



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

privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor, proprietate privată, reprezentând terenuri, în suprafață totală de 283 mp, cu 2 construcții, afectate de coridorul lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare intersecție strada Tudor Vladimirescu - strada Plevnei”, din municipiul Oradea, județul Bihor

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 19.12.2024;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a imobilelor, proprietate privată, reprezentând terenuri, în suprafață totală de 283 mp, cu 2 construcții, afectate de coridorul lucrării de utilitate publică de interes local „Amenajare intersecție strada Tudor Vladimirescu - strada Plevnei”, din municipiul Oradea, județul Bihor;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 505497/1 din 16.12.2024;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 505497/2 din 16.12.2024 întocmit de către Direcția Patrimoniu Imobiliar prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Întrucât, prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 802 din 26.09.2024 s-a aprobat studiul de fezabilitate, indicatorii tehnico - economici rezultați din studiul de fezabilitate, varianta I recomandată de proiectant, respectiv coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local: „Amenajare intersecție strada Tudor Vladimirescu - strada Plevnei”, din municipiul Oradea, județul Bihor;

Văzând că, amplasamentul lucrării a fost identificat prin Planul de situație avizat de O.C.P.I. Bihor cu cererea nr.122498/16.09.2024, astfel cum a fost recepționat tehnic conform Procesului verbal nr. 845/2024 și că acesta afectează suprafața totală de 6.496 mp teren și 3 imobile construcții - apartamente în curte comună și anexe, din care în prezent mai sunt de preluat: terenuri - în cotele de 184 / 832 mp, respectiv 99 / 924 mp - și un apartament în casă colectivă, respectiv o casă de locuit individuală cu garaj, aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice;

Ținând seama de prevederile:

-art. 2 alin. (1) lit. a) din Legea nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, actualizată, precum și Normele de aplicare a Legii nr. 255/2010;

-art. 44 alin. (1) a Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, actualizată, conform căruia: documentațiile tehnico - economice ale obiectivelor de investiții noi, a căror finanțare se asigură integral sau în completare din bugetele locale, precum și a celor finanțate din împrumuturi interne și externe, contractate direct sau garantate de autoritățile administrației publice locale, se aprobă de către autoritățile deliberative;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În baza art. 129 alin. (2) lit. b), lit. c), 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 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

- Art.1.** Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică în raport cu imobilele reprezentând cote de teren - în suprafață totală de 283 mp - și 2 construcții (un apartament în casă colectivă și o casă de locuit cu garaj), precum și Lista cu imobilele proprietate privată afectate de coridorul de expropriere, avizat de O.C.P.I. Bihor cu nr. 122498 din 2024, conform Anexei nr. 1 la prezenta Hotărâre.

- Art. 2.** Se însușesc Rapoartele de evaluare, întocmite de către evaluatorul autorizat ANEVAR, privind imobilele supuse exproprierii, respectiv pentru terenul - în cotă de 99 / 924 mp - și 1 construcție (casă de locuit cu garaj), precum și pentru cota de 184 / 832 mp - și 1 apartament în casă colectivă - proprietate privată a unor persoane fizice, afectate de procedura exproprierii aprobată la art. 1 din prezenta Hotărâre.
- Art. 3.** Se aprobă alocarea din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea, a sumei de 1.693.870 Lei, reprezentând valoarea totală a despăgubirilor ce se vor acorda proprietarilor privați afectați, conform Anexelor nr. 2 și 3, la prezenta Hotărâre.
- Art. 4.** Se mandatează primarul Municipiului Oradea sau persoana legal desemnată de acesta, pentru emiterea Deciziei de expropriere.
- Art. 5.** Se aprobă deschiderea unei coli de carte funciară pentru înscrierea în circuitul civil și în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea, a nr. topo 3081, în suprafață de 308/1.480 mp din teritoriul cadastral Oradea identificată prin Adeverința O.C.P.I. Bihor nr. 10279 din 13.09.2024.
- Art. 6.** Se aprobă constituirea unui nou nr. cadastral, cu suprafața de 6.496 mp, conform Planului de situație a coridorului de expropriere avizat O.C.P.I. Bihor cu nr. 122498 din 16.09.2024, respectiv înscrierea acestei suprafețe într-o nouă coală de Carte funciară, în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea, după perfectarea operațiunilor legale privind achizițiile respectiv exproprieria celor două imobile, proprietate privată, afectate de Coridorul de expropriere reprezentând amplasamentul necesar realizării lucrării „Amenajare intersecție strada Tudor Vladimirescu - strada Plevnei”, din municipiul Oradea, județul Bihor.
- Art. 7.** Se aprobă trecerea în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea a edificatelor din coridorul lucrării, în vederea casării și desființării acestora.
- Art. 8.** Se aprobă completarea evidențelor contabile de patrimoniu și Inventarul domeniului public ale UAT - Municipiul Oradea, corespunzător datelor din prezenta hotărâre.
- Art. 9.** Se abrogă Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 890 din 24.10.2024 prin care s-a aprobat achiziționarea de către UAT - Municipiul Oradea a imobilului reprezentând apartament în curte comună, situat în municipiul Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 39, ap. 8, județul Bihor, identificat cu nr. cadastral 163681-C1-U3, înscris în CF 163681-C1-U3 Oradea, în vederea asigurării unei părți din amplasamentul necesar realizării proiectului de interes public local „Amenajare intersecție strada Tudor Vladimirescu - strada Plevnei” din municipiul Oradea, județul Bihor.
- Art. 10.** Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcției Patrimoniu Imobiliar și Direcției Economice.
- Art. 11.** Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
 - Primarul Municipiului Oradea;
 - Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri;
 - Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Cadastru;
 - Direcția Economică;
 - O.C.P.I. Bihor, Serviciul de Carte Funciară;
 - proprietarii afectați de măsura exproprierii;
 - Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Dulca Camelia-Mariana



Oradea, 19 decembrie 2024
Nr. 1064

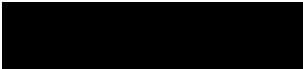
Hotărârea a fost adoptată cu 19 voturi „pentru”, 3 voturi „împotriva”, 3 voturi „abținere”

CONTRAȘEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

L I S T A

**privind imobilul, proprietate privată, ce se expropriează
în vederea realizării lucrării de utilitate publică de interes local:**

**„Amenajare intersecție strada Tudor Vladimirescu - strada Plevnei”,
din municipiul Oradea, județul Bihor
precum și despăgubirea acordată pentru cota afectată din imobilul înscris în CF 178263 - Oradea,**

Proprietar	Nr. CF	Identificator Nr. topografic	Suprafața totală - mp -	Suprafața teren expropriată - mp -	Construcții	Valoarea despăgubirii* - Lei -
	178263 - Oradea	2914	924	99	Casă de locuit cu garaj	728.566

*(cca. 146.400 euro,
la cursul oficial comunicat de BNR pentru data de 07.10.2024)*

**Despăgubirea stabilită reprezintă contravaloarea terenului expropriat și a tot ce se încorporează și se unește cu acesta, la data exproprierii.*

Suma individuală

privind imobilul, proprietate privată, ce se expropiază

în vederea realizării lucrării de utilitate publică de interes local:

**„Amenajare intersecție strada Tudor Vladimirescu - strada Plevnei”,
din municipiul Oradea, județul Bihor
precum și despăgubirea acordată pentru proprietatea afectată din imobilul înscris în CF 163681 - C1 - U3 - Oradea,**

Proprietari	Nr. CF	Identificator Nr. topografic	Suprafața totală - mp -	Suprafața teren expropriată - mp -	Construcții	Valoarea despăgubirii* - Lei -
	CF 163681-C1-U3 - Oradea	2915	184	184	Ap. 8, S + P + M	965.304

(cca. 194.000 euro,
la cursul oficial comunicat de BNR pentru data de 07.10.2024)

**Despăgubirea stabilită reprezintă contravaloarea terenului expropriat și a tot ce se încorporează și se unește cu acesta, la data exproprierii.*

LISTA

cu imobilele proprietate privată afectate de coridorul lucrării necesar realizării proiectului de interes public local
"Amenajare intersecție strada Tudor Vladimirescu - strada Plevnei",
din municipiul Oradea, județul Bihor

Nr. crt.	Nr. cadastral/ Nr. topo.	CF	Proprietari	Suprafață totală din acte (mp)	Cotă de teren afectată (mp)	Construcții afectate	Observații Adresa adm.
1.	Nr. topografic 2914	178263 Oradea		924	99	Casă de locuit cu garaj	str. T. Vladimirescu nr. 37
2.	Nr. topografic 2915	163681 Oradea și 163681-C1- U3 Oradea		184/832	184	Ap. 8, S + P + M	str. T. Vladimirescu nr. 39
TOTAL SUPRAFAȚĂ PROPPRIETARI PRIVAȚI, DE EXPROPRIAT					283 mp		



Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 441_1_8 BIS PMO2/13.12.2024

RAPORT DE EVALUARE

**APARTAMENT IN CURTE COMUNA SI DEPENDINTE,
SITUAT IN ORADEA, STR. TUDOR VLADIMIRESCU NR. 39, AP. NR. 8,
NR CAD 163681-C1-U3, INSCRIS IN CF 163681-C1-U3 ORADEA**



PROPRIETAR: [REDACTED]

SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA

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

*Beneficiarului
și
evaluatorului*

DECEMBRIE 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: întocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliară situată în Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 39, ap.8, Jud. Bihor, în vederea exproprierii, va transmitem

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constând în: parter – spațiu rezidențial Su = 29.43 mp, parter – spațiu cu altă destinație Su = 75 mp, mansarda – spațiu rezidențial Su = 78.33 mp, subsol Su = 45.03 mp, total construcție Su totală = 227.79 mp, Sc totală = 318.90 mp și teren 184/832 mp, înscrisă în CF 163681-C1-U3, nr. Cad. 163681-C1-U3, situată în Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 39, ap.8, jud. Bihor, proprietar Cirdei Ștefan-Emil.

Scopul evaluării este acela de a stabili valoarea de despăgubire a proprietății *situată în Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 39, ap.8, constând în clădire și teren aferent, așa cum au fost identificate mai sus, proprietar [REDACTAT]* afectată de expropriere conform Legii 255/2010, în vederea utilizării acesteia pentru expropriere pentru utilitate publică de interes local „Amenajare intersecție str. Tudor Vladimirescu- str. Plevnei”.

Scopul evaluării, specificat de beneficiarul lucrării este de a prezenta valoarea de despăgubire, astfel ca, având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere și recomandările Legii 255/2010, respectiv DECIZIA nr. 78/15.11.2021 a Înaltei Curți de Casație și Justiție, Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 1185/15.11.2021, în care se fac precizări legate de modul de estimare a despăgubirilor în Etapa administrativă, astfel ca:

128. Din perspectiva interpretării logice se cuvine remarcat faptul că reperul expertizelor întocmite și actualizate de camerele notarilor publici este utilizat, într-adevăr, în etapa administrativă a procedurii de expropriere, condusă de către expropriator, pentru evaluarea imobilului expropriat, potrivit dispozițiilor art. 5 alin. (1) și ale art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010.

Interpretări similare regăsim și în:

- DECIZIA nr. 104 din 7 martie 2024 a Curții Constitutionale a României, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 725 din 24 iulie 2024 în care regăsim următoarele:

25. Cu acel prilej, Curtea a reținut (paragrafele 21 și 22) că, în etapa inițială a procedurii exproprierii, despăgubirile se fixează pe cale administrativă, sumele individuale aferente despăgubirilor fiind estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare elaborat având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, emițându-se, în acest sens, o hotărâre a Guvernului sau, după caz, o hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, conform art. 5 din Legea nr. 255/2010. Ulterior, în ipoteza în care expropriatul este nemulțumit de cuantumul despăgubirii oferite de expropriator, se poate adresa instanței judecătorești competente, în condițiile art. 22 alin. (1) din Legea nr. 255/2010.

- DECIZIA nr. 132 din 19 martie 2024 a Curții Constitutionale a României, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 902 din 6 septembrie 2024 în care regăsim următoarele:

21. Curtea reține că, în etapa inițială a procedurii exproprierii, despăgubirile se fixează pe cale administrativă, sumele individuale aferente despăgubirilor fiind estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare realizat pe baza expertizelor întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, emițându-se, în acest sens, o hotărâre a Guvernului sau, după caz, o hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, conform [art. 5 din Legea nr. 255/2010](#). Ulterior, în ipoteza în care expropriatul este nemulțumit de cuantumul despăgubirii oferite de expropriator, acesta se poate adresa instanței judecătorești competente, în condițiile [art. 22 alin. \(1\) din Legea nr. 255/2010](#).

Asadar, in etapa administrativa a procedurilor de expropriere, in conditiile in care demersurile unei tranzactii de comun acord nu s-au finalizat favorabil, toate deciziile CCR sau ale Inaltei Curti confirma deplina aplicabilitate a art 5 alin 1 si art 11 alin 8 din Legea 255/2010.

Valorile estimate au in vedere valorile aferente din Grila Notarilor Publici 2024, acestea conform Legii 255/2010 reprezinta **valori de despagubire** si sunt valabile la data de referinta a evaluarii : 07.10.2024(data inspectiei imobilului)::

Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 39, ap. 8	LEI
Valoare teren 37.80 mp	37,800
Valoare Parter - spatiu rezidential Su = 29.43 mp	105,948
Valoare Mansarda - spatiu rezidential Su = 78.33	375,984
Valoare Parter - spatiu cu alta destinatie Su = 75 mp	337,500
Valoare subsol Su = 45.03 mp	108,072
TOTAL imobile (teren+constructii)	965,304

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

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

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

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

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

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

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

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

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării sunt evaluate cu inspecție și în considerarea amplasamentului similar.

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

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

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

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul și utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Terenuri în baza contractului de servicii nr 229898/07.06.2024.

1.3. Activul supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constând în: parter – spațiu rezidențial Su = 29.43 mp, parter – spațiu cu altă destinație Su = 75 mp, mansarda – spațiu rezidențial Su = 78.33 mp, subsol Su = 45.03 mp, total construcție Su totală = 227.79 mp, Sc totală = 318.90 mp și teren 184/832 mp, înscrisă în CF 163681-C1-U3, nr. Cad. 163681-C1-U3, situată în Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 39, ap.8, jud. Bihor, proprietar [REDACTAT]

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este de a stabili valoarea de despăgubire a proprietății **situată în Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 39, ap.8, constând în clădire și teren aferent, așa cum au fost identificate mai sus, proprietar [REDACTAT]** afectată de exproprieri conform Legii 255/2010, în vederea utilizării acestora pentru exproprieri pentru **utilitate publică de interes local „Amenajare intersecție str. Tudor Vladimirescu- str. Plevnei”**.

Scopul evaluării, specificat de beneficiarul lucrării este de a prezenta valoarea de despăgubire, astfel ca, având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere și recomandările Legii 255/2010, respectiv DECIZIA nr. 78/15.11.2021 a Înaltei Curți de Casăție și Justiție, Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 1185/15.11.2021, în care se fac precizări legate de modul de estimare a despăgubirilor în Etapa administrativă, astfel ca:

128. Din perspectiva interpretării logice se cuvine remarcat faptul că reperul expertizelor întocmite și actualizate de camerele notariilor publice este utilizat, într-adevăr, în etapa administrativă a procedurii de exproprieri, condusă de către expropriator, pentru evaluarea imobilului expropriat, potrivit dispozițiilor **art. 5 alin. (1) și ale art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010**.

1.5. Tipul valorii

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

Prin Legea 233/17.08.2018, Legea 255/2010 a fost modificată în privința modului de estimare a valorii de despăgubire, art 22 nemătrimind la art 26-27 din Legea 33/1994 ci la Grila Notarilor:

Art. 22. -

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In acelasi sens o regasim in

- **DECIZIA nr. 78/15.11.2021 a Inaltei Curti de Casatie si Justitie, Publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 1185/15.11.2021, in care se fac precizari legate de modul de estimare a despăgubirilor in Etapa administrativa, astfel ca:**

128. Din perspectiva interpretării logice se cuvine remarcat faptul că reperul expertizelor întocmite și actualizate de camerele notarilor publici este utilizat, într-adevăr, în etapa administrativă a procedurii de expropriere, condusă de către expropriator, pentru evaluarea imobilului expropriat, potrivit dispozițiilor [art. 5 alin. \(1\)](#) și ale [art. 11 alin. \(8\) din Legea nr. 255/2010](#).

Interpretari similare regasim si in:

- **DECIZIA nr. 104 din 7 martie 2024 a Curtii Constitutionale a Romaniei, publicata in MONITORUL OFICIAL nr. 725 din 24 iulie 2024 in care regasim urmatoarele:**

25. Cu acel prilej, Curtea a reținut (paragrafele 21 și 22) că, în etapa inițială a procedurii exproprierii, despăgubirile se fixează pe cale administrativă, sumele individuale aferente despăgubirilor fiind estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare elaborat având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, emițându-se, în acest sens, o hotărâre a Guvernului sau, după caz, o hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, conform [art. 5 din Legea nr. 255/2010](#). Ulterior, în ipoteza în care expropriatul este nemulțumit de cuantumul despăgubirii oferite de expropriator, se poate adresa instanței judecătorești competente, în condițiile [art. 22 alin. \(1\) din Legea nr. 255/2010](#).

- **DECIZIA nr. 132 din 19 martie 2024 a Curtii Constitutionale a Romaniei, publicata in MONITORUL OFICIAL nr. 902 din 6 septembrie 2024 in care regasim urmatoarele:**

21. Curtea reține că, în etapa inițială a procedurii exproprierii, despăgubirile se fixează pe cale administrativă, sumele individuale aferente despăgubirilor fiind estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare realizat pe baza expertizelor întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, emițându-se, în acest sens, o hotărâre a Guvernului sau, după caz, o hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, conform [art. 5 din Legea nr. 255/2010](#). Ulterior, în ipoteza în care expropriatul este nemulțumit de cuantumul despăgubirii oferite de expropriator, acesta se poate adresa instanței judecătorești competente, în condițiile [art. 22 alin. \(1\) din Legea nr. 255/2010](#).

Asadar, în etapa administrativa a procedurilor de expropriere, în condițiile în care demersurile unei tranzacții de comun acord nu s-au finalizat favorabil, toate deciziile CCR sau ale Inaltei Curți confirma deplina aplicabilitate a art 5 alin 1 si art 11 alin 8 din Legea 255/2010.

Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor – ediția 2022, SEV 100 Cadrul general para. 60.1-4”:

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

În acest context, apare ca inaplicabila abordarea prin piata- pe baza Standardelor de evaluare ANEVAR, astfel ca acordarea despăgubirii rezulta din calculul pe baza Grilei notarilor, conform cerintelor legislative specifice impuse de Legea 255/2010, actualizata

1.6. Data evaluării

Data evaluării este 07.10.2024, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului

referitor la valoarea bunurilor evaluate si la care a avut loc inspectia bunurilor.

1.7. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal de catre evaluator, s-au facut poze .

1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

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

- documente puse la dispoziție de client privind:
 - starea fizică a bunurilor evaluate – observate la fata locului,
 - situația juridică a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.

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

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

1.9. Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Aspecte juridice

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile puse la dispoziție de catre beneficiarul lucrării;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele în formă necertificată și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ✓ Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile;
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor servituți privind terenul și/sau factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natura juridică ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

- ✓ Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Mediu

- ✓ Concluziile prezentului raport sunt valabile în condițiile inexistenței unor factori adverși care includ substanțele toxice sau periculoase.
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.

- ✓ Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- ✓ Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Metodologie

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

Alte date

- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- ✓ O evaluare este inherent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării; Ele țin cont de starea la care se află această proprietate la data inspecției.
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- ✓ Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Evaluatorul consideră rezonabile corecțiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabilă în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimată în prezentul raport nu poate să fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării (perioada limitată pentru vânzare de ex.) pot fi diferite de cele luate în considerare în estimarea valorii.
- ✓ Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat în cadrul abordării prin venit este realist și poate fi atins la data evaluării, bazându-se pe informații statistice din piață.

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

I.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ,
Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor – ediția 2022, SEV 100 Cadrul general para. 60.1-4”:

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

PARTEA II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea activelor subiect. Descrierea juridica

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constând în: parter – spațiu rezidențial Su = 29.43 mp, parter – spațiu cu altă destinație Su = 75 mp, mansardă – spațiu rezidențial Su = 78.33 mp, subsol Su = 45.03 mp, total construcție Su totală = 227.79 mp, Sc totală = 318.90 mp și teren 184/832 mp, înscrisă în CF 163681-C1-U3, nr. Cad. 163681-C1-U3, situată în Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 39, ap.8, jud. Bihor, proprietar [REDACTAT]



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bihor
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

CARTE FUNCİARĂ NR. 163681-C1-U3
COPIE

Carte Funciară Nr. 163681-C1-U3 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 73299

Unitate individuală

Adresa: Loc. Oradea, Str. TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 39, Et. P+M, Ap. 8, Jud. Bihor

Părți comune:

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	163681-C1-U3	318.9	227.7	1/3	184/832	

Ap. nr. 8, P+M, compus din 5 camere și dependințe cu Acd = 318.9 mp, mansardă în anul 2003: pereți din cărămidă, planșeu beton. La parter: 2 camere, Antreu, Hol, Baie, Loc. de luat masă, Bucătărie, Cameră, Coridor, La Mansardă: 3 camere, Hol, Baie, și Terasă cu suprafața de 26.04 mp. La subsol 4 spații de depozitare și un hol cu SU=45.03

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
13618 / 31/07/1998		
Act nr. cvc. 1040/1996 emis de SCCTI.		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE cumpărare, dobândit prin Convenție, cota 1/3, cota inițială 1/2	A1 / B 3
[REDACTAT] conversia CF-73299		
16083 / 09/09/1998		
Act nr. act. de partaj aut. 7096/1998 emis de BNP Ilie Dragoiu:		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE partaj, dobândit prin Convenție, cota 1/2	A1 / B 3
[REDACTAT] din conversia CF-73299		
81617 / 28/11/2013		
Act Notarial nr. AUT NR. 3272, din 25/11/2013 emis de BNP Dragoiu Ilie:		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE donatie, dobândit prin Convenție, cota 1/1	A1
[REDACTAT] isărit, bun propriu		
86795 / 11/12/2013		
Act Administrativ nr. Aut. construire nr. 1048, din 07/07/2000 emis de Primăria Oradea (act administrativ nr. CF NR. 163681-C1-U3/08-11-2013 emis de OCPI; act administrativ nr. AUT. LUARE ÎN FOLOSINȚĂ NR. 24/17-01-2013 emis de Primăria Oradea; act administrativ nr. P.V. de recepție nr. 178317/17-01-2013 emis de Primăria Oradea);		
B4	Se notează documentația cadastrală de actualizare date imobil avizată de către serviciul cadastru din cadrul OCPI Bihor prin care se notează mansardarea ap. 8 existent, totodată se schimbă și identificatorul din nr. topo. 2915/8 în nr. cadastral 163681-C1-U3	A1
138038 / 10/10/2024		
Act Administrativ nr. HOTARARE NR.802, din 26/09/2024 emis de MUNICIPIUL ORADEA.		
B5	Se notează Declarația de utilitate publică pentru imobilul cu nr. cad. 163681-C1-U3 înscris în CFI 163681-C1-U3 Oradea, pentru realizarea lucrării de utilitate publică de interes local "AMENAJARE INTERSECȚIE STRADA TUDOR VLADIMIRESCU - STRADA PLEVNEI" din municipiul Oradea, județul Bihor.	A1
148847 / 23/10/2024		
[REDACTAT]		

Carte Funciară Nr. 163681-C1-U3 Comuna/Oras/Municipiu: Oradea

Carte Funciara Nr. 163681-C2-03 Comuna Oraia Municipi. Oraia	
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
SPC LEP ORADEA:	
B6	Se notează documentația cadastrală recepționată și vizată de serviciul de cadastru din cadrul OCPI Bihor, având ca și obiect actualizare date imobil.

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
81617 / 28/11/2013		
Act Notarial nr. AUT NR. 3272, din 25/11/2013 emis de BNP Dragoiu Ilie:		
C1	Intabulare, drept de FRUCT VIAGER	A1

Carte Funciara Nr. 163683 C1 U3 Comuna/Oras/Municipiu: Oradea
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuala, Adresa: Loc. Oradea, Str. TUDOR VLADIMIRESCU, Nr. 39, Et. P+M, Ap. 8, Jud. Bihor

Parti comune:

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafata construita	Suprafata utila (mp)	Cote parti comune	Cote teren	Obiectiv / Referinta
A1	163683 C1 U3	318,9	227,7	1/3	184/832	

Ap. nr. 8, P+M, compus din 5 camere si dependante cu Acd = 318,9 mp, mansarda in anul 2003, pereți din caramida plinșeu beton. La parter: 2 camere, Antreu, Hol, Baie, Loc de luat masa, Bucatarie, Camara, Coridor. La Mansarda: 3 camere, Hol, Baie, si Terasa cu suprafata de 26,03 mp. La subsol 4 spatii de depozitare si un hol cu Su=45,03

Dreptul de proprietate: Deplin.
Bunul imobil este liber de sarcini.

II.2. Date despre amplasare

Imobilul se afla in Oradea, pe strada Tudor Vladimirescu nr. 39, zona ultracentrala, rezidentiala, intens circulata.

II.3. Descrierea terenului

Terenul este imprejmuit si cota afectata de coridorul de expropriere este de 184/832 mp.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

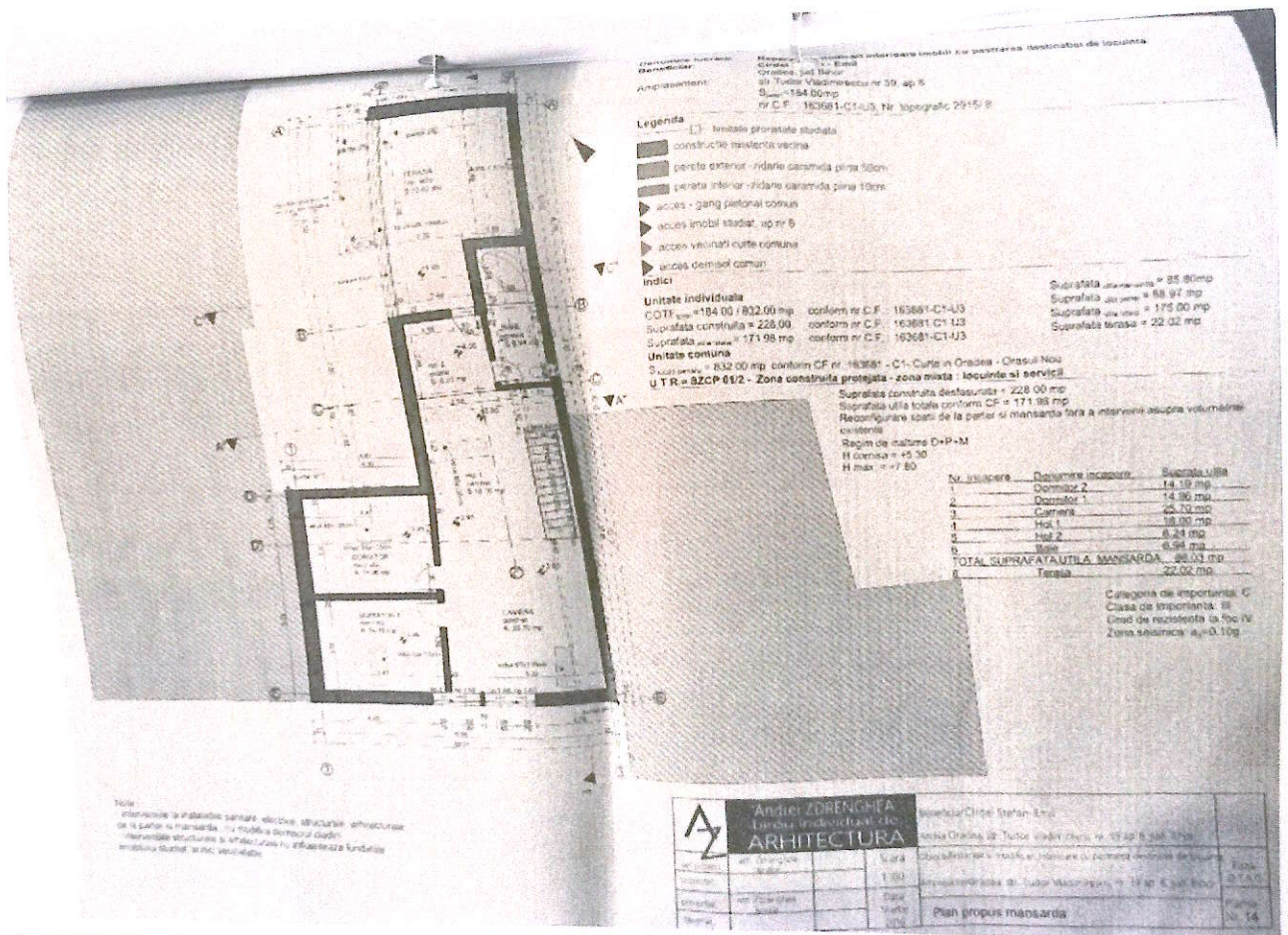
Imobilul este format din spatii cu destinatie rezidentiala aflate la parter si mansarda (Su totala rezidentiala = 107,76 mp) , spatiu cu alta destinatie aflat la parter (Su =75 mp) si subsol (Su = 45.03 mp). La parter gasim 3 camere, antreu, hol, baie bucatarie open-space, camara si coridor. Spatiile de la parter au finisaje bune, bine intretinute: parchet din lemn, usi interioare si ferestre cu rame din lemn si sticla termorezistenta, gresie si faianta in baie si bucatarie, vopsea lavabila. Incalzirea este centralizata, cu centrala proprie pe gaz si calorifere.

Mansarda, ridicata in anul 2003, este compusa din trei camere, hol, baie si terasa. Aceasta este prevazuta cu scara de acces cu trepte din lemn, are finisaje foarte bune: parchet laminat, gresie si faianta in baie, iar terasa este neacoperita, prevazuta cu gresie si balustrada din fier forjat.

Incalzirea este centralizata, cu centrala proprie pe gaz si calorifere.

Spatiile rezidentiale si cu alta destinatie, aflate la parter, au fiecare intrare proprie, spatiul cu alta destinatie printr-un gang din strada Tudor Vladimirescu si spatiul rezidential are intrare proprie prin curtem printr-o terasa acoperita cu sticla si scari acoperite cu gresie.

Relevu cladire



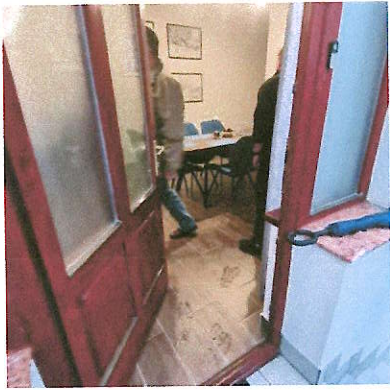
Poze ale proprietatii:















II.5. Aspecte privind utilizarea

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal de către evaluator, însă inspectia a fost vizuala, evaluatorul a fost informat de beneficiarul lucrării că bunurile au fost întreținute conform normativelor și că nu au existat evenimente deosebite în exploatarea lor.

II.6. Istoric incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Proprietatea de evaluat nu a fost tranzacționată anterior (apropiat momentului evaluării) și nici oferită spre vânzare.

PARTEA III. ABORDAREA ÎN EVALUARE ȘI RATIONAMENTUL

Având în vedere scopul prezentei evaluări, valoarea determinată va fi valoarea prevăzută în expertizele actualizate ale notariilor publice valabile 2024. Valorile de despăgubire au fost calculate pe baza următoarelor valori regasite în Studiul de piață amintit:

Pentru valoarea Parter – spațiu rezidențial: $29.43 \text{ mp} \times 4800 \text{ LEI} \times 75\% = 105\,948 \text{ LEI}$

Pentru valoarea Mansarda – spațiu rezidențial: $78.33 \text{ mp} \times 4800 \text{ LEI} = 375\,984 \text{ LEI}$

Pentru valoarea Subsol: $45.03 \text{ mp} \times (4800 \text{ LEI} \times 50\%) = 108\,072 \text{ LEI}$

**VALORILE ORIENTATIVE ALE PROPRIETĂȚILOR
IMOBILIARE DIN CIRCUMSCRIPTIA JUDECĂTORIEI ORADEA
APARTAMENTE DIN BLOCURI DE LOCUINȚE
SITUATE ÎN ORADEA (în Lei/mp Su) ^{(1) (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8)}**

Tabel nr. 1

Gradul de confort / Tip bloc / Locație		Ap. Su < 40 mp	Ap. Su 40-70 mp	Ap. Su > 70 mp
Zona 1				
I	Unicate "Bankpost"-str. Vladimirescu, str. Kogălniceanu, Traian Moșoiu/ Cartier Luceafărul, Cal. Aradului/ Blocuri noi str. Gh. Doja/ Bloc Prima Premium str. Evreilor Deportati/ Bloc str. Sextil Puscariu, Unicate (Ciorogariu 1; Republicii 3-5, 23, 25, 27; Magheru 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 19, 44, 46, 48; Snagovului 4; Parcul Traian 4/A, 9, 11, 13, 29; L. Pasteur 3; P-ța. 1 Decembrie 2; P-ța. Independenței 28, 29, 33, 35, 37, 45, 47, 49, 51, 53; Berthelot 3); Blocuri noi str.: Iuliu Maniu, Cuza Vodă, Roman Ciorogariu, Partenie Cosma, Principatelor Unite, Simion Ștefan, bloc Prima Premium Decebal str. Sovata.	6.600	6.100	5.700
	AN, B, C, D, H, J, P, Pb, Pc, QA, QB, QR, R, U, ZP, BT	6.400	5.800	5.600
	A, AM, E, F, G, I, K, M, Q, V și altele	6.300	5.700	5.500
	S, T, X, Y, Z, blocuri Gostat (L. Pasteur nr. 42A1, 42B, 42C, 42D), bloc turn P-ța. Cetății, bloc turn Crinul Alb, bloc turn P-ța. București, blocurile vechi str. Kogălniceanu	5.700	5.500	5.200
II	L, N, RA, RB, RC	5.500	5.400	5.200
	Unicate, ap. încălzite cu sobe: Magheru Averescu, L. Pasteur, Aradului 3 bl. C1	5.400	5.300	5.000
	Apartamente în case colective în clădiri de patrimoniu	7.750	7.600	7.400
	Apartamente în case colective / curte comună	5.000	4.900	4.800

⁽⁵⁾ -Valorile orientative ale apartamentelor situate în blocuri de locuințe și în casele colective cu o vechime mai mare de 35 de ani se reduce cu 15%, iar cele cu o vechime mai mare de 50 de ani, se reduce cu 25%, cu excepția apartamentelor situate în clădirile monument istoric categoria A, situate în zona 1.

⁽⁶⁾ -La calculul valorii orientative, suprafețele utile aferente încăperilor amplasate la demisol se reduce cu 30%, ale încăperilor amplasate la subsol se reduce cu 50%, iar cele de la pod se reduce cu 60%, doar pentru spații nelocuibile având funcțiunea de pod.

Pentru valoarea Parter – spatiu cu alta destinatie: 75 mp*6000 LEI *75% = 337 500 LEI

CONSTRUCȚII - SPAȚII ADMINISTRATIVE / SPAȚII COMERCIALE

(în Lei/mp Su) ⁽¹⁾ ⁽²⁾ ⁽³⁾ ⁽⁴⁾

Tabelul nr.4

LOCALITATEA	ZONA	Spații de birou/ administrative/ cabinete medicale	Spații comerciale
ORADEA	Zona 1	6.000	7.700
	Zona 2	5.200	6.700
	Zona 3	4.300	5.600
	Zona 4	3.600	4.500
	Parc industrial I	4.500	5.300
	Parc industrial III și altele	3.600	3.900
SÂNMARTIN, BĂILE FELIX, BĂILE 1 MAI		3.900	4.800
SÂNTANDREI, BORȘ, OȘORHEI, BIHARIA		3.100	3.900
ALTE LOCALITĂȚI		2.100	2.300

⁽¹⁾ -La calculul valorii orientative, suprafețele utile aferente încăperilor neamenajate amplasate la demisol se reduc cu 30%, la subsol se reduc cu 50%, iar cele de la pod cu 60%, doar pentru spații nelocuibile având funcțiunea de pod

⁽²⁾ -La spațiile la care grupurile sanitare sunt în folosință comună cu alte spații, valoarea orientativă se va reduce cu 20%.

⁽³⁾ -Se aplică o reducere de 25% pentru clădirile edificate înainte de 1990, cu excepția celor aflate în zona A, clădiri de patrimoniu.

valorile orientative ale platformelor betonate notate în CF sunt de 150 lei/mp (în cazul fundațiilor se recomandă efectuarea unui raport de evaluare).

**Pentru valoarea terenului expropriat: S teren- S construita la sol = 184 mp-146.20 mp
= 37.80 mp* 1000 LEI = 37 800 LEI**

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI ORADEA ⁽¹⁾

(în Lei/mp)

Tabelul nr.11

AMPLASAMENT	ZONA	Valoare teren intravilan			
		Suprafețe până la 500 mp	Suprafețe cuprinse între 501-1.500 mp	Suprafață care excede 1.500 mp	Fără utilități pe stradă în dreptul parcelei
ORADEA	Zona 1	1.000	900	500	-
	Zona 2	630	460	230	60
	Zona 3 fără str. Ogorului	300	250	140	60
	Zona 3 str. Ogorului	340	310	150	60
	Zona 4	190	170	880	60
	Parcurile industriale I și II	130	120	80	60
	Parcul industrial III și altele	120	110	70	60

¹²⁾ -Suprafața construită a apartamentelor situate în case colective/curte comună se scade din suprafața terenului.

Se scade doar suprafața terenului aferent suprafeței construite a apartamentului, nu se scade și suprafața construită a anexelor, boxelor, șoproanelor etc. Valoarea terenului aferent apartamentului, deținut în proprietate exclusivă, respectiv valoarea suprafeței de teren deținut în cota comună indiviză care depășește suprafața construită a apartamentului (diferența dintre suprafața terenului și suprafața construită a apartamentului) se va adăuga la valoarea apartamentului.

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Conform rationamentului prezentat mai sus, valorile de despagubire estimate la data de referinta a lucrării: 07.10.2024, sunt urmatoarele:

Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 39, ap. 8	LEI
Valoare teren 37.80 mp	37,800
Valoare Parter - spatiu rezidential Su = 29.43 mp	105,948
Valoare Mansarda - spatiu rezidential Su = 78.33	375,984
Valoare Parter - spatiu cu alta destinatie Su = 75 mp	337,500
Valoare subsol Su = 45.03 mp	108,072
TOTAL imobile (teren+constructii)	965,304

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



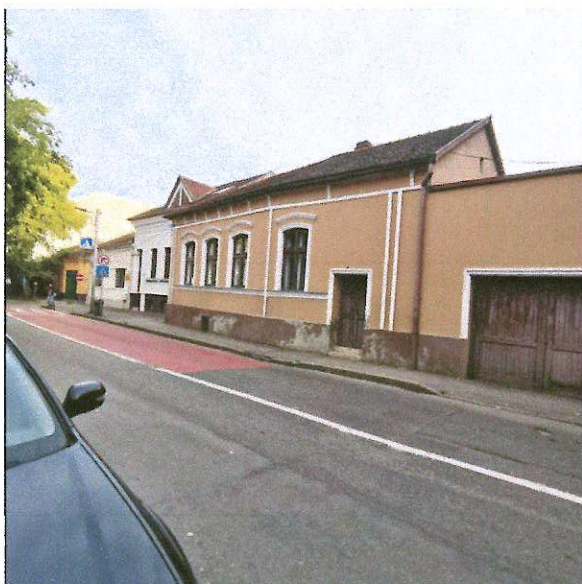


Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. Iesire 441_3 BIS / 13.12.2024

RAPORT DE EVALUARE

**CASA SI TEREN, STR. TUDOR VLADIMIRESCU NR. 37,
ORADEA, JUD. BIHOR
CF 178263 ORADEA, NR. TOP. 2914**



PROPRIETAR: [REDACTED]

SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA

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

*Beneficiarului
și
evaluatorului*

DECEMBRIE 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Referitor la evaluarea bunului imobil situat în Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 37, jud. Bihor, proprietar [REDACTAT] va transmitem

SINTEZA EVALUARII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constând în: construcție cu destinație rezidențială, Sc totală = 194.42 mp (Sc construcție rezidențială = 159.46 mp, Sc garaj = 34.96 mp), Su totală = 162.02 mp (din care construcție rezidențială Su = 132.89 mp și garaj Su = 29.13 mp), Subsol Sc = 73.50 mp și cota de teren afectată de expropriere de 99/924 mp, înscrisă în CF 178263 ORADEA, nr. top. 2914, situată în Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 37, jud. Bihor, proprietar Incze Emil Alexandru.

Scopul evaluării este acela de a stabili valoarea de despăgubire a proprietății *situată în Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 37, constând în clădire și teren aferent, așa cum au fost identificate mai sus*, proprietar [REDACTAT] afectată de expropriere conform Legii 255/2010, în vederea utilizării acesteia pentru expropriere pentru **utilitate publică de interes local „Amenajare intersecție str. Tudor Vladimirescu- str. Plevnei”**.

Scopul evaluării, specificat de beneficiarul lucrării este de a prezenta valoarea de despăgubire, astfel ca, având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere și recomandările Legii 255/2010, respectiv DECIZIA nr. 78/15.11.2021 a Înaltei Curți de Casăție și Justiție, Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 1185/15.11.2021, în care se fac precizări legate de modul de estimare a despăgubirilor în Etapa administrativă, astfel ca:

128. Din perspectiva interpretării logice se cuvine remarcat faptul că reperul expertizelor întocmite și actualizate de camerele notarilor publici este utilizat, într-adevăr, în etapa administrativă a procedurii de expropriere, condusă de către expropriator, pentru evaluarea imobilului expropriat, potrivit dispozițiilor art. 5 alin. (1) și ale art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010.

Interpretări similare regăsim și în:

- DECIZIA nr. 104 din 7 martie 2024 a Curții Constitutionale a României, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 725 din 24 iulie 2024 în care regăsim următoarele:

25. Cu acel prilej, Curtea a reținut (paragrafele 21 și 22) că, în etapa inițială a procedurii exproprierii, despăgubirile se fixează pe cale administrativă, sumele individuale aferente despăgubirilor fiind estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare elaborat având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, emitându-se, în acest sens, o hotărâre a Guvernului sau, după caz, o hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, conform art. 5 din Legea nr. 255/2010. Ulterior, în ipoteza în care expropriatul este nemulțumit de cuantumul despăgubirii oferite de expropriator, se poate adresa instanței judecătorești competente, în condițiile art. 22 alin. (1) din Legea nr. 255/2010.

- DECIZIA nr. 132 din 19 martie 2024 a Curții Constitutionale a României, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 902 din 6 septembrie 2024 în care regăsim următoarele:

21. Curtea reține că, în etapa inițială a procedurii exproprierii, despăgubirile se fixează pe cale administrativă, sumele individuale aferente despăgubirilor fiind estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare realizat pe baza expertizelor întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, emitându-se, în acest sens, o hotărâre a Guvernului sau, după caz, o hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, conform [art. 5 din Legea nr. 255/2010](#). Ulterior, în ipoteza în care expropriatul este nemulțumit de cuantumul despăgubirii oferite de expropriator, acesta se poate adresa instanței judecătorești competente, în condițiile [art. 22 alin. \(1\) din Legea nr. 255/2010](#).

Asadar, in etapa administrativa a procedurilor de expropriere, in conditiile in care demersurile unei tranzactii de comun acord nu s-au finalizat favorabil, toate deciziile CCR sau ale Inaltei Curti confirma deplina aplicabilitate a art 5 alin 1 si art 11 alin 8 din Legea 255/2010.

Valorile estimate au in vedere valorile aferente din Grila Notarilor Publici 2024, acestea conform Legii 255/2010 reprezinta **valori de despagubire** si sunt valabile la data de referinta a evaluarii : 07.10.2024(data inspectiei imobilului):

Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 37	LEI
Valoare teren 99 mp	99,000
Valoare casa Sc = 159.46 mp	490,340
Valoare garaj Sc = 34.96 mp	26,220
Valoare subsol Sc = 73.50 mp	113,006
TOTAL imobile	728,566

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



PARTEA I - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

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

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

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

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

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

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

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

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării sunt evaluate cu inspecție și în considerarea amplasamentului similar.

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

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

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

Jur. Andrei Emilia Veronica

SC EVALMOB SRL

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



1.2. Clientul și utilizatorii desemnați ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat la solicitarea PMO, DPI, Serviciul Terenuri în baza contractului de servicii nr 229898/07.06.2024.

1.3. Activul supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constând în: construcție cu destinație rezidențială, Sc totală = 194.42 mp (Sc construcție rezidențială = 159.46 mp, Sc garaj = 34.96 mp), Su totală = 162.02 mp (din care construcție rezidențială Su = 132.89 mp și garaj Su = 29.13 mp), Subsol Sc = 73.50 mp și cota de teren afectată de expropriere de 99/924 mp, înscrisă în CF 178263 ORADEA, nr. top. 2914, situată în Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 37, jud. Bihor, proprietar

1.4. Scopul evaluării

Scopul evaluării este acela de a stabili valoarea de despăgubire a proprietății *situată în Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 37, constând în clădire și teren aferent, așa cum au fost identificate mai sus, proprietar Incze Emil Alexandru*, afectată de expropriere conform Legii 255/2010, în vederea utilizării acesteia pentru expropriere pentru **utilitate publică de interes local „Amenajare intersecție str. Tudor Vladimirescu- str. Plevnei”**.

Scopul evaluării, specificat de beneficiarul lucrării este de a prezenta valoarea de despăgubire, astfel ca, având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere și recomandările Legii 255/2010, respectiv DECIZIA nr. 78/15.11.2021 a Înaltei Curți de Casăție și Justiție, Publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 1185/15.11.2021, în care se fac precizări legate de modul de estimare a despăgubirilor în Etapa administrativă, astfel ca:

128. Din perspectiva interpretării logice se cuvine remarcat faptul că reperul expertizelor întocmite și actualizate de camerele notarilor publici este utilizat, într-adevăr, în etapa administrativă a procedurii de expropriere, condusă de către expropriator, pentru evaluarea imobilului expropriat, potrivit dispozițiilor **art. 5 alin. (1) și ale art. 11 alin. (8) din Legea nr. 255/2010**.

1.5. Tipul valorii

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

Prin Legea 233/17.08.2018, Legea 255/2010 a fost modificată în privința modului de estimare a valorii de despăgubire, art 22 nemătrimind la art 26-27 din Legea 33/1994 ci la Grila Notarilor:

Art. 22. -

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

exproprierii, iar exercitarea căilor de atac nu suspendă efectele hotărârii de stabilire a cuantumului despăgubirii și transferului dreptului de proprietate.

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

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

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

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

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

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

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

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

In acelasi sens o regasim in

- **DECIZIA nr. 78/15.11.2021 a Inaltei Curti de Casatie si Justitie, Publicata in Monitorul Oficial, Partea I nr. 1185/15.11.2021, in care se fac precizari legate de modul de estimare a despăgubirilor in Etapa administrativa, astfel ca:**

128. Din perspectiva interpretării logice se cuvine remarcat faptul că reperul expertizelor întocmite și actualizate de camerele notarilor publici este utilizat, într-adevăr, în etapa administrativă a procedurii de expropriere, condusă de către expropriator, pentru evaluarea imobilului expropriat, potrivit dispozițiilor [art. 5 alin. \(1\)](#) și ale [art. 11 alin. \(8\) din Legea nr. 255/2010](#).

Interpretari similare regasim si in:

- **DECIZIA nr. 104 din 7 martie 2024 a Curtii Constitutionale a Romaniei, publicata in MONITORUL OFICIAL nr. 725 din 24 iulie 2024 in care regasim urmatoarele:**

25. Cu acel prilej, Curtea a reținut (paragrafele 21 și 22) că, în etapa inițială a procedurii exproprierii, despăgubirile se fixează pe cale administrativă, sumele individuale aferente despăgubirilor fiind estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare elaborat având în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, emițându-se, în acest sens, o hotărâre a Guvernului sau, după caz, o hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, conform [art. 5 din Legea nr. 255/2010](#). Ulterior, în ipoteza în care expropriatul este nemulțumit de cuantumul despăgubirii oferite de expropriator, se poate adresa instanței judecătorești competente, în condițiile [art. 22 alin. \(1\) din Legea nr. 255/2010](#).

- **DECIZIA nr. 132 din 19 martie 2024 a Curtii Constitutionale a Romaniei, publicata in MONITORUL OFICIAL nr. 902 din 6 septembrie 2024 in care regasim urmatoarele:**

21. Curtea reține că, în etapa inițială a procedurii exproprierii, despăgubirile se fixează pe cale administrativă, sumele individuale aferente despăgubirilor fiind estimate de către expropriator pe baza unui raport de evaluare realizat pe baza expertizelor întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, emițându-se, în acest sens, o hotărâre a Guvernului sau, după caz, o hotărâre a autorității administrației publice locale sau județene, respectiv a Consiliului General al Municipiului București, conform [art. 5 din Legea nr. 255/2010](#). Ulterior, în ipoteza în care expropriatul este nemulțumit de cuantumul despăgubirii oferite de expropriator, acesta se poate adresa instanței judecătorești competente, în condițiile [art. 22 alin. \(1\) din Legea nr. 255/2010](#).

Asadar, în etapa administrativa a procedurilor de expropriere, în condițiile în care demersurile unei tranzacții de comun acord nu s-au finalizat favorabil, toate deciziile CCR sau ale Inaltei Curți confirma deplina aplicabilitate a art 5 alin 1 și art 11 alin 8 din Legea 255/2010.

Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor – ediția 2022, SEV 100 Cadrul general para. 60.1-4”:

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

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

1.6. Data evaluării

Data evaluării este 07.10.2024, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate și la care a avut loc inspectia bunurilor.

1.7. Natura și amploarea activităților evaluatorului și oricare limitări ale acestora

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal de către evaluator, s-au făcut poze.

1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- documente puse la dispoziție de client privind:
 - starea fizică a bunurilor evaluate – observate la fața locului,
 - situația juridică a bunurilor evaluate – proprietari, sarcini, etc.

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

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

1.9. Ipoteze semnificative și/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Aspecte juridice

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile puse la dispoziție de către beneficiarul lucrării;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele în formă necertificată și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;
- ✓ Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile;
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor servituți privind terenul și/sau factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natura juridică ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

- ✓ Evaluatorul a presupus că imobilul evaluat se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;

Mediu

- ✓ Concluziile prezentului raport sunt valabile în condițiile inexistenței unor factori adversi care includ substanțele toxice sau periculoase.
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.

- ✓ Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- ✓ Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Metodologie

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

Alte date

- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- ✓ O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării; Ele țin cont de starea la care se află această proprietate la data inspecției.
- ✓ În elaborarea lucrării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii, nefiind omisă deliberat nici o informație relevantă pentru estimarea valorii;
- ✓ Evaluatorul a obținut informații, estimări și opinii, ce au fost evidențiate în raportul de evaluare, de la surse pe care el le consideră credibile și nu își asumă nici o responsabilitate în privința completitudinii și corectitudinii lor nefiind verificate din surse independente;
- ✓ Informațiile furnizate de către terți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ Evaluatorul consideră rezonabile corecțiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabilă în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimată în prezentul raport nu poate să fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării (perioada limitată pentru vânzare de ex.) pot fi diferite de cele luate în considerare în estimarea valorii.
- ✓ Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat în cadrul abordării prin venit este realist și poate fi atins la data evaluării, bazându-se pe informații statistice din piața.

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

I.11. Declararea conformitatii evaluarii cu SEV

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ,

Potrivit Standardelor de evaluare a bunurilor – ediția 2022, SEV 100 Cadrul general para. 60.1-4”:

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

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

PARTEA II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea activelor subiect. Descrierea juridică

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constând în: construcție cu destinație rezidențială, Sc totală = 194.42 mp (Sc construcție rezidențială = 159.46 mp, Sc garaj = 34.96 mp), Su totală = 162.02 mp (din care construcție rezidențială Su = 132.89 mp și garaj Su = 29.13 mp), Subsol Sc = 73.50 mp și cota de teren afectată de exproprieră de 99/924 mp, înscrisă în CF 178263 ORADEA, nr. top. 2914, situată în Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 37, jud. Bihor, proprietar



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Birou de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

CARTE FUNCİARĂ NR. 178263
COPIE
Carte Funciară Nr. 178263 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului Nr. CF vechi 2593

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top. 2914	924	

Construcții

Crt.	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	Top. 2914	Loc. Oradea, Jud. Bihor	Casă

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7423 / 23/03/1992 Contract De Intretinere nr. 6627, din 23/03/1992 emis de Notarul de stat al judeului Bihor: Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de intretinere dobândit prin Cota de 1/1, cota de 1/1 [REDACTED] în proprietate [REDACTED] cota de 1/1 din conversia CF 2593	A1 / B.5
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de intretinere, dobândit prin Cota de 1/1, cota de 1/1 [REDACTED] în proprietate [REDACTED] cota de 1/1 din conversia CF 2593	A1.1 / B.5
21854 / 23/04/1999 Act Autentical nr. 3095/1999 emis de BNP Stanca Valentina: se rectifică titlu de dobândire a imobilului din cumpărare în acela de intretinere [REDACTED] cota de 1/1 din conversia CF 2593	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmbrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 178263 Comuna/Oras/Municipiu Oradea

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
Top. 2914	924	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70

DETALII LINIAR IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categori folosință	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. top.	Observații / Referințe
1	DA	924			2914	

Date referitoare la construcții

Crt.	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Suprafa utilă ca cu deo	Observații / Referințe
A1.1	Top. 2914	construcție de locuințe		Casă	

Dreptul de proprietate: Deplin.
Bunul imobil este liber de sarcini.

II.2. Date despre amplasare

Imobilul se afla în Oradea, pe strada Tudor Vladimirescu nr. 37, vizavi de Școala Gimnazială „Szacsavay Imre”, zona ultracentrală, rezidențială, intens circulată.

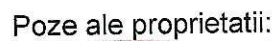
II.3. Descrierea terenului

Terenul este împrejmuit și cota afectată de coridorul de exproprieră este de 99/924 mp.

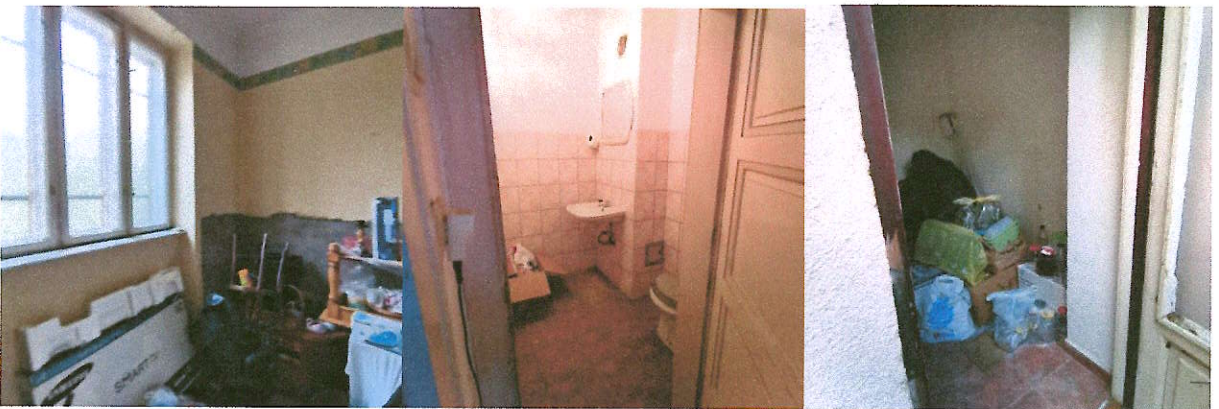
II.4. Descrierea construcțiilor și amenajărilor

Imobilul are două intrări, una într-un apartament compus din 3 camere, hol, baie, antreu și bucatărie tip open-space, cu finisaje interioare medii: parchet din lemn, ferestre și uși cu tamplărie din lemn, zugrăveala simplă, baia este pardosită cu gresie și pereții îmbracați în faianță. Cea de-a doua intrare duce într-un apartament compus din: camera, hol, antreu și baie, cu finisaje vechi, zugrăveala cu var și ulei, pardoseala din ciment, în baie gresie și faianță de tip vechi, antreul este pardosit cu gresie. Ferestrele și ușile au tamplărie din lemn. Necesită renovări. Pereții sunt decojiți. Casa se continuă cu

Relevéu cladiu









II.5. Aspecte privind utilizarea

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal de către evaluator, însă inspectia a fost vizuala, evaluatorul a fost informat de proprietar ca bunurile au fost intretinute conform normativelor si ca nu au existat evenimente deosebite in exploatarea lor.

PARTEA III. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

Având în vedere scopul prezentei evaluari, valoarea determinată va fi valoarea prevazută în expertizele actualizate ale notarilor publici valabile 2024. Valorile de despăgubire au fost calculate pe baza următoarelor valori regasite în Studiul de piață amintit:

Pentru valoarea casei: $159.46 \text{ mp} \cdot 4100 \text{ LEI} \cdot 75\% = 490\,340 \text{ LEI}$

Pentru valoare subsolului: $73.50 \text{ mp} \cdot (4100 \text{ LEI} \cdot 50\%) \cdot 75\% = 113\,006 \text{ LEI}$

CLĂDIRI REZIDENȚIALE (CASE) SITUATE ÎN ORADEA ^{(1) (2) (3) (4) (5) (6)} (în Lei/mp Scd)

Tabelul nr.7

Amplasament	Materiale de construcții		
	Lemn, chirpici, vaioagă	Piatră, cărămidă, BCA, beton	Structură metalică
Zona 1	2.200	4.100	3.600
Zona 2	2.000	3.600	3.100
Zona 3	1.600	3.200	2.800
Zona 4	1.400	2.900	2.500
Parc industrial I și II	1.400	3.000	2.600
Parc industrial III și altele	1.200	2.900	2.500

⁽¹⁾ - Valorile orientative ale caselor cu o vechime mai mare de 50 de ani, se reduc cu 25%, cu excepția clădirilor monument istoric categoria A, situate în zona I; la acestea coeficientul de reducere va fi de 10%.

⁽²⁾ - La calculul valorii orientative, suprafețele utile aferente încăperilor amplasate la demisol se reduc cu 30%, la subsol se reduc cu 50%, iar cele de la pod reprezentând spații nelocuibile cu destinație de pod se reduc cu 60%.

⁽³⁾ - Se va lua în considerare zonarea anexată.

⁽⁴⁾ - inclusiv case de vacanță din lemn.

⁽⁵⁾ - în cazul fundațiilor intabulate se recomandă efectuarea unui raport de evaluare.

⁽⁶⁾ - Valoarea orientativă pentru construcțiile din zidărie mixtă se va calcula ca medie aritmetică între valorile structurilor din care este edificată clădirea.

**Notă: pentru toate tipurile de construcții rezidențiale/case, în cazul în care din actele sau documentele oficiale nu rezultă suprafața construită/desfășurată, valoarea se va calcula prin echivalență după cum urmează:*

- casa cu 1 cameră se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 52 mp;
- casa cu 2-3 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 83 mp;
- casa cu 4-5 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 125 mp;
- casa cu peste 5 camere se consideră valoarea aferentă unei case cu Scd = 155 mp.

Pentru valoarea garajului: $34.96 \text{ mp} \cdot 1000 \text{ LEI} \cdot 75\% = 26\,220 \text{ LEI}$

Anexe gospodărești la construcții de tip rezidențial ⁽¹⁾
(în lei/mp Scd)

Tabelul nr.8

Amplasament	Materiale de construcții ⁽²⁾		
	Anexe (lemn, tablă etc.)	Anexă (piatră, cărămidă, BCA, beton etc.)	Anexe amenajări
Zona 1	600	1.000	300
Zona 2	600	800	300
Zona 3	500	700	300
Zona 4	440	600	300
Parc industrial I și II	390	500	300
Parc industrial III și altele	330	440	300
Sânmartin, Băile Felix, Băile 1 Mai, Haieș	440	600	200
Biharia, Borș, Sântion, Nojorid, Oșorhei, Paleu, Sântandrei	400	500	200
Alte localități	300	400	200

⁽¹⁾ - Bucătării de vară, magazine, garaje, filegorii și construcții similare, notate în Cartea Funciară

-Valorile orientative ale anexelor cu o vechime mai mare de 50 de ani se reduc cu 25%

- Valoarea orientativă pentru construcțiile din zidărie mixtă se va calcula în raport de media valorilor de referință.

Pentru valoarea terenului expropriat: 99 mp * 1000 LEI = 99 000 LEI

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

Tabelul nr.11

AMPLASAMENT	ZONA	Valoare teren intravilan			
		Suprafețe până la 500 mp	Suprafețe cuprinse între 501-1.500 mp	Suprafață care excede 1.500 mp	Fără utilități pe stradă în dreptul parcelei
ORADEA	Zona 1	1.000	900	500	-
	Zona 2	630	460	230	60
	Zona 3 fără str. Ogorului	300	250	140	60
	Zona 3 str. Ogorului	340	310	150	60
	Zona 4	190	170	880	60
	Parcurile industriale I și II	130	120	80	60
	Parcul industrial III și altele	120	110	70	60

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

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Conform rationamentului prezentat mai sus, valorile de despagubire estimate la data de referinta a lucrării: 07.10.2024, sunt urmatoarele:

Oradea, str. Tudor Vladimirescu nr. 37	LEI
Valoare teren 99 mp	99,000
Valoare casa Sc = 159.46 mp	490,340
Valoare garaj Sc = 34.96 mp	26,220
Valoare subsol Sc = 73.50 mp	113,006
TOTAL imobile	728,566

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

