește a fi un loc de atracție și recreere atât pentru orădeni, cât și pentru cei care ne vizitează orașul. Aceasta va dorește a fi un loc special de promenadă, cu o grădină botanică închisă cu 15 zone amenajate distinct, un lac creat artificial și cu pârâiașul existent pus în valoare.

Proiectul presupune și realizarea unei promenade suspendate, care va face legătura între Peța și Lotus. Accesul la această pasarelă se va face din trei direcții: malul Peței, Trade Center și dintr-un turn de observație, care va fi amplasat în mijlocul acestui complex botanic și care va fi realizat pe o structură ușoară.

Obiectivul de investiții va fi depus spre finanțare prin Programul Regional Nord – Vest. Proiectul poate fi consultat și pe site-ul Primăriei Oradea – www.oradea.ro, la secțiunea Dezbateri publice.

Terenurile in cauza au apartinut Statului Roman, fiind trecute ulterior in proprietatea Municipiului Oradea, iar apoi, in baza Legilor Fondului Funciar, solicitate ca si compensare de catre persoanele care nu puteau fi improprietarite pe vechile amplasamente. Fiind o zona mlastinoasa, terenurile nu au prezentat mare interes decat odata cu punerea in aplicare a proiectelor de dezvoltare in zona, astfel ca au ajuns sa fie achizitionate de catre speculantii imobiliari la pretul de 10-15 eur/mp si vandute ulterior Primariei la preturi de 10 ori mai mari.

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI - Piata terenurilor libere de constructii si construite situate in zona de amplasament „Amenajare Gradina Urbana Nufarul".
NATURA ZONEI – zona mai greu accesibila datorita pozitionarii terenului
OFERTA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie
CEREREA DE PROPRIETATI SIMILARE – medie.

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 de interes.
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 posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar".***

In conformitate cu *Standardele de Evaluare ANEVAR*- editia 2022, 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 utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce **conduce la maximizarea utilizarii terenului**.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- *cea mai buna utilizare a terenului liber;*
- *cea mai buna utilizare a terenului construit.*

Determinarea *celei mai bune utilizari* presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal;
- maximizeaza valoarea; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

- Conform CF-uri puse la dispozitie **este inscrisa declaratia de utilitate publica pentru imobilele evaluate.**

130997 / 07/12/2020		
Act Administrativ nr. HCL NR. 549, din 24/07/2020 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA;		
B20	Se indreapta eroarea materiala strecurata la pozitia B18 in sensul ca, se modifica temeiul legal al notarii in art. 199 alin 1-2 din ODG 700/2014	A1
B21	se noteaza declaratie de utilitate publica pentru imobilul 175117 UAT Oradea , proprietate privata, necesar pentru realizarea lucrarii de utilitate publica de interes local " Lucrari de interes public local pentru amenajare de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportivAmenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Melului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov".în seria rangului inch. 95503/2020	A1

- **Conform informatiilor primite de la beneficiarul lucrarii, urmare unor indelungate procese, terenul este considerat construibil, insa are inscrisa declaratia de utilitate publica pentru imobil.**

Avand in vedere viitoarea utilizare faptica a terenurilor expropriate, aceea de spatiu verde, aceasta este singura utilizare fizic si juridic posibila, utilizare de care se va tine cont in evaluare.

PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

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

1. Abordarea prin piaţă – în cadrul acesteia, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăţi similare care s-au vândut recent sau pentru care se cunosc preţuri de cotaţie sau oferte de preţ; sunt folosite date despre proprietăţi comparabile iar comparaţiile sunt realizate pentru a demonstra preţul probabil cu care s-ar vinde proprietatea dacă ar fi oferită pe piaţă.
2. Abordarea prin cost – în cadrul acesteia este determinat costul de înlocuire al clădirii şi amenajărilor terenului, la data evaluării, împreună cu o estimare valorică a pierderilor ce au avut loc datorită uzurii fizice, deficienţelor de proiectare şi influenţelor vecinătăţii. La costul estimat după scăderea deprecierilor clădirii se adaugă profitul investitorului imobiliar şi valoarea estimată a terenului. Totalul astfel obţinut reprezintă valoarea indicată de abordarea prin costuri.
3. Abordarea prin venit – în cadrul acesteia este calculat venitul curent al proprietăţii, luând sau nu în considerare deducerile pentru pierderile prin neocupare precum şi cheltuielile aferente exploatării, astfel se obţine un venit brut potenţial sau efectiv sau un venit net din exploatare. De mentionat ca venitul din exploatare considerat in calcul este totusi un venit obtinut de la un fost operator al retelor care a obtinut veniturile prin management propriu si in anumite conditii limitative de piata. 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 analizarea 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 tranzactii de vanzare terenuri din zona, avand aceleasi restrictii, declaratii de utilitate publica inscrise in CF.

Mentionam ca aceste terenuri au fost tranzactionate cu persoane fizice neplatitoare de TVA, pretul relevat de contractele atasate fiind unul NET(neafectat de TVA).

Intrucat legislatia aplicabila dpdv fiscal prevede la art 270 art (1) Este considerată livrare de bunuri transferul dreptului de a dispune de bunuri ca şi un proprietar. iar lit c din Codul Fiscal: **"c) trecerea în domeniul public a unor bunuri din patrimoniul persoanelor impozabile, în condiţiile prevăzute de legislaţia referitoare la proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, în schimbul unei despăgubiri.", data fiind si mentiunea de mai sus, consideram ca in situatia in care expropriatul este in imposibilitatea de a recupera TVA, legislatia nationala mai sus mentionata permite cresterea costurilor/valorii despagubirii cu suma echivalenta TVA -ului, dat fiind aspectul mentionat mai sus ca valoarea estimata este neafectata de TVA.**

Comparabila A:

SUBSCRIS

CONTRACT
DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

(nr. de referință intern PMO 3/2023/13-1)

Între:

1. Subsemnata [redacted] **în calitate de vânzătoare,** denumită în continuare astfel, în cuprinsul contractului

și

2. **UAT - MUNICIPIUL ORADEA**, cu sediul în Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, județul Bihor, Cod fiscal 4230487, [redacted] **în calitate de CUMPĂRĂTOR**, denumit în continuare astfel în cuprinsul contractului,

Având în vedere:

- ✓ intenția municipalității de realizare a lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare Grădină urbană Nufărul", notată la poz. B8 în CF 208073 - Oradea cu Încheierea nr. 95483 din 14.09.2020 privind declararea utilității publice asupra amplasamentului viitoarei investiții din care face parte și imobilul identificat cu nr. cadastral 208073 (obiect al prezentei tranzacții);
- ✓ oferta fermă de vânzare, respectiv adresa, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 367517 din 21.09.2023, redactată de reprezentantul proprietarului, [redacted] propune UAT - Municipiul Oradea spre vânzare terenul - în suprafață de 4.000 mp, parte din amplasamentul necesar realizării obiectivului „Amenajare Grădină urbană Nufărul", la prețul de 520.000 euro (cincisutedouăzecimileuro) adică 130 euro/mp;
- ✓ calitatea [redacted], înscrisă la poz. B.9. din CF 208073 - Oradea, de proprietară a terenului - în suprafață de 4.000 mp. - identificat cu nr. cadastral 208073,

1

- ✓ opinia evaluatorului, Andrei Emilia - Veronica, membru ANEVAR, cu nr. 340/PM002/22.09.2023, prin care aceasta confirmă că preţul solicitat de ofertant pentru tranzacţionarea proprietăţii sale se încadrează în preţul de piaţă actual din zona de referinţă,
- ✓ Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 817 din 28.09.2023, pentru aprobarea achiziţionării de către UAT - Municipiul Oradea a terenului, în suprafaţă de 4.000 mp, înscris în CF nr. 208073 - Oradea, situat în mun. Oradea - în zona străzii Meiului, având destinaţia de partea amplasamentului necesar realizării proiectului de utilitate publică de interes local „Amenajare Grădina urbană Nufărul",

a intervenit prezentul contract de vânzare - cumpărare
în următoarele condiţii:

[redacted] **vând din patrimoniul personal către UAT - MUNICIPIUL ORADEA,** prin reprezentanţi legali, **imobilul situat în municipiul Oradea în zona străzii Meiului, judeţul Bihor, în natură reprezentând teren intravilan având categoria de folosinţă arabil - în suprafaţă de 4.000 mp - identificat cu numărul cadastral 208073, înscris în Cartea funciară nr. 208073 - Oradea,** conform Încheierii nr. 18379 din 15.02.2023, eliberată de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bihor - Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Oradea.

Achiziţionarea imobilului descris mai sus de către UAT - MUNICIPIUL ORADEA se face în proprietatea publică a oraşului, în conformitate cu art. 4 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 817 din 28.09.2023.

[redacted] declar că am dobândit imobilul descris mai sus, prin schimb imobiliar - în baza contractului de schimb imobiliar, autentificat sub nr. 236 din 10.02.2023, de Biroul Individual Notarial – Popa Carmen - Teodora, cu sediul în municipiul Oradea, judeţul Bihor.

Preţul tranzacţiei, negociat şi acceptat de noi părţile contractante, este de 520.000 euro (cincisutedouăzecimiieuro), adică 130 euro/mp, echivalentul a 2.583.464 lei (două milioane cincisute optzecişitreimii patrusute şaizecişipatrulei), calculat la cursul oficial de 4,9682 Lei / Euro, comunicat de B.N.R. pentru data de 10.10.2023, care se va achita, în lei, în întregime - în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract de vânzare - cumpărare, prin transfer bancar, în Contul Bancar având cod [redacted] deschis pe numele vânzătoarei la Banca Transilvania S.A.

Subsemnatele părţi declarăm că am luat la cunoştinţă prevederile Legii nr. 70/2015, privind operaţiunile de încasări şi plăţi în numerar, sens în care precizăm că prezenta tranzacţie între noi se realizează exclusiv prin transfer bancar.

Noi părţile cunoaştem prevederile legii privind evaziunea fiscală şi falsul în declaraţii, atragându-ni-se atenţia cu privire la consecinţele juridice ale nedeclarării preţului real din act, declarăm că preţul prevăzut în prezentul contract este cel real.

UAT - MUNICIPIUL ORADEA, prin reprezentanţi legali, înţeleg să cumpăr, de la numita [redacted] imobilul mai sus arătat la preţul şi în condiţiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conţinut mă declar de acord.

2

Subsemnata vânzătoare, mă declar, în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în Cartea funciară asupra imobilului ce formează obiectul prezentului înscris și față de care nu mai am niciun fel de pretenții din trecut, prezent și viitor.

Subsemnata vânzătoare, înțeleg să renunț la înscrierea în Cartea Funciară a ipotecii legale, care garantează obligația de plată a prețului de vânzare, conform art. 2386, pct. 1 Cod civil.

Imobilul, ce face obiectul prezentului act, are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. 413934 din data de 06.10.2023, emis de Direcția Economică a UAT - Municipiul Oradea, județul Bihor.

Imobilul nu este grevat de sarcini, are notat sub B.8. declarația de utilitate publică pentru imobilul identificat prin nr. cadastral 208073 - Oradea, proprietate privată, necesar pentru realizarea obiectivului "Lucrări de interes public local pentru amenajare de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv - Amenajare Grădina Urbană Nufărul, în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și str. Vavilov", nu s-au constituit alte drepturi reale în favoarea altor persoane, nu este sechestrat și nu a fost scos din circuitul civil, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare înregistrat sub nr. 126866 din data de 06.10.2023, eliberat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bihor - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face azi - data autentificării prezentului contract.

Subsemnata vânzătoare, îl garantez pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Ncc.

A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil înainte de momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu - vânzătoarea am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de către vânzătoare, [redacted], în condițiile Codului fiscal.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de către cumpărător UAT - Municipiul Oradea, în sarcina căruia se află și cheltuielile de intabulare.

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr. 7/1996, completată, modificată și republicată.

Declarăm că, am luat la cunoștință de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului Europei din 2016 privind protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și suntem de acord cu prelucrarea datelor noastre personale de către Biroul individual notarial MĂDUȚA IOANA - ADINA, cu sediul în municipiul Oradea, județul Bihor, care sunt necesare prezentului act.

Subsemnatele părți, declarăm că înainte de semnarea prezentului act am citit personal cuprinsul acestuia și am constatat că el corespunde voinței noastre și condițiilor stabilite de noi, de comun acord, că notarul public ne-a explicat conținutul actului și consecințele care rezultă din el, am înțeles toți termenii juridici din prezentul act, motiv pentru care după citirea înscrisului am consimțit la autentificarea prezentului înscris și am semnat singurul exemplar original în fața notarului public.

Tehnoredactat și autentificat de Biroul Individual Notarial Măduța Ioana - Adina, cu sediul în municipiul Oradea, județul Bihor, într-un exemplar original și 5 (cinci) duplicate, din care 1 (un) duplicat pentru arhiva biroului notarial, 1 (un) duplicat pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară și 3 (trei) duplicate s-au eliberat părților.

VÂNZĂTOARE,

[redacted]

S.S.

CUMPĂRĂTOR
UAT - MUNICIPIUL ORADEA,

[redacted]

ROMÂNIA
Uniunea Națională a Notarilor Publici
Birou individual notarial Măduța Ioana-Adina
Licență de funcționare nr. 2962/2591/16.12.2013
Sediul: mun. Oradea, str. Primăriei nr. 6/2, județul Bihor
Nr. telefon/Fax: 0359/446 323
E-mail: adinamaduta@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1147
Anul **2023**, luna **octombrie**, ziua **10**

În fața mea, Măduța Ioana - Adina, notar public, la sediul biroului notarial, s-a prezentat:
[redacted] cu domiciliul în municipiul Oradea, [redacted] județul Bihor, identificată prin cartea de identitate, seria [redacted] eliberată de SPCLEP Oradea, la data de [redacted], în nume propriu, **în calitate de vânzătoare,**
care, după ce a citit actul, a declarat că i-a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

Totodată eu, Măduța Ioana - Adina, notar public, cu sediul biroului notarial în mun. Oradea, str. Primăriei nr. 6/2, județul Bihor, la cererea expresă a părților m-am deplasat la sediul UAT - Municipiul Oradea, din str. P-ța. Unirii nr. 1, județul Bihor, unde am găsit și identificat pe:

4

Comparabila B:

DUPLICAT

CONTRACT
DE
VÂNZARE - CUMPĂRARE

Între:

1. Subsemnatul [redacted] domiciliul în [redacted] Bihor, identif[redacted] Oradea, la data de 03.09.2008, **în calitate de VANZATOR**, denumit în continuare astfel, în cuprinsul contractului

și

2. **UAT - MUNICIPIUL ORADEA**, cu sediul în Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, județul [redacted] **calitate de CUMPARATOR**, denumit în continuare astfel în cuprinsul contractului,

Având în vedere:

- ✓ proiectul municipalității de realizare a lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare Grădina urbană Nufărul",
  - notat în CF 166520 cu Încheierea nr. 95473 din 2020 de declarare a utilității publice și asupra imobilului identificat cu nr. cadastral 166520;
  - notat în CF 186465 cu Încheierea nr. 95473 din 2020 de declarare a utilității publice și asupra imobilului identificat cu nr. cadastral 186465;
- ✓ [redacted]
  - de la poz. B2 din CF 166520 - Oradea, de proprietar al terenului - în suprafață de 3.800 mp - din CF 166520,
  - de la poz. B1 din CF 186465 - Oradea, de proprietar al terenului - în suprafață de 10.980 mp din CF 186465,
- ✓ discuțiile îndelungate și negocierile purtate în vederea preluării terenurilor necesare implementării proiectului, din proprietatea privată a persoanelor deținătoare, în proprietatea publică a municipalității, în contextul în care este o condiție obligatorie deținerea unui drept de proprietate asupra terenului pentru eligibilitatea proiectului,

1

- ✓ oportunitatea stingerii oricăror litigii aflate pe rolurile instanțelor de judecată dintre părți, fără costuri suplimentare în sarcina UAT - Municipiul Oradea,
- ✓ rezultatul dialogului purtat între părți, concretizat prin înscrisul - Oferta fermă de vânzare din partea [redacted] înaintată, în calitatea sa de proprietar tabular, prin care propune UAT - Municipiul Oradea spre vânzare imobilele înscrise în CF nr. 186465 și în CF nr. 166520 - Oradea, reprezentând suprafața totală de 14.780 mp, terenuri - fără construcții - aflate în amplasamentul viitoarei lucrări de utilitate publică „Amenajare Grădina urbană Nufărul", la prețul de 1.995.300 Euro(unmilionnouăsutenouăzecișiicincimiitreisuteeuro), (adică 135 euro / mp),
- ✓ Opinia cu nr. 353/PM002/24.10.2023 prin care evaluatorul - membru ANEVAR, confirmă că prețul solicitat de ofertant pentru tranzacționarea proprietăților sale se regăsește în prețurile de piață actuale, practicate în zonă,
- ✓ Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 901 din 26.10.2023 pentru aprobarea achiziționării de către UAT - Municipiul Oradea a terenurilor, în suprafață totală de 14.780 mp, înscrise în CF nr. 186465 și CF nr. 166520 - Oradea, situate în municipiul Oradea, în zona străzii Meiului, având destinația de parte din amplasamentul necesar realizării proiectului de utilitate publică de interes local „Amenajare Grădina urbană Nufărul",

a intervenit prezentul contract de vânzare - cumpărare
în următoarele condiții:

Subsemnatul [redacted] **vând din patrimoniul personal către UAT - MUNICIPIUL ORADEA**, prin reprezentanți legali, **imobilele situate în municipiul Oradea, front la strada Meiului, județul Bihor, în natură reprezentând:**

- **terenuri intravilane având categoria de folosință arabil,**
- **în suprafață de 10.980 mp - identificat cu numărul cadastral 186465, înscris în Cartea funciară nr. 186465 - Oradea,** conform Încheierii nr. 2862 din 15.01.2014, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bihor - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea,
- **în suprafață de 3.800 mp - identificat cu numărul cadastral 166520, înscris în Cartea funciară nr. 166520 - Oradea,** conform Încheierii nr. 59439 din 17.09.2010, eliberată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bihor - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea.

Subsemnatul [redacted] declar că am dobândit imobilele descrise mai sus, prin Lege, în baza Dispoziției nr. 766 din 23.04.2013 emisă de Primăria Municipiului Oradea, județul Bihor și prin reconstituire, conform Titlului de proprietate nr. 17000 din 22.06.2010, emis de Comisia județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate a județului Bihor.

Achiziționarea imobilelor descrise mai sus de către UAT - MUNICIPIUL ORADEA, se face în proprietatea publică, în conformitate cu art. 4 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 901 din 26.10.2023, **la prețul** convenit de părți, potrivit Ofertei ferme din partea vânzătorului, **de 135 euro / mp, respectiv 1.995.300 euro (unmilionnouăsutenouăzecișiicincimiitreisuteeuro)**, care se va achita, în lei, în tranșe astfel:

2

- **TRANȘA 1 - suma de 997.650 euro (nouăsutenouăzecișișaptemiișasesutecincizecieuro)**, se va achita cel târziu până la data de 30.11.2023,
- **TRANȘA 2 - suma de 997.650 euro (nouăsutenouăzecișișaptemiișasesutecincizecieuro)**, se va achita în lei, cel târziu până la data de 31.03.2024, fără a fi purtătoare de dobânzi, penalități, etc, la cursul leu/euro de la data plății,

respectiv, potrivit înțelegerii ulterioare adoptării H.C.L. nr. 901 din 26.10.2023, LA SEMNAREA CONTRACTULUI (luna noiembrie a anului 2023), din TRANȘA 1* se achită, după cum urmează:

- **suma de 623.405 euro (șasesutedouăzecișitreimiipatrusutecincieuro), echivalentul a 3.098.073, 49 lei (treimilioanenouăzecișioptmiișaptezecișitreileișipatruzecișinouădebani)**, calculat la cursul oficial de 4,9696 Lei / Euro, comunicat de B.N.R. pentru data de 08.11.2023, care se va achita, în lei, în întregime - în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data autentificării prezentului contract de vânzare - cumpărare,

- **diferența constând în suma de 374.245 euro (treisuteșaptezecișipatrumiidouăsutepatruzecișicincieuro)**, se va achita în lei, cel târziu până la data de 31.01.2024, fără a fi purtătoare de dobânzi, penalități, etc, la cursul leu/euro de la data plății,

În cazul în care, nu se face plata în termenele prevăzute mai sus, prezentul contract se consideră rezoluționat de drept, fără notificare prealabilă și fără intervenția instanțelor de judecată, prezenta constituind pact comisoriu.

Noi, părțile prezentului act, declarăm că am luat la cunoștință prevederile Legii nr. 70/2015, privind operațiunile de încasări și plăți în numerar, sens în care precizăm că prezenta tranzacție între noi se realizează exclusiv prin transfer bancar.

Subsemnatul vânzător, înțeleg să renunț la înscrierea în Cartea Funciară a ipotecii legale, care garantează obligația de plată a prețului de vânzare, conform art. 2386, pct. 1 Cod civil.

Imobilele nu sunt grevate de sarcini, au notate următoarele:

- **sub B8** - declarația de utilitate publică necesară pentru realizarea obiectivului "Lucrări de interes public local pentru amenajare de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv - Amenajare Grădina Urbană Nufărul, în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și str. Vavilov",
- **sub B5** - sentința nr. 204/CA/2019 din Dosarul cu nr. 847/111/2016 din 14.03.2019 pronunțată de Tribunalul Bihor, având ca obiect anulare act administrativ, care se va radia concomitent cu prezentul act și
- **sub B4** - promisiunea bilaterală de vânzare - cumpărare încheiată între dl. Molnar Tiberiu - Ioan ca promitent vânzător și domnii Pater Mihail - Aurel și Pater Gabriela - Beatrix ca promitenți cumpărători, având ca termen pentru perfectarea actului în formă autentică data de 30.08.2020, care se va radia concomitent cu prezentul act,

nu s-au constituit alte drepturi reale în favoarea altor persoane, terenurile nu sunt sechestrate și nu au fost scoase din circuitul civil, după cum rezultă din Extrasele de carte funciară pentru autentificare înregistrate sub nr.141975/08.11.2023 și nr.141970/08.11.2023, eliberate de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bihor - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea.

[redacted]

Imobilele ce fac obiectul prezentului act au taxele şi impozitele achitate la zi, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele şi taxele locale şi alte venituri ale bugetului local nr. 415696 din 07.11.2023, emis de Direcţia Economică a UAT - Municipiul Oradea, judeţul Bihor.

Transmisiunea proprietăţii cu toate atributele sale şi predarea imobilelor împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă şi neîngrădită a posesiei, se face azi - data autentificării prezentului contract.

Subsemnatul vânzător, îl garantez pe cumpărător contra evicţiunii şi a viciilor imobilelor conform prevederilor art. 1695 şi art. 1707 Ncc.

A fost îndeplinită de către cumpărător obligaţia de verificare a stării în care se află bunurile imobile înainte de momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătorul am obligaţia să le remediez de îndată, precum şi eventualele vicii ascunse.

Noi părţile cunoaştem prevederile legii privind evaziunea fiscală şi falsul în declaraţii, atragându-ni-se atenţia cu privire la consecinţele juridice ale nedeclarării preţului real din act, declarăm că preţul prevăzut în prezentul contract este cel real.

UAT - MUNICIPIUL ORADEA, prin reprezentanţi legali, înţeleg să cumpăr, de la numitul [redacted] imobilele mai sus arătate la preţul şi în condiţiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conţinut mă declar de acord.

Subsemnatul vânzător, mă declar, în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în Cartea funciară asupra imobilelor ce formează obiectul prezentului înscris şi faţă de care nu mai am niciun fel de pretenţii din trecut, prezent şi viitor.

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietăţii imobiliare se plăteşte de către vânzător în condiţiile Codului fiscal.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de către cumpărătorul UAT - Municipiul Oradea, în sarcina căruia se află şi cheltuielile de intabulare.

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispoziţiilor Legii nr. 7/1996, completată, modificată şi republicată.

Declarăm că, am luat la cunoştinţă de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European şi al Consiliului Europei din 2016 privind protecţia persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal şi libera circulaţie a acestor date şi suntem de acord cu prelucrarea datelor noastre personale de către Biroul individual notarial MĂDUŢA IOANA - ADINA, cu sediul în municipiul Oradea, judeţul Bihor, care sunt necesare prezentului act.

Noi, părțile prezentului act, declarăm că înainte de semnarea prezentului act am citit personal cuprinsul acestuia și am constatat că el corespunde voinței noastre și condițiilor stabilite de noi, de comun acord, că notarul public ne-a explicat conținutul actului și consecințele care rezultă din el, am înțeles toți termenii juridici din prezentul act, motiv pentru care după citirea înscrisului am consimțit la autentificarea prezentului înscris și am semnat singurul exemplar original în fața notarului public.

Tehnoredactat și autentificat de Biroul Individual Notarial Măduța Ioana - Adina, cu sediul în municipiul Oradea, județul Bihor, într-un exemplar original și 5 (cinci) duplicate, din care 1 (un) duplicat pentru arhiva biroului notarial, 1 (un) duplicat pentru Biroul de cadastru și publicitate imobiliară și 3 (trei) duplicate s-au eliberat părților.

COMPARATOR S.S.

UAT - MUNICIPIUL ORADEA,
prin delegat al primarului

Comparabila C:

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE

Între:

1. Subsemnatu[redacted] domiciliul în [redacted] identificat pr[redacted] la data de 11.07.2022, **în calitate de VÂNZĂTOR,** denumit în continuare astfel, în cuprinsul contractului

și

2. **UAT - MUNICIPIUL ORADEA**, cu sediul în Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, județul Bihor, [redacted] **calitate de CUMPĂRĂTOR,** denumit în continuare astfel în cuprinsul contractului,

Având în vedere:

- ✓ proiectul municipalității de realizare a lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare Grădina urbană Nufărul", notat în CF 189564 cu Încheierea nr. 95458 din 2020 de declarare a utilității publice și asupra imobilului identificat cu nr. cadastral 189564;
- ✓ calitatea domnului Tanc Florin - Laurențiu, de la poz. B5 din CF 189564 - Oradea, de proprietar al terenului - în suprafață de 2.137 mp - din CF 189564,
- ✓ discuțiile îndelungate și negocierile purtate în vederea preluării terenurilor necesare implementării proiectului, din proprietatea privată a persoanelor deținătoare, în proprietatea publică a municipalității, în contextul în care este o condiție obligatorie deținerea unui drept de proprietate asupra terenului pentru eligibilitatea proiectului,
- ✓ oportunitatea stingerii oricăror litigii aflate pe rolurile instanțelor de judecată dintre părți, fără costuri suplimentare în sarcina UAT - Municipiul Oradea,
- ✓ rezultatul dialogului purtat între părți, concretizat prin înscrisul - oferta fermă de vânzare - transmisă prin adresa, înregistrată la UAT - Municipiul Oradea - Direcția Patrimoniu Imobiliar sub nr. 411973 din 24.10.2023, redactată de către [redacted] prin care propune UAT - Municipiul Oradea spre vânzare imobilul, în suprafață de 2.137 mp, reprezentând teren - fără construcții - situat în mun. Oradea, în zona Lotus Center, înscris în CF nr. 189564 - Oradea, care este parte din

1

amplasamentul aferent proiectului de utilitate publică de interes local „Amenajare Grădina urbană Nufărul",

- ✓ Opinia cu nr. 353/PMO02/24.10.2023 prin care evaluatorul membru ANEVAR, confirmă că preţul solicitat de ofertant pentru tranzacţionarea proprietăţii sale se regăseşte în preţurile de piaţă actuale practicate în zonă;
- ✓ Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 900 din 26.10.2023 pentru aprobarea achiziţionării de către UAT - Municipiul Oradea a terenului, în suprafaţă de 2.137 mp, înscris în CF nr. 189564 - Oradea, situat în municipiul Oradea, în zona străzii Meiului, având destinaţia de parte din amplasamentul necesar realizării proiectului de utilitate publică de interes local „Amenajare Grădina urbană Nufărul"

a intervenit prezentul contract de vânzare - cumpărare
în următoarele condiţii:

Subsemnatul [redacted] **vând din patrimoniul personal către UAT - MUNICIPIUL ORADEA,** prin reprezentanţi legali, **imobilul situat în municipiul Oradea, cu front la strada Meiului, judeţul Bihor, în natură reprezentând:**

- **teren intravilan având categoria de folosinţă arabil**

- în suprafaţă de 2.137 mp - identificat cu numărul cadastral 189564, înscris în Cartea funciară nr. 189564 - Oradea, conform Încheierii nr. 11716 din 17.02.2015, eliberată de Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Bihor - Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Oradea.

Subsemnatul [redacted], declar că am dobândit imobilul descris mai sus, cu titlu de cumpărare, în baza Contractului de vânzare - cumpărare imobiliar autentificat sub nr. 323 din 16.02.2015 de Biroul Individual Notarial - Igna George - Horia, cu sediul în municipiul Oradea, judeţul Bihor.

Achiziţionarea imobilului descris mai sus de către UAT - MUNICIPIUL ORADEA, se face în proprietatea publică, în conformitate cu art. 4 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 900 din 26.10.2023, **la preţul convenit de părţi,** potrivit Ofertei ferme din partea vânzătorului, **de 135 euro / mp,** respectiv **pentru 288.495 Euro (douăsuteoptzecişioptmiipatrusutenouăzecişicincieuro), echivalentul a 1.433.704, 75 lei (unmilionpatrusutetreizecişitreimiişaptesutepatruleişişaptezecişicincibani),** calculat la cursul oficial de 4,9696 Lei / Euro, comunicat de B.N.R. pentru data de 08.11.2023, care se va achita integral, în lei, în termen de 5 (cinci) zile de la data autentificării prezentului contract de vânzare - cumpărare, prin transfer bancar, în contul având [redacted]

Noi, părţile prezentului act, declarăm că am luat la cunoştinţă prevederile Legii nr. 70/2015, privind operaţiunile de încasări şi plăţi în numerar, sens în care precizăm că prezenta tranzacţie între noi se realizează exclusiv prin transfer bancar.

Subsemnatul vânzător, înţeleg să renunţ la înscrierea în Cartea Funciară a ipotecii legale, care garantează obligaţia de plată a preţului de vânzare, conform art. 2386, pct. 1 Cod civil.

Imobilul nu este grevat de sarcini, are notat:

- sub B6 - sentinţa nr. 204/CA/2019 din 14.03.2019, pronunţată în Dosarul nr. 847/111/2016 de Tribunalul Bihor, Secţia a III-a Contencios administrativ si fiscal, [redacted]

contradictoriu cu pârâții: Municipiul Oradea prin primar, Consiliul Local Oradea și Instituția Arhitectului Sef, având ca obiect anulare act administrativ, care se va radia concomitent cu prezentul act

- sub B9 - declarația de utilitate publică pentru imobilul identificat cu nr. cadastral 189564 - Oradea, proprietate privată, necesar pentru realizarea obiectivului "Lucrări de interes public local pentru amenajare de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv - Amenajare Grădina Urbană Nufărul, în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și str. Vavilov",

în rest, nu s-au constituit alte drepturi reale în favoarea altor persoane, nu este sechestrat și nu a fost scos din circuitul civil, după cum rezultă din Extrasul de carte funciară pentru autentificare înregistrat sub nr.141968 din data de 08.11.2023, eliberat de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bihor - Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea.

Imobilul ce face obiectul prezentului act are taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane fizice privind impozitele și taxele locale și alte venituri ale bugetului local nr. 415719 din 07.11.2023, emis de Direcția Economică a UAT - Municipiul Oradea, județul Bihor.

Transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face azi - data autentificării prezentului contract.

Subsemnatul vânzător, îl garantez pe cumpărător contra evicțiunii și a viciilor imobilului conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Ncc.

A fost îndeplinită de către cumpărător obligația de verificare a stării în care se află bunul imobil înainte de momentul predării pentru a descoperi viciile aparente, pe care eu, vânzătorul am obligația să le remediez de îndată, precum și eventualele vicii ascunse.

Noi părțile cunoaștem prevederile legii privind evaziunea fiscală și falsul în declarații, atragându-ni-se atenția cu privire la consecințele juridice ale nedeclarării prețului real din act, declarăm că prețul prevăzut în prezentul contract este cel real.

UAT - MUNICIPIUL ORADEA, prin reprezentanți legali, înțeleg să cumpăr, de la numitul [redacted] imobilul mai sus arătat la prețul și în condițiile prevăzute în prezentul contract cu al cărui conținut mă declar de acord.

Subsemnatul vânzător, mă declar, în mod expres de acord cu intabularea dreptului de proprietate al cumpărătorului în Cartea funciară asupra imobilului ce formează obiectul prezentului înscris și față de care nu mai am niciun fel de pretenții din trecut, prezent și viitor.

Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de către vânzător în condițiile Codului fiscal.

Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de către cumpărătorul UAT - Municipiul Oradea, în sarcina căruia se află și cheltuielile de intabulare.

Lucrările de publicitate imobiliară se vor îndeplini de notarul public, potrivit dispozițiilor Legii nr. 7/1996, completată, modificată și republicată.

Declarăm că, am luat la cunoștință de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului Europei din 2016 privind protecția persoanelor cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date și suntem de acord cu prelucrarea datelor noastre personale de către Biroul individual notarial MĂDUȚA IOANA - ADINA, cu sediul în municipiul Oradea, județul Bihor, care sunt necesare prezentului act.

Noi, părţile prezentului act, declarăm că înainte de semnarea prezentului act am citit personal cuprinsul acestuia şi am constatat că el corespunde voinţei noastre şi condiţiilor stabilite de noi, de comun acord, că notarul public ne-a explicat conţinutul actului şi consecinţele care rezultă din el, am înţeles toţi termenii juridici din prezentul act, motiv pentru care după citirea înscrisului am consimţit la autentificarea prezentului înscris şi am semnat singurul exemplar original în faţa notarului public.

Tehnoredactat şi autentificat de Biroul Individual Notarial Măduţa Ioana - Adina, cu sediul în municipiul Oradea, judeţul Bihor, într-un exemplar original şi 5 (cinci) duplicate, din care 1 (un) duplicat pentru arhiva biroului notarial, 1 (un) duplicat pentru Biroul de cadastru şi publicitate imobiliară şi 3 (trei) duplicate s-au eliberat părţilor.

CUMPĂRĂTOR
UAT - MUNICIPIUL ORADEA,
prin delegat al primarului

ROMÂNIA
Uniunea Naţională a Notarilor Publici
Birou individual notarial Măduţa Ioana-Adina
Licenţă de funcţionare nr. 2962/2591/16.12.2013
Sediul: mun. Oradea, str. Primăriei nr. 6/2, judeţul Bihor
Nr. telefon/Fax: 0359/446 323
E-mail: adinamaduta@yahoo.com

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR.1265
Anul **2023**, luna **noiembrie**, ziua **08**,

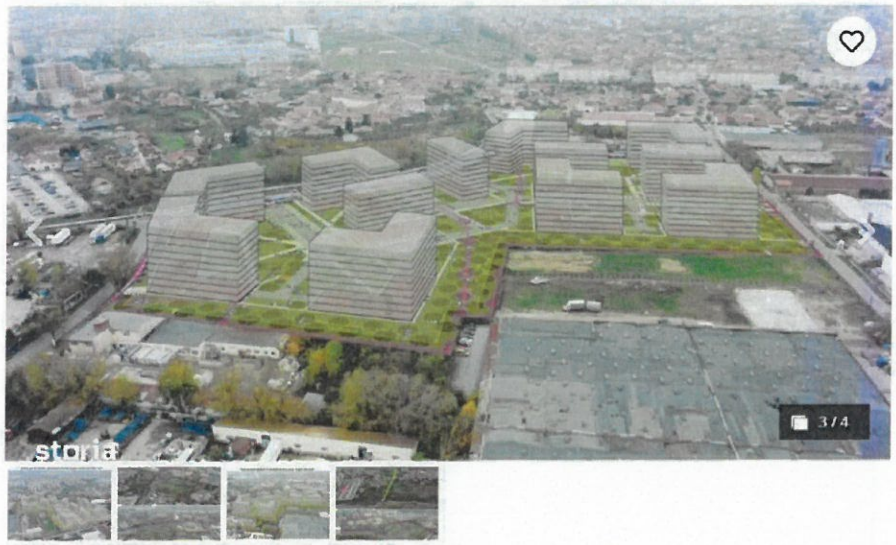
În faţa mea, Măduţa Ioana - Adina, notar public, la sediul biroului notarial, s-a prezentat:

11.07.2022, în nume propriu, **în calitate de vanzător,**

4

Alte comparabile:

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pt-blocuri-p-8-cu-puz-zona-cartier-nufarul-IDuhjs.html?_gl=1*evx9lz*_ga*MTI1NDM5MzM2LjE2OTc5MTY3MTE.*_ga_NK3K3T1FT5*MTcwMjQ2MTk4OS41LjAuMTcwMjQ2MTk4OS4wLjAuMA..



Quantum Gold Real Estate
Agenţie
0771 069 405

Nume*

Email*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare şi aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Teren pt blocuri P+8 cu Puz , zona cartier Nufarul

Olosig, Oradea, Bihor

4 600 000 €

200 €/m²

Prezentare generală

Suprafaţă	**23.000 m²**	Tip teren	Cere informaţii
Locaţie	**urbana**	Dimensiuni	Cere informaţii
Vizionare la distanţă	Cere informaţii	Tip vânzător	**agenţie**

Descriere

Propunem spre vanzare teren intravilan cu PUZ pentru blocuri S+P+8E. cu un POT de 60 % si CUT maxim de 1.2.situat in apropierea cartierul Nufarul,zona in plina dezvoltare de cartiere rezidentiale,in apropiere de Lotus Center, magazine, supermarket-uri..

Terenul are o suprafata 2.3 ha (23000 mp), toate utilitatile fiind in fata terenului.

Pret : 200 E/mp

Contact: 0771069405

Particularităţi

Gard	**da**
Media	**electricitate, canalizare, apă curentă**
Tip acces	**asfaltat**

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-cu-proiect-imobiliar-IDhMssb.html

Teren cu proiect imobiliar

215 000 € Preţul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Suprafata utila: 647 m² | Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Proiect imobiliar 1250 mp desfasurati, spatiu locativ si servicii, ideal pentru clinica medicala, scoala privata, situat in zona intens circulata avand in apropiere un liceu, biserica, piata, linie de tramvai, Autogara Nufarul. Terenul aferent are 647 mp, este situat pe strada Gen. Nicolae Sova nr.3, pe colt, front de 25 m pe strada Sova si 28 m pe strada Narciselor. Lucrarile de constructie pot fi incepute in timp scurt deoarece a fost emisa autorizatie de constructie pentru complex comercial si de servicii D+P+2E+M, amprenta la sol de aprox 250 mp.

Pentru Lotul 1:

Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparaţie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (tranzactie)	Teren comparabil "B" (tranzactie)	Teren comparabil "C" (tranzactie)
Preţ unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		130.00	135.00	135.00
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro / mp), marja de negociere *		0%	0%	135%
		0	0	0
Preţ ajustat(Euro / mp)		130.00	135.00	135.00
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		5	5	5
Preţ ajustat(Euro / mp)		135.00	140.00	140.00
Restrictii legale	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preţ ajustat(Euro / mp)		135.00	140.00	140.00
Condiţii de piaţă (data vanzarii)	05.12.2023	10.10.2023	18.11.2023	08.11.2023
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Preţ ajustat(Euro / mp)		135.00	140.00	140.00
Localizare	*Oradea, amplasament "Amenajare Gradina Urbana Nufarul" Lotul 1*	*Oradea, amplasament "Amenajare Gradina Urbana Nufarul"*	*Oradea, amplasament "Amenajare Gradina Urbana Nufarul"*	*Oradea, amplasament "Amenajare Gradina Urbana Nufarul"*
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat(Euro / mp)		135.00	140.00	140.00
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	**39-5000**	**4000**	**2137**	**14780**
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat(Euro / mp)		135.00	140.00	140.00
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, in zona	apa, canal, energie electrica, in zona	apa, canal, energie electrica, in zona	apa, canal, energie electrica, in zona
Corectie		0%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat(Euro / mp)		135.00	140.00	140.00
Stare teren	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat(Euro / mp)		135.00	140.00	140.00
Acces teren	fara acces la drum	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		-5	-5	-5
Preţ ajustat(Euro / mp)		130.00	135.00	135.00
Zonare	arabil	arabil	arabil	arabil
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
		0	0	0
Preţ ajustat(Euro / mp)		130.00	135.00	135.00
ajustare totală netă		0.00	0.00	0.00
ajustare totală netă (% din preţul de vânzare)		0.00%	0.0%	0.00%
ajustare totală brută		10.00	10.00	10.00
ajustare totală brută (% din preţul de vânzare)		7.69%	7.41%	7.41%
Preţ ajustat(Euro / mp)	**135.00**	130.00	135.00	135.00

Suprafata teren intravilan =	***39-5000***	***mp***
Valoare teren intravilan =	***130***	***EURO/MP***

NOTA: Aceasta ajustare a comparabilelor 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: *s-au aplicat ajustari pozitive de 5 eur/mp tuturor comparabilelor, deoarece Municipiul are interesul de a intregi amplasamentul lucrarii de utilitate publica "Gradina Urbana Nufarul"*

Restrictii legale : *nu s-au aplicat ajustari*

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

Localizare: *nu s-au aplicat ajustari*

Caracteristici fizice: nu s-au aplicat ajustari, deoarece suprafetele sunt comparabile cu suprafetele initiale ale parcelelor afectate.

Utilitati: *nu s-au aplicat ajustari*

Stare teren: nu *s-au aplicat ajustari*

Acces teren: *s-au aplicat ajustari negative de 5 eur/mp, datorita faptului ca proprietatile subiect nu au acces la drum.*

Zonare: *nu s-au aplicat ajustari.*

Pentru Lotul 2:

Anexa B

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparaţie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (tranzactie)	Teren comparabil "B" (tranzactie)	Teren comparabil "C" (tranzactie)
Preţ unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		130.00	135.00	135.00
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro /mp), marja de negociere *		0%	0%	135%
		0	0	0
Preţ ajustat(Euro / mp)		130.00	135.00	135.00
Drept de proprietate	Deplin	Coproprietate	Coproprietate	Coproprietate
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
		5	5	5
Preţ ajustat(Euro / mp)		135.00	140.00	140.00
Restrictii legale	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0	0	0
Preţ ajustat(Euro / mp)		135.00	140.00	140.00
Conditii de piaţă (data vanzarii)	05.12.2023	10.10.2023	18.11.2023	08.11.2023
ajustare pentru cond. de piata (Euro /mp)		0.0	0.0	0.0
Preţ ajustat(Euro / mp)		135.00	140.00	140.00
Localizare	*Oradea, amplasament "Amenajare Gradina Urbana Nufarul" Lotul 2*	*Oradea, amplasament "Amenajare Gradina Urbana Nufarul"*	*Oradea, amplasament "Amenajare Gradina Urbana Nufarul"*	*Oradea, amplasament "Amenajare Gradina Urbana Nufarul"*
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat(Euro / mp)		135.00	140.00	140.00
Caracteristici fizice teren - suprafata (mp)	**1000-3000**	**4000**	**2137**	**14780**
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro /mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat(Euro / mp)		135.00	140.00	140.00
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, in zona	apa, canal, energie electrica, in zona	apa, canal, energie electrica, in zona	apa, canal, energie electrica, in zona
Corectie		0%	0%	0%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat(Euro / mp)		135.00	140.00	140.00
Stare teren	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii	plan, fara constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		0%	0%	0%
		0.00	0.00	0.00
Preţ ajustat(Euro / mp)		135.00	140.00	140.00
Acces teren	fara acces la drum	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		-5	-5	-5
Preţ ajustat(Euro / mp)		130.00	135.00	135.00
Zonare	arabil	arabil	arabil	arabil
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
		0	0	0
Preţ ajustat(Euro / mp)		130.00	135.00	135.00
ajustare totală netă		0.00	0.00	0.00
ajustare totală netă (% din preţul de vânzare)		0.00%	0.0%	0.00%
ajustare totală brută		10.00	10.00	10.00
ajustare totală brută (% din preţul de vânzare)		7.69%	7.41%	7.41%
Preţ ajustat(Euro / mp)	**135.00**	130.00	135.00	135.00

Suprafata teren intravilan =	***1000-3000***	***mp***
Valoare teren intravilan =	***135***	***EURO/MP***

NOTA: Aceasta ajustare a comparabilelor 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: *s-au aplicat ajustari pozitive de 5 eur/mp tuturor comparabilelor deoarece sunt coproprietate.*

Restrictii legale : *nu s-au aplicat ajustari*

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

Localizare: *nu s-au aplicat ajustari*

Caracteristici fizice: nu s-au aplicat ajustari, deoarece suprafetele sunt comparabile cu suprafetele initiale ale parcelelor afectate.

Utilitati: *nu s-au aplicat ajustari*

Stare teren: nu *s-au aplicat ajustari*

Acces teren: *s-au aplicat ajustari negative de 5 eur/mp, datorita faptului ca proprietatile subiect nu au acces la drum.*

Zonare: *nu s-au aplicat ajustari.*

Mentionam ca aceste terenuri au fost tranzactionate cu persoane fizice neplatitoare de TVA, pretul relevat de contractele atasate fiind unul NET(neafectat de TVA).

Intrucat legislatia aplicabila dpdv fiscal prevede la art 270 art (1) Este considerată livrare de bunuri transferul dreptului de a dispune de bunuri ca şi un proprietar. iar lit c din Codul Fiscal: **"c) trecerea în domeniul public a unor bunuri din patrimoniul persoanelor impozabile, în condiţiile prevăzute de legislaţia referitoare la proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, în schimbul unei despăgubiri.", data fiind si mentiunea de mai sus, consideram ca in situatia in care expropriatul este in imposibilitatea de a recupera TVA, legislatia nationala mai sus mentionata permite cresterea costurilor/valorii despagubirii cu suma echivalenta TVA -ului, dat fiind aspectul mentionat mai sus ca valoarea estimata este neafectata de TVA.**

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analizarea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranţa ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raţionamentele aplicate au condus la judecăţi consistente.

Procesul de evaluare a constat in aplicarea abordarilor in evaluare adecvate si s-a obtinut *valoarea de piata a bunului evaluat estimată de către evaluator în scopul menţionat,* valabile la data evaluarii 05.12.2023, estimata in EUR si LEI la cursul BNR: 4.9672 lei/eur, **valoarea de despagubire nu este afectata de TVA**:

LISTA

cu proprietarii privați ai căror imobile intră în coridorul necesar realizării obiectivului de investiții

" Lucrări de interes public local pentru amenajarea de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv Amenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov "

Nr. crt.	Nr cadastral /Nr. top	CF	Proprietar	Suprafață afectată (mp)	Suprafață totala (mp)	Construcții	Observații Adresa adm.	Valoare despagubire EUR	Valoare despagubire LEI
			LOT 1						
1	Nr. cadastral 208071	208071 Oradea	[redacted]	2000	2000			270000	1341144
2	Nr. cadastral 208072	208072 Oradea		3000	3000			405000	2011716
3	Nr. cadastral 174505	174505 Oradea		39	39			5265	26152.31
4	Nr. cadastral 216186	216186 Oradea		5000	5000			675000	3352860
5	Nr. cadastral 175117	175117 Oradea		10191	24904			1375785	6833799.25
TOTAL				20230				2731050	13565671.56

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

Anexa nr. 3
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1266
din 21.12.2023

Suma individuală

acordată cu titlu de despăgubire pentru imob[redacted]n

afectate de exproprierea necesară în vederea realizării proiectului
"Lucrări de interes public local pentru amenajarea de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv Amenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov"
din municipiul Oradea, județul Bihor

Proprietar	Nr. CF	Identificator Nr. cadastral/ topografic	Suprafața totală - mp -	Suprafața teren expropriată - mp -	Valoarea despăgubirii Euro
[redacted]	CF 208071 - Oradea	Nr. cadastral 208071	2.000	2.000	**270.000** **+ TVA conform legislației aplicabile la data achitării despăgubirii**
	CF 208072 - Oradea	Nr. cadastral 208072	3.000	3.000	**405.000** **+ TVA conform legislației aplicabile la data achitării despăgubirii**

Plata despăgubirii se face echivalent în lei, la cursul BNR de la data consemnării

Anexa nr. 4
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1266 din 21 .12.2023

Suma individuală

acordată cu titlu de despăgubire pentru imobilul înscris în CF 174505 - Oradea,

proprietatea privată a d-lui. [redacted]

afectat de exproprierea necesară în vederea realizării proiectului
"Lucrări de interes public local pentru amenajarea de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv
Amenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov"
din municipiul Oradea, județul Bihor

Proprietar	Nr. CF	Identificator Nr. cadastral/ topografic	Suprafața totală - mp -	Suprafața teren expropriată - mp -	Valoarea despăgubirii Euro
[redacted]	CF 174505 - Oradea	Nr. cadastral 174505	39	39	**5.265**

Plata despăgubirii se face echivalent în lei, la cursul BNR de la data consemnării

Anexa nr. 5
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1266 din 21.12.2023

Suma individuală

acordată cu titlu de despăgubire pentru imobilul înscris în CF 216186 - Oradea,
proprietatea privată a Cabinet avocat Pascu Radu

afectat de exproprierea necesară în vederea realizării proiectului
"Lucrări de interes public local pentru amenajarea de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv
Amenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov"
din municipiul Oradea, județul Bihor

Proprietar	Nr. CF	Identificator Nr. cadastral/ topografic	Suprafața totală - mp -	Suprafața teren expropriată - mp -	Valoarea despăgubirii Euro
Cabinet avocat Pascu Radu	CF 216186 - Oradea	Nr. cadastral 216186	5.000	5.000	**675.000** **+ TVA conform legislației aplicabile la data achitării despăgubirii**

Plata despăgubirii se face echivalent în lei, la cursul BNR de la data consemnării

Anexa nr. 6
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1266 din 21.12.2023

Suma individuală

acordată cu titlu de despăgubire pentru parte din imobilul înscris în CF 175117 - Oradea,
proprietatea privată a d-nei [redacted]

afectat de exproprierea necesară în vederea realizării proiectului
"Lucrări de interes public local pentru amenajarea de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv
Amenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov"
din municipiul Oradea, județul Bihor

Proprietari	Nr. CF	Identificator Nr. cadastral/ topografic	Suprafața totală - mp -	Suprafața teren expropriată - mp -	Valoarea despăgubirii* Euro
c [redacted]	CF 175117 - Oradea	nr. cadastral 175117	24.904	1.000 (litigiu potrivit Dosarului nr. 1577/271/2023)	**135.000**

**Despăgubirea rămâne consemnată până la prezentarea hotărârii judecătorești definitive și irevocabile în Dosarul nr. 1577/271/2023 - de către partea din proces îndreptățită*

Plata despăgubirii se face echivalent în lei, la cursul BNR de la data consemnării

Anexa nr. 7
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1266 din 21.12.2023

Suma individuală

acordată cu titlu de despăgubire pentru parte din imobilul înscris în CF 175117 - Oradea,
proprietatea privată a [redacted]

afectat de exproprierea necesară în vederea realizării proiectului
"Lucrări de interes public local pentru amenajarea de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv
Amenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov"
din municipiul Oradea, județul Bihor

Proprietari	Nr. CF	Identificator Nr. cadastral/ topografic	Suprafața totală - mp -	Suprafața teren expropriată - mp -	Valoarea despăgubirii* Euro
c [redacted]	CF 175117 - Oradea	nr. cadastral 175117	24.904	2.000	**270.000**

Plata despăgubirii se face echivalent în lei, la cursul BNR de la data consemnării

Anexa nr. 8
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1266 din 21.12.2023

Suma individuală

acordată cu titlu de despăgubire pentru parte din imobilul înscris în CF 175117 - Oradea,
proprietatea privată a d-lui [redacted]

afectat de exproprierea necesară în vederea realizării proiectului
"Lucrări de interes public local pentru amenajarea de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv
Amenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov"
din municipiul Oradea, județul Bihor

Proprietari	Nr. CF	Identificator Nr. cadastral/ topografic	Suprafața totală - mp -	Suprafața teren expropriată - mp -	Valoarea despăgubirii* Euro
[redacted]	CF 175117 - Oradea	nr. cadastral 175117	24.904	1.000 (litigiu potrivit Dosarului nr. 1577/271/2023)	**135.000**

**Despăgubirea rămâne consemnată până la prezentarea hotărârii judecătorești definitive și irevocabile în Dosarul nr. 1577/271/2023 - de către partea din proces îndreptățită*

Plata despăgubirii se face echivalent în lei, la cursul BNR de la data consemnării

Anexa nr. 9
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1266 din 21 .12.2023

Suma individuală

acordată cu titlu de despăgubire pentru parte din imobilul înscris în CF 175117 - Oradea,
proprietatea privată a d-lui. [redacted]

afectat de exproprierea necesară în vederea realizării proiectului
"Lucrări de interes public local pentru amenajarea de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv Amenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov"
din municipiul Oradea, județul Bihor

Proprietari	Nr. CF	Identificator Nr. cadastral/ topografic	Suprafața totală - mp -	Suprafața teren expropriată - mp -	Valoarea despăgubirii Euro
[redacted]	CF 175117 - Oradea	nr. cadastral 175117	24.904	2.000	**270.000**

Plata despăgubirii se face echivalent în lei, la cursul BNR de la data consemnării

Anexa nr.10
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1266 din 21 .12.2023

Suma individuală

acordată cu titlu de despăgubire pentru parte din imobilul înscris în CF 175117 - Oradea, proprietatea privată a d-lui [redacted]

afectat de exproprierea necesară în vederea realizării proiectului
"Lucrări de interes public local pentru amenajarea de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv
Amenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov"
din municipiul Oradea, județul Bihor

Proprietari	Nr. CF	Identificator Nr. cadastral/ topografic	Suprafața totală - mp -	Suprafața teren expropriată - mp -	Valoarea despăgubirii* Euro
[redacted]	CF 175117 - Oradea	nr. cadastral 175117	24.904	1.115	**150.525**

Plata despăgubirii se face echivalent în lei, la cursul BNR de la data consemnării

Anexa nr. 11
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1266 din 21 .12.2023

Suma individuală

acordată cu titlu de despăgubire pentru parte din imobilul înscris în CF 175117 - Oradea,
proprietatea privată a d-nei. [redacted]

afectat de exproprierea necesară în vederea realizării proiectului
"Lucrări de interes public local pentru amenajarea de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv
Amenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov"
din municipiul Oradea, județul Bihor

Proprietar	Nr. CF	Identificator Nr. cadastral/ topografic	Suprafața totală - mp -	Suprafața teren expropriată - mp -	Valoarea despăgubirii* Euro
[redacted]	CF 175117 - Oradea	nr. cadastral 175117	24.904	1.038	**140.130**

Plata despăgubirii se face echivalent în lei, la cursul BNR de la data consemnării

Anexa nr. 12
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1266 din 21.12.2023

Suma individuală

acordată cu titlu de despăgubire pentru parte din imobilul înscris în CF 175117 - Oradea,
proprietatea privată a soților[redacted]

afectat de exproprierea necesară în vederea realizării proiectului
"Lucrări de interes public local pentru amenajarea de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv
Amenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov"
din municipiul Oradea, județul Bihor

Proprietari	Nr. CF	Identificator Nr. cadastral/ topografic	Suprafața totală - mp -	Suprafața teren expropriată - mp -	Valoarea despăgubirii* Euro
copropr[redacted]adea	CF 175117 - Oradea	nr. cadastral 175117	24.904	1.038	**140.130**

Plata despăgubirii se face echivalent în lei, la cursul BNR de la data consemnării

Anexa nr. 13
la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1266 din 21 .12.2023

Suma individuală

acordată cu titlu de despăgubire pentru parte din imobilul înscris în CF 175117 - Oradea,
proprietatea privată a soților [redacted]

afectat de exproprierea necesară în vederea realizării proiectului
"Lucrări de interes public local pentru amenajarea de noi spații verzi și pentru construcții cu caracter educativ și sportiv
Amenajare GRĂDINA URBANĂ NUFĂRUL în zona cuprinsă între strada Meiului, strada Lotus, Complex Lotus și strada Vavilov"
din municipiul Oradea, județul Bihor

Proprietari	Nr. CF	Identificator Nr. cadastral/ topografic	Suprafața totală - mp -	Suprafața teren expropriată - mp -	Valoarea despăgubirii* Euro
co [redacted]	CF 175117 - Oradea	nr. cadastral 175117	24.904	1.000	**135.000**

Plata despăgubirii se face echivalent în lei, la cursul BNR de la data consemnării