



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 terenurilor, în suprafață totală de 664 mp, și a edificatelor (garduri) - proprietate privată, afectate de coridorul lucrării de utilitate publică de interes local „Modernizare strada - Nicolae Beldiceanu”, din municipiul Oradea, județul Bihor

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07.2024;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea declanșării procedurii de expropriere a terenurilor - în suprafață totală de 664 mp - și a edificatelor (garduri) - proprietate privată, afectate de obiectivul de investiții de utilitate publică de interes local „Modernizare strada - Nicolae Beldiceanu” din municipiul Oradea, județul Bihor;

Având în vedere Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 288182/1 din data de 29.07.2024;

Analizând Raportul de specialitate înregistrat cu numărul sub numărul 288182/2 din data de 29.07.2024 întocmit de către Direcția Patrimoniului Imobiliar, prin care, propune Consiliului Local al Municipiului Oradea, aprobarea proiectului mai sus menționat;

Având în vedere faptul că prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea, nr. 503 din 27.06.2024, s-a aprobat studiul de fezabilitate, indicatorii tehnico - economici rezultați din aceasta, varianta a I-a recomandată de proiectant, respectiv coridorul de expropriere aferent lucrării de utilitate publică de interes local local „Modernizare strada - Nicolae Beldiceanu” și Lista imobilelor care urmează să fie afectate de proiect;

Văzând că amplasamentul aferent coridorului lucrării se identifică prin Planul de situație reavizat de O.C.P.I. Bihor la data de 17.06.2024, recepționat tehnic cu Procesul verbal nr. 618 din 2024, respectiv că acesta afectează suprafața totală de 9.462 mp, din care 8.762 mp aparțin UAT - Municipiul Oradea, iar 664 mp reprezintă teren și edificate (garduri), aflate în proprietatea privată aparținând unor persoane fizice și juridice;

Ca urmare a eliminării unui imobil din amplasamentul lucrării (nr. cadastral 170542 ce aparține domeniului public al statului român în administrarea Ministerul Educației, Cercetării și Tineretului - Universitatea din Oradea), se modifică / actualizează Lista cu imobilele ce urmează a fi afectate de expropriere;

Întrucât este necesară și reglementarea situației juridice a suprafeței de 38 mp, cu nr. cadastral 17499, care potrivit CF nr. 184057 - Oradea, are notată Declarația de renunțare la dreptul de proprietate cu Încheiere de autentificare nr. 126 din 28.02.2022, redactată la Biroul Notarului Public - Moș Gheorghe din Oradea, iar în baza acestei declarații s-a radiat din CF nr. 184057 - Oradea, dreptul de proprietate al proprietarilor privați, se impune preluarea terenului în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea;

În scopul realizării investiției de interes public local se impune ca terenul ce în prezent este în proprietate privată, să fie preluat în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea prin procedura legală a exproprierii, cu despăgubirea justă și prealabilă a proprietarilor afectați;

Astfel, în baza prevederilor:

- art. 2 lit. a) din Legea nr. 255 din 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 din 2010;
- art. 44 alin. (1) a Legii nr. 273 din 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;
- art. 31 alin. (2), și art. 36 alin. (1) din Legea nr. 18/1991 a fondului funciar, republicată și actualizată;
- art. 562 alin. (2) și art. 889 al Codului civil, privitor la renunțarea la dreptul de proprietate;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de Specialitate a Consiliului Local;

În baza prevederilor art. 129 alin. (2), lit. b) și lit. c), alin. (4) lit. a) și lit. d), alin. (6), lit. c), alin. (7) lit. m), art. 136, art. 139, alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 286, alin. (4), art. 291, alin. (3), lit. a), 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 Tabelul acualizat - cu imobilele ce urmează să fie afectate de realizarea lucrării de utilitate publică de interes local: „Modernizarea strada - Nicolae Beldiceanu”, din municipiul Oradea, județul Bihor, identificat prin Planul de situație avizat de O.C.P.I. Bihor, astfel cum rezultă din procesul verbal de recepție nr. 618 din 2024 - Anexa nr. 1 la prezenta Hotărâre.

- Art. 2.** Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică de interes local a imobilelor reprezentând terenuri - în suprafață totală de 664 mp - și edificate constând în garduri - proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere al lucrării de utilitate publică din Tabelul actualizat propus aprobat la art. 1 din prezenta Hotărâre.
- Art. 3.** Se aprobă Lista cuprinzând imobilele, proprietate privată, inclusiv proprietarii și titularii altor drepturi reale, ai căror imobile sunt afectate de coridorul de expropriere și valoarea despăgubirilor individuale - conform Anexei nr. 2 la prezenta Hotărâre.
- Art. 4.** Se însușește Raportul de evaluare, întocmit de către evaluator - membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., pentru imobilele supuse exproprierii, reprezentând terenuri - în suprafață totală de 664 mp - și edificate (garduri) - afectate de coridorul și procedura de expropriere aprobată la art. 3 din prezenta Hotărâre.
- Art. 5.** Se aprobă alocarea din bugetul local al UAT - Municipiul Oradea a sumei de 145.627 lei,, reprezentând valoarea despăgubirilor ce se va acorda proprietarilor privați afectați, conform Anexei nr. 2 la prezenta Hotărâre.
- Art. 6.** Se mandatează primarul Municipiului Oradea sau persoana legal desemnată de acesta, pentru emiterea Decizieide expropriere.
- Art. 7.** Se aprobă preluarea în proprietatea UAT - Municipiul Oradea a terenului identificat astfel:
✓ suprafața de 38 mp, cu nr. cadastral 17499, înscrisă în CF nr. 184057 - Oradea, conform Declarației de renunțare la dreptul de proprietate cu Încheiere de autentificare nr. 126 din 28.02.2022, redactată la Biroul Notarului Public - Moș Gheorghe din Oradea.
- Art. 8.** Se aprobă constituirea unui nou nr. cadastral, cu suprafața de 9.426 mp, conform Anexei nr. 1 la prezenta Hotărâre, respectiv înscrierea acestei suprafețe într-o nouă coală de Carte funciară, în proprietatea publică a UAT - Municipiul Oradea, după finalizarea operațiunilor legale privind exproprierea imobilelor, proprietate privată, afectate de coridorul de expropriere avizat de O.C.P.I. Bihor în baza cererii cu nr. 80157 din 17.06.2024.
- Art. 9.** Se aprobă completarea și actualizarea Inventarului domeniului public al UAT - Municipiul Oradea, corespunzător datelor din prezenta Hotărâre.
- 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 Județului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Terenuri;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Cadastru, prin grija Serviciu Terenuri;
- Direcția Economică- prin grija D.P.I. - Serviciul Terenuri;
- O.C.P.I. Bihor- prin grija D.P.I. - Serviciul Terenuri;
- proprietarii afectați de expropiere - prin grija D.P.I. - Serviciul Terenuri;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Filimon Teofil-Lavinu



Oradea, 31 iulie 2024
Nr. 578

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

Hotărârea a fost adoptată cu 23 de voturi „pentru” și 4 voturi „împotriva”

T A B E L - actualizat
cu imobilele afectate de coridorul necesar realizării obiectivului de investiții
“Modernizare strada Nicolae Beldiceanu, tronson nemodernizat”,
din municipiul Oradea, județul Bihor

Nr. crt.	Nr cadastral / Nr. top	CF	Proprietar	Suprafață totală din acte (mp)	Suprafață afectată (mp)	Construcții afectate	Observații Adresa adm.
1.	150360	150360 Oradea	societatea IZOCONSTRUCT PROD COM S.R.L.	800	20	-	str. N. Beldiceanu nr. 83J
2.	150586	150586 Oradea		din acte: 499 din măsurători: 500	4	-	str. N. Beldiceanu nr. 61B
3.	163036	163036 Oradea	UAT - MUNICIPIUL ORADEA	48	37	-	
4.	165589	165589 Oradea		1.043	19	-	str. N. Beldiceanu nr. 81
5.	166041	166041 Oradea		2.489	3	-	
6.	169712	169712 Oradea	societatea CHINTOFLOR CONSTRUCT S.R.L.	1.599	4	-	
7.	173043	173043 Oradea	UAT - MUNICIPIUL ORADEA	11.192	56	-	str. Izvorului nr. 57
8.	174455	174455 Oradea	UAT - MUNICIPIUL ORADEA	47	47	-	
9.	175916	175916 Oradea		650	24	-	
10.	184744	184744 Oradea	UAT - MUNICIPIUL ORADEA	10	2	-	
11.	185510	185510 Oradea		698	129	-	
12.	186891	186891 Oradea	MUNICIPIUL ORADEA	232	135	-	
13.	187956	187956 Oradea	societatea BRAVO IMOBILIARE GRUP S.R.L.	704	35	-	str. N. Beldiceanu nr. 83A
14.	187958	187958 Oradea	UAT - MUNICIPIUL ORADEA	62	53	-	
15.	188228	188228 Oradea	UAT - MUNICIPIUL ORADEA	46	46	-	
16.	190222	190222 Oradea		din acte: 800 din măsurători: 859	12	-	
17.	193918	193918 Oradea		108	78	-	
18.	194021	194021 Oradea		14	10	-	str. N. Beldiceanu nr. 79 A
19.	194308	194308 Oradea	UAT - MUNICIPIUL ORADEA	23	23	-	
20.	196907	196907 Oradea		600	7	-	
21.	Nr. top 6126/4	199080 Oradea		691	6	-	str. N. Beldiceanu nr. 59
22.	199923	199923 Oradea		1.589	30	-	

23.	200153	200153 Oradea		din acte: 1.111 din măsurători: 1.126	1	-	
24.	200154	200154 Oradea		din acte: 839 din măsurători: 851	4	-	
25.	200838	200838 Oradea		506	3	-	
26.	204663	204663 Oradea		2.500	6	-	
27.	Nr. top 6116/10	160001 Oradea		250	1	-	
28.	205651	205651 Oradea		54	54	-	str. N. Beldiceanu nr. 34
29.	208353	208353 Oradea		1.900	1	-	str. N. Beldiceanu nr. 69
30.	210256	210256 Oradea		din acte: 1.500 din măsurători: 1.531	55	-	str. N. Beldiceanu nr. 32
31.	210455	210455 Oradea		26	16	-	
32.	212482	212482 Oradea	Societatea GOODWILL ROAD CONSTRUCTION S.R.L.	1.930	4	Gard de sârmă L = 19.23 ml	str. N. Beldiceanu nr. 83B
33.	213768	213768 Oradea	societatea PROFI RESTAURARE S.R.L.	din acte: 745 din măsurători: 739	1	-	str. N. Beldiceanu nr. 45
34.	216276	216276 Oradea		1.975	3	-	str. N. Beldiceanu nr. 33
35.	Nr. cadastral 6602/2	182094 Oradea	UAT - MUNICIPIUL ORADEA	51	51	-	
36.	18047	192598 Oradea		709	6	-	str. N. Beldiceanu nr. 46
37.	19634	184581 Oradea		146	9	Gard de sârmă L = 11.61 ml	
38.	20649	159094 Oradea		483	13	Gard de sârmă și fier L = 9.95 ml	str. N. Beldiceanu nr. 79C
39.	17499	184057 Oradea	UAT - MUNICIPIUL ORADEA prin Renunțare la dreptul de proprietate	38	24	-	
40.	4313	166744 Oradea		1.310	56	-	str. N. Beldiceanu nr. 77A
41.	Nr. top 6325	Adeverința OCPI Bihor nr. 6770 din 10.06.2024	STATUL ROMÂN	2.593	2.593	-	
42.	Nr. top 6328	Adeverința OCPI Bihor nr. 6770 din 10.06.2024	STATUL ROMÂN	4.107	1.314	-	
43.	Nr. top 6326	Adeverința OCPI Bihor nr. 6770 din 10.06.2024	STATUL ROMÂN	442	442	-	
44.	Nr. top 6324	Adeverința OCPI Bihor nr. 7051 din 18.06.2024	STATUL ROMÂN	381	381	-	
45.	Nr. top 6323	Adeverința OCPI Bihor nr. 7051 din 18.06.2024	STATUL ROMÂN	1.043	275	-	
46.	Nr. top 6125	18108 Oradea		1.075	50	-	
47.	Nr. top 6021	Adeverința OCPI Bihor nr. 7051 din 18.06.2024	STATUL ROMÂN	2.510	2.510	-	
48.	Nr. top 6024/2	213541 Oradea	UAT - MUNICIPIUL ORADEA	9.098	745	-	

49.	Nr. top 6128/33	197651 Oradea	STATUL ROMÂN	669	28	-	
TOTAL SUPRAFAȚĂ PROIECT				9.426 mp			
dîn care							
UAT - MUNICIPIUL ORADEA / STATUL ROMÂN				8.762 mp			
PROPPRIETARI PRIVAȚI (de expropriat)				664 mp			

LISTA
proprietăților private afectate de coridorul de expropriere a lucrării de utilitate publică
„Modernizare strada Nicolae Beldiceanu, tronson nemodernizat”,
din municipiul Oradea, județul Bihor

Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. top	CF	Proprietar	Suprafață totală din acte (mp)	Suprafață afectată (mp)	Categorie folosință	Construcții	Observații Adresa adm.	Valoare despăgubiri -LEI-
1.	150360	150360 - Oradea	societatea IZOCONSTRUCT PROD COM S.R.L.	800	20	curți - construcții INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 83I	5.470
2.	150586	150586 - Oradea	[REDACTED]	din acte: 499 din măsurători: 500	4	curți - construcții INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 61B	1.094
3.	165589	165589 - Oradea		1043	19	curți - construcții INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 81	5.197
4.	166041	166041 - Oradea		2489	3	curți - construcții INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 77	780
5.	169712	169712 - Oradea	societatea CHINTOFLOR CONSTRUCT SRL	1599	4	curți - construcții INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 47	1.039
6.	175916	175916 - Oradea	[REDACTED]	650	24	Arabil INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 71	6.564
7.	185510	185510 - Oradea		698	129	Drum INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 85	17.641
8.	187956	187956 - Oradea		704	35	Arabil INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 83A	9.573
9.	190222	190222 - Oradea	societatea BRAVO IMOBILIARE GRUP S.R.L.	măsurat 859	12	curți - construcții INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 83M	3.282
10.	193918	193918 - Oradea	[REDACTED]	108	78	Arabil INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 79	21.334
11.	194021	194021 - Oradea		14	10	Drum INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 79 A	1.368

12.	196907	196907 - Oradea	CHIRODEA ALIN		600	7	Arabil INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 83 N	1.915
13.	Nr. top 6126/4	199080 - Oradea			691	6	curți - construcții INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 59	1.641
14.	199923	199923 - Oradea			1589	30	Arabil INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 77	3.898
15.	200153	200153 - Oradea			din acte: 1.111 din măsurători: 1.126	1	curți - construcții INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 83 G	274
16.	200154	200154 - Oradea			Din acte: 839 din măsurători: 851	4	curți - construcții INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 83 G1	1.094
17.	200838	200838 - Oradea			506	3	Arabil INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 83 G	821
18.	204663	204663 - Oradea			2.500	6	curți - construcții INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 28	1.559
19	Nr. top 6116/10	160001 - Oradea			250	1	curți - construcții INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 72 B	274
20.	208353	208353 - Oradea			1.900	1	curți - construcții INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 69	260
21.	205651	205651 - Oradea			54	54	Drum INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 34	7.385
22.	210256	210256 - Oradea	societatea GOODWILL ROAD CONSTRUCTION S.R.L.	din acte: 1.500 din măsurători: 1.531	55	Arabil INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 32	14.291	
23.	210455	210455 - Oradea		26	16	Arabil INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 77/B	2.188	
24.	212482	212482 - Oradea		1.930	4	Arabil INTRAVILAN	Gard de sârmă L = 19.23 ml	Str. N. Beldiceanu nr. 83B	3.739	
25.	213768	213768 - Oradea		din acte: 745 din măsurători: 739	1	curți - construcții INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 45	274	
26.	216276	216276 - Oradea		1.975	3	curți - construcții INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 33	780	

27.	18047	192598 - Oradea		709	6	curți - construcții INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 46	1.641
28.	19634	184581 - Oradea		146	9	curți - construcții INTRAVILAN	Gard de sârmă L = 11.61 ml	str. N. Beldiceanu nr. 83	3.862
29.	20649	159094 - Oradea		483	13	curți - construcții INTRAVILAN	Gard de sârmă și fier L = 9.95 ml	str. N. Beldiceanu nr. 79C	5.056
30.	4313	166744 - Oradea		1.310	56	curți - construcții INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 77A	7.658
31.	Nr. top 6125	18108 - Oradea		1.075	50	Arabi INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 38	13.675
PROPRIETARI PRIVATI (de expropriat)					664				145.627

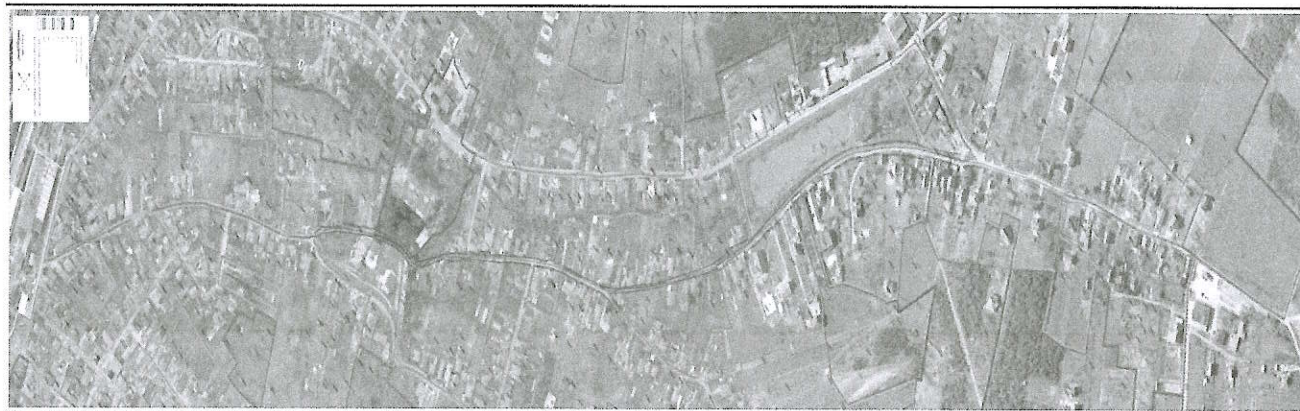


**Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528**

Nr. lesire 422_1 PMO2/23.07.2024

RAPORT DE EVALUARE

**TERENURI CU SUPRAFETE CUPRINSE 1MP- 129MP,
SITUATE IN ORADEA, STR. NICOLAE BELDICEANU, JUD. BIHOR**



PROPRIETARI CF TABEL

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*

IULIE 2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: întocmire raport de evaluare pentru proprietățile imobiliare situate în Oradea, str. Nicolae Beldiceanu, Jud. Bihor, în vederea achiziției/exproprierii necesare realizării obiectivului de investiții „Modernizare strada Nicolae Beldiceanu, tronson nemodernizat”, va transmitem

SINTEZA EVALUĂRII

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constând în terenuri intravilan (31 parcele proprietari privați) înscrise în CF, având nr cadastrale și în suprafața cf tabel și 3 garduri.

Scopul evaluării, specificat de beneficiarul lucrării este de a prezenta valoarea de piață, pentru a propune valoarea de despăgubire/achiziție a proprietăților conform Legii 255/2010, în vederea utilizării acestora pentru achiziționarea/ exproprierea de către Municipiul Oradea a imobilelor situate în Oradea, str. Nicolae Beldiceanu, așa cum au fost identificate mai jos.

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

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

20. Curtea observă, de altfel, că prin Legea nr. 233/2018 a fost modificat reperul prin raportare la care se stabilesc despăgubirile cuvenite pentru imobilele expropriate, acesta reprezentându-l, în prezent, expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate, astfel cum prevede art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, iar nu prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, conform art. 22 alin. (3) din Legea nr. 255/2010, examinat în cauză.

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

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

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

Admite sesizarea formulată de Curtea de Apel Cluj – Secția I civilă, în dosarul nr. 1602/117/2020, privind pronunțarea unei hotărâri prealabile și, în consecință, stabilește că: În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, cu completările ulterioare, în etapa judiciară a procedurii de expropriere, la determinarea cuantumului despăgubirilor, dispozițiile art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 se interpretează extensiv, în sensul că se

ține seama atât de „expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate”, cât și de criteriile legale prevăzute de dispozițiile art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994. Obligatorie, potrivit dispozițiilor art. 521 alin. (3) din Codul de procedură civilă.
Pronunțată în ședință publică astăzi, 15 noiembrie 2021

În dosarul amintit s-a obținut de către expropriator (Județul Cluj) o valoare de despagubire inferioară/mai mică (cca jumătate) decât cea estimată prin Grila Notarială, care nu prevedea valori pentru destinația/posibilitatea de mobilare urbanistică a terenului (zona verde), astfel ca această hotărâre a ICCJ (deși anulează practic schimbările Legii 255/2010 operate în 2018 prin Legea 233) vine să arate că valorile de despagubire pot fi și trebuie să fie mai mici decât „valorile minime consemnate în Grilele Notariale” atunci când situația specifică o impune (excepții, restricții urbanistice etc.). Grilele notariale nu trebuie aplicate ad literam, ci trebuie trecute prin filtrul logicii și al estimării corecte a unei valori de piață/despagubire care să țină seama de realitatea tehnico-juridică.

Valoarea estimată, valabilă în scopul menționat, este valabilă la data evaluării 23.07.2024, este estimată în EUR, la curs BNR 4.9729 lei/eur:

L I S T A
proprietăților private afectate de coridorul de expropriere a lucrării de utilitate publică
„Modernizare strada Nicolae Beldiceanu, tronson nemodernizat”,
din municipiul Oradea, județul Bihor

Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. top	CF	Proprietar	Suprafață totală (mp)	Suprafață afectată (mp)	Categorie folosință	Construcții	Observații Adresa adm.	Valoare despăgubiri construcții -LEI-	Valoare despăgubiri -LEI-
1	150360	150360 Oradea	SC IZOCONSTRUCT PROD COM SRL	800	20	Curti construcții INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 83J		5470
2	150586	150586 Oradea		Din acte: 499	4	Curti construcții INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 61B		1094
3	165589	165589 Oradea		Mas: 500	1043	Curti construcții INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 81		5197
4	166041	166041 Oradea			2489	Curti construcții INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 77		780
5	169712	169712 Oradea	CHINTOFLO. CONSTRUCT SRL	1599	4	Curti construcții INTRAVILAN	-	Beldiceanu nr. 47		1039
6	175916	175916 Oradea		650	24	Arabil INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 71		6564
7	185510	185510 Oradea		698	129	Drum INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 85		17641
8	187956	187956 Oradea	SC BRAVO IMOBILIARE GRUP SR	704	35	Arabil INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 82A		9573
9	190222	190222 Oradea		Mas. 859	12	Curti construcții INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 83M		3282
10	193918	193918 Oradea		108	78	Arabil INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 79		21334
11	194021	194021 Oradea		14	10	Drum INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 79 A		1368
12	196907	196907 Oradea		600	7	Arabil INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 83 N		1915

13	Nr. top 6126.4	199080 Oradea		691	6	Curti constructii INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 59		1641
14	199923	199923 Oradea		1589	30	Drum faptic, neconstruit INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 77		3898
15	200153	200153 Oradea		Din acte: 1111 Mas: 1126	1	Curti constructii INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 83 G		274
16	200154	200154 Oradea		Din acte: 839 Mas: 851	4	Curti constructii INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 83 G1		1094
17	200838	200838 Oradea		506	3	Arabil INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 83 G		821
18	204663	204663 Oradea		2500	6	Curti constructii INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 28		1559
19	Nr. top 6116.10	160001 Oradea		250	1	Curti constructii INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 72 B		274
20	208353	208353 Oradea		1900	1	Curti constructii INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 69		260
21	205651	205651 Oradea		54	54	Drum INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 34		7385
22	210256	210256 Oradea		Din acte: 1500 Mas: 1531	55	Arabil INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 32		14291
23	210455	210455 Oradea		26	16	Drum faptic, neconstruit INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 77 B		2188
24	212482	212482 Oradea	GOODWILL ROAD CONSTRUCTION SRL	1930	4	Arabil INTRAVILAN	Gard de sarna L = 19.25 ml	Str. N. Beldiceanu nr. 83B	2700	9739

25	213768	213768 Oradea	PROFI RESTAURARE SRL	Din acte: 745 Mas: 739	1	Curti constructii INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 45	274	
26	216276	216276 Oradea		1975	3	Curti constructii INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 33	780	
27	Nr. cad 18047	192598 Oradea		709	6	Curti constructii INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 46	1641	
28	Nr. cad 19634	184581 Oradea		146	9	Curti constructii INTRAVILAN	Gard de sarma L = 11.61 ml	Str. N. Beldiceanu nr. 83	1400	3862
29	Nr. cad 20649	159094 Oradea		483	13	Curti constructii INTRAVILAN	Gard de sarma si fier L = 9.95 ml	Str. N. Beldiceanu nr. 79C	1500	5056
30	Nr. cad 4313	166744 Oradea		1310	56	Drum faptic, neconstruibil INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 77A	7658	
31	Nr. top 6125	18108 Oradea		1075	50	Arabil INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 38	13675	
PROPRIETARI PRIVATI					664				145627	

Jur. Andrei Emilia Veronica

SC EVALMOB SRL

Evaluator autorizat membru titular ANEVAR



PARTEA I – TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea si competenta evaluatorului. Certificare

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

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

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

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

Evaluatorul are competența de a efectua această lucrare, 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, iar comparabilele folosite au fost verificate de către evaluator.

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

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

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

Jur. Andrei Emilia Veronica
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 229898/06.07.2024.

1.3. Activul supus evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constând în terenuri intravilan (31 parcele proprietari privați) înscrise în CF, având nr cadastrale și în suprafața cf tabel și 3 garduri.

1.4. Moneda evaluării

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și în EUR.
Curs BNR la data evaluării: **1 euro = 4.9729 lei.**

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

1.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării, specificat de beneficiarul lucrării este de a prezenta valoarea de piață, pentru a propune valoarea de despăgubire/achiziție a proprietăților conform Legii 255/2010, în vederea utilizării acestora pentru achiziționarea/ exproprierea de către Municipiul Oradea a imobilelor situate în Oradea, str. Nicolae Beldiceanu, așa cum au fost identificate mai jos.

1.5. Tipul valorii

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

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

20. Curtea observă, de altfel, că prin Legea nr. 233/2018 a fost modificat reperul prin raportare la care se stabilesc despăgubirile convenite pentru imobilele expropriate, acesta reprezentându-l, în prezent, expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publice, la momentul transferului dreptului de proprietate, astfel cum prevede art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, iar nu pretul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, conform art. 22 alin. (3) din Legea nr. 255/2010, examinat în cauză.

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

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

Admite sesizarea formulată de Curtea de Apel Cluj – Secția I civilă, în dosarul nr. 1602/117/2020, privind pronunțarea unei hotărâri prealabile și, în consecință, stabilește că: În interpretarea și aplicarea dispozițiilor art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, cu completările ulterioare, în etapa judiciară a procedurii de expropriere, la determinarea cuantumului despăgubirilor, dispozițiile art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 se interpretează extensiv, în sensul că se

ține seama atât de „expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate”, cât și de criteriile legale prevăzute de dispozițiile art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994. Obligatorie, potrivit dispozițiilor art. 521 alin. (3) din Codul de procedură civilă.
Pronunțată în ședință publică astăzi, 15 noiembrie 2021

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

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

Nume

ALMAROM IMPORT-EXPORT SRL

JUDEȚUL CLUJ

Calitate parte

Reclamant

Pârât

Ședințe

10.12.2020

Ora estimată: 08:30

Complet: Complet 10F - NCPC

Tip soluție: Admite cererea

Soluția pe scurt: Admite acțiunea civilă. Anulează în parte Hotărârea nr.1 de stabilire a cuantumului despăgubirii din 19.02.2020, în ce privește cuantumul despăgubirilor. Stabilește cuantumul despăgubirilor datorate reclamantei pentru terenul expropriat, înscris în CF 374308 Cluj-Napoca, nr.top.48-51/2/1721 (nr. cad. 374308) în suprafață de 1.028 mp la suma de 420.920 lei. Obligă pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 420.920 lei cu titlu de despăgubiri. Obligă pârâtul la plata către reclamantă a sumei de 8.000 lei cu titlu de cheltuieli de judecată – onorariu de avocat și 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: Hotărâre 617/2020 10.12.2020

54. În concluziile Studiului de piață al fondului imobiliar Cluj pe anul 2020 se arată faptul că: "Rezultatul din prezenta 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 Judecătorei Cluj-Napoca, Dej". Totodată, la capitolul dedicat surselor de informare, se arată că au fost folosite următoarele: date de la reprezentanții ai beneficiarului (notari), date de la autoritățile locale cu informații legate de tranzacțiile efectuate în 2019, date de la agențiile imobiliare, date de la Direcția județeană de statistică, oferte verificate în teren, studii de specialitate publicate în reviste, opinii ale unor experți/specialiști care activează pe piața imobiliară, literatură de specialitate din domeniul evaluării imobiliare. Astfel, se poate conchide sub acest aspect că valorile indicate în Raportul de evaluare a fondului imobiliar al județului Cluj reflectă, ca regulă, valorile minime cu care se vând în mod obișnuit imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, valori stabilite ca urmare a unui proces de evaluare desfășurat de evaluatori autorizați, în conformitate cu dispozițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 și Standardelor de evaluare a bunurilor, prin prelucrarea unor date și informații foarte complexe, iar în cauză 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 factual, 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, aceștia i se pot aplica valorile din grile, 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 cuverite reclamanței, experții nu au avut în vedere situarea acestuia, accesul la drumul public, existența sau inexistența utilităților, a serviciilor aeronautice din zonă, factori care determină aplicarea unor corecții mari de natură să îi reducă valoarea, terenul neavând utilitățile specifice categoriei de folosință "loc de casă", așa cum apare înscris în cartea funciară.

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

33. În acest context, experții aveau obligația de a face demersurile necesare pentru a obține informații cu privire la terenul a cărui evaluare se 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 s-a făcut o corecție 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 părâtului 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 părâtului, 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 obiectii la raportul de expertiză nu au existat din partea apelantului.

Nume

PARCHETUL DE PE LANGA CURTEA DE APEL CLUJ

ALMAROM IMPORT-EXPORT SRL

UAT JUDEȚUL CLUJ

Calitate parte

Reprezentant legal

Intimat Reclamant

Apelant Pârât

Ședințe

21.06.2022

Ora estimată: 13:00

Complet: 4A

Tip soluție: Schimbat în parte

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

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

Inclusiv 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. Reglementările 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 ajustate 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.

1.6. Data evaluarii

Data evaluării este 23.07.2024 si este estimata in EUR si LEI la cursul BNR 4.9729 lei/eur.

1.7. Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

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

1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

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

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

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

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

1.9. Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative

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

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Mediu:

- ✓ Concluziile prezentului raport sunt valabile în condițiile inexistenței unor factori adversi care includ substanțele toxice sau periculoase.
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii imobilelor, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăților evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- ✓ Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

- ✓ Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Metodologie

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

Alte date

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

1.10. Tipul raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează :

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

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 părți 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 în 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 în curs de construire

GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

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 sau cu constructii (garduri) situate in intravilan.

II.3. Descrierea terenului

Terenul in suprafata totala de **664 MP mp afectati de expropriere (31 parcele proprietari privati)** avand categoria de folosinta intravilan.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Constructiile, incluse in tabelul pus la dispozitia evaluatorului, constau in 3 garduri care au fost evaluate si se regasesc in raportul intocmit.

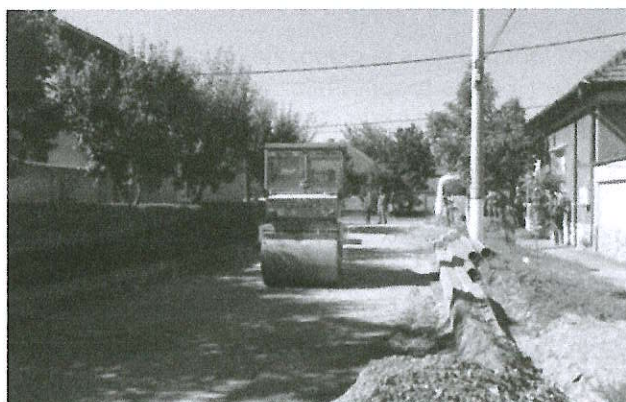
PARTEA III. ANALIZA PIETEI

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 rezidențiale, 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. Există în derulare, proiecte de dezvoltare ale zonei metropolitane.

Proprietățile imobiliare sunt fixe, sunt durabile și pot fi privite ca o investiție. Proprietățile imobiliare nu pot fi schimbate în valori cash în timp foarte scurt, în funcție de piața specifică fiecărei zone în care este situată proprietatea în sine, procesul de vânzare poate avea un termen lung. Proprietățile imobiliare cuprinse în prezentul studiu de piață sunt amplasate în intravilanul și în extravilanul localităților din județul Bihor, atât în zone urbane (Municipiile: Oradea, Beiuș, Marghita, Salonta, orașele mai mici: Aleșd, Valea lui Mihai, Săcueni, Ștei, Vașcău, Nucet), cât și în zone suburbane (Sânmartin, Sântandrei, Nojorid, Paleu, Biharia, Sântion) și rurale (comunele și satele din județul Bihor).

<https://observatorulbihorean.ro/doua-strazi-din-oradea-vor-fi-modernizate/>

Două străzi din Oradea vor fi modernizate



În ultima ședință de Consiliul Local din această lună s-au aprobat indicatorii tehnico-economici pentru modernizarea a încă două străzi din municipiu. Este vorba de străzile Dâmbului și Nicolae Beldiceanu din cartierul Nicolae Iorga. Strada Nicolae Beldiceanu face legătura între strada Depoului și localitatea Săldăbagiu de Munte și are o lungime de 1.122 metri, iar strada Dâmbului face legătura dintre străzile Colinelor și Libelului, cu o lungime de 287 metri.

„În momentul de față cele două străzi au o stare tehnică necorespunzătoare, cu gropi și denivelări, iar strada Beldiceanu este foarte îngustă pe zone multiple, fără trotuare. În urma lucrărilor, străzile vor fi modernizate, respectiv asfaltate, vor fi amenajate trotuarele, accesurile, se va realiza canalizarea pluvială”, a anunțat Primăria Oradea.

Durata de execuție în cazul străzii Dâmbului este de 6 luni, iar în cazul străzii Beldiceanu este de 10 luni.

Valoarea estimată totală a lucrărilor de execuție (construcții+montaj) este de 1.894.564,08 lei pentru str. Dâmbului și 8.640.440,13 lei pentru strada Nicolae Beldiceanu.

Sursa: observatorulbihorean.ro

<https://oradea.ro/stiri/directia-tehnica-si-a-prezentat-raportul-de-activitate-pe-anul-2023#:~:text=Astfel%2C%20la%20finalul%20anului%202023,sunt%20modernizate%20pe%20C3%AEntreaga%20lungime>

Direcția Tehnică și-a prezentat raportul de activitate pe anul 2023

Viceprimarul Marcel Dragoș, directorul executiv al Direcției Tehnice din Primăria Oradea, Sebastian Marchiș, împreună cu directorii adjuncți Aurelia Țenț și Adina Popa, au susținut azi o conferință de presă în care au prezentat bilanțul de activitate a Direcției Tehnice pe anul 2023, dar și propunerile de investiții prevăzute pentru acest an.

Viceprimarul Marcel Dragoș a menționat că această direcție are rezultate vizibile în tot municipiul: „Aș dori să felicit colegii mei din cadrul Direcției Tehnice deoarece anul 2023 este anul cu cele mai mari investiții derulate de către ei. A fost un an foarte greu dar am avut bucuria și plăcerea de a constata că la finalul acestui an au fost închise aproape toate proiectele, iar dacă faceți o comparație între raportul din anul 2022 și cel de pe anul 2023 vă puteți da seama de numărul mare de investiții, mai ales în infrastructură, care au fost derulate de către această direcție.”

Directorul Direcției Tehnice, Sebastian Marchiș, a prezentat situația lucrărilor de întreținere, reparații, amenajări străzi, poduri și trafic rutier din municipiu, precum și celelalte activități ale direcției.

Conform spuselor directorului, activitatea de bază a Direcției Tehnice constă în lucrările de întreținere, reparații, amenajări străzi, poduri și trafic rutier din municipiu precum și lucrările de investiții aferente acestui patrimoniu. Astfel, la finalul anului 2023, în municipiul Oradea, dintr-un număr de 935 străzi în lungime totală de cca 471,548 km, 724 străzi în lungime de cca 383,349 km sunt modernizate integral sau pe tronsoane de stradă, iar 211 străzi în lungime de cca 88,199 km sunt nemodernizate sau nu sunt modernizate pe întreaga lungime a străzii.

Pentru lucrările de întreținere, reparații străzi, poduri și trafic rutier s-au cheltuit în cursul anului trecut 31.322.828,97 lei cu TVA(față de 32.500.000 lei în 2022).

Investiții noi în 2024

Legat de proiectele propuse spre realizare în anul 2024, directorul Sebastian Marchiș a menționat că în situația în care va fi aprobată finanțarea în cadrul bugetului Primăriei Oradea pe anul 2024, Direcția Tehnică are în intenție elaborarea de proiecte și execuția altor obiective de investiții după cum urmează:

- Construire drumuri colectoare pentru Centru de Transport Intermodal;
- Construire strada Diasporei;
- Modernizare străzi: Bunyitay Vince, Valea Frumoasa, Lirei, Nicolae Beldiceanu, tronson nemodernizat, Gheorghe Doja – tronson zona intersecției cu strada Livezilor, Arinului – tronson Adevarului – Nicolae Beldiceanu, tronson nemodernizat, Vicent Van Gogh, Moreni – tronson cuprins între strada Rădăuților și Moliere, Maramureșului – tronson cuprins între strada Rădăuților și incinta CFR, Rădăuților – tronson cuprins între strada Maramureșului și strada Moreni, Ion Isaiu, Dejului, Emil Cioran, Emile Zola, Eugen Lovinescu, George Bacovia, J.-J. Rousseau, Iustin Popfiu, Hadrian Daicoviciu, Zaharia Macovei, Nicolae Toma, Lucreția Suci, Bulgarilor, Plantelor, Prunilor, Dâmbului, Răspântiilor, Plugului;
- Pasaj subteran la intersecția dintre Bulevardul Decebal și strada Tudor Vladimirescu și lărgire strada Tudor Vladimirescu la patru benzi de circulație;
- Construire pasaj Centru de Transport Intermodal;
- Organizarea evenimentului „Oradea in Bloom”;
- Amenajarea de pereți verticali și acoperișuri verzi – stațiile de tramvai din Piața Unirii;
- Campanie de plantare a 2.900 arbori ornamentali: 408 arbori în campania de primăvară și 2.500 arbori în campania de toamnă-iarnă;
- Preluarea în întreținere a grădinii publice Ciuperca, în baza unui acord cadru;
- Master Plan 2024-2033 – Patrimoniul arboricol al municipiului Oradea: plantări și tăieri de arbori;
- Achiziția unui număr de 100 rastele pentru biciclete, care vor fi amplasate în cvartale de locuit și pe spațiile publice;
- Amenajare zonă verde și de agrement str. Ion Bradu – Iancu de Hunedoara – mal Peța;
- Modernizare Parc N. Bălcescu;
- Coridor verde str. Făcliei – zona Silvaș etc.

Sursa: oradea.ro

DEFINIREA PIETEI SI SUBPIETEI - Piată terenurilor libere de construcții și construite situate în zona de amplasament str. Nicolae Beldiceanu.

NATURA ZONEI – zona accesibilă datorită poziționării terenului

OFERTA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – peste medie

CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE – peste medie.

Preturile terenurilor intravilane din Oradea diferă în primul rând în funcție de amplasament, suprafața, forma, utilități, 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 mediana a orasului.

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.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - adecvata
- utilizare comerciala- inadecvata
- utilizare arabil – adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - da
- utilizare comerciala- nu
- utilizare arabil– da

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

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

Cea mai buna utilizare este reprezentata de utilizarea actuala, **respectiv proprietate imobiliara mixta: rezidentiala si arabil**.

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.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii:

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - inadecvata
- utilizare comerciala- inadecvata
- utilizare drum – adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber - inadecvata
- utilizare rezidentiala - nu
- utilizare comerciala- nu
- utilizare drum – da

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere, dar si al terenurilor construite, cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede, ceea ce a dus la modificarea cererii si, implicit, a ofertei, impunand noi standarde in cadrul pietei respective. Tinand seama de aceste considerente, cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit.

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

199923	199923 Oradea		Drum faptic, neconstruibil INTRAVILAN
--------	---------------	--	---



PARTEA IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

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

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

Dintre cele trei abordări am utilizat doar abordarea prin piață intrucat exista suficiente oferte/ date din piață și este cea mai potrivită abordare pentru proprietatea de evaluat.

Abordarea prin piață

Metoda comparației directe utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare se află în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

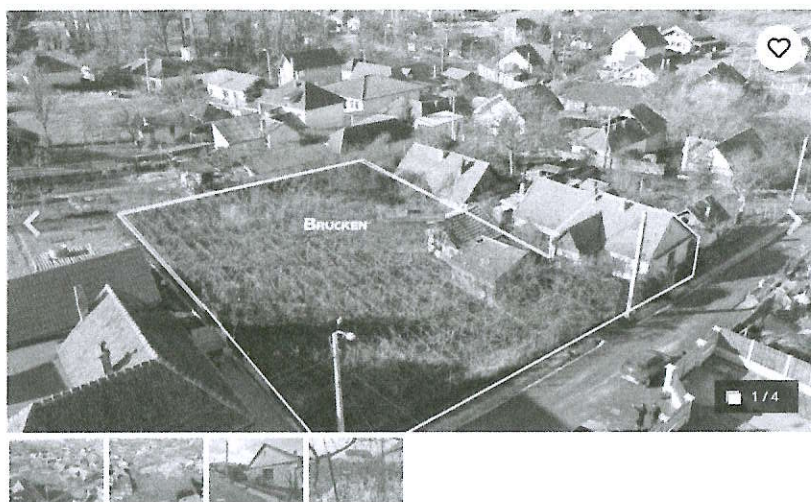
Este o metodă globală, care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe valoarea rezultată în urma tranzacțiilor cu imobile efectuate în zonă.

Pentru valoarea terenului, evaluatorul a avut în vedere oferte de vânzare terenuri din zona mediană, cum e cazul proprietăților evaluate.

Comparabila A:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-cu-front-generos-nicolae-beldiceanu-IDzbjS.html>

str. Albinelor 3 colț cu str. Beldiceanu



Lincar
 Agenție
 0772 248 768

Am nevoie de mai multe infor...

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administrativul acestor date este S.C. CLX Online Services S.R.L. (Storaj: [mai mult](#))

Teren cu front generos Nicolae Beldiceanu

Strada Nicolae Beldiceanu, Nicolae Iorga, Oradea, Bihor

83 000 €

66 €/m²

Trimite mesajul

Prezentare generală

Suprafață utilă

1.260 m²

Tip teren

[Cere informații](#)

Locație

[Cere informații](#)

Dimensiuni

[Cere informații](#)

Vizionare la distanță

[Cere informații](#)

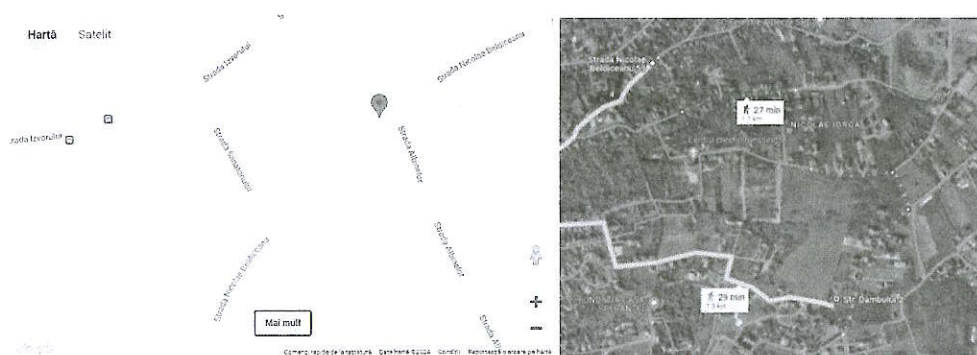
Tip vânzător

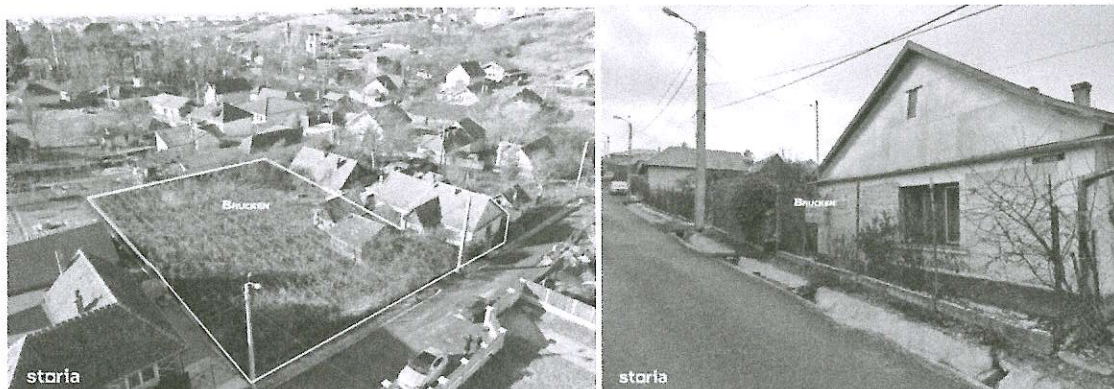
agenție

Descriere

Suntem incantati sa iti prezentam o oportunitate speciala - un teren intravilan rezidential care asteapta sa fie descoperit in apropierea Spitalului de Pneumologie. Credem ca gasirea unei proprietati nu ar trebui sa fie doar o tranzactie, ci o experienta placuta si implinitoare, iar acest teren este exact ceea ce cauti, daca vrei sa incepi o noua aventura.

- **Localizare:** terenul este pozitionat intr-o zona rezidentiala ravnita, in apropierea Spitalului TBC, bucurandu-se de o priveliste panoramica asupra dealurilor.
- **Constructii existente:** o casa de 60 mp se afla pe teren, intr-un stadiu de degradare destul de mare, necesitand lucrari ample c renovare sau demolare.
- **Suprafata:** terenul are o suprafata generoasa de 1.260 mp, oferind spatiu suficient pentru diverse proiecte de constructie rezidentiala individuala, duplex sau parcelare. Terenul este parcelat in doua si are CF-uri separate pe fiecare parcela. Fiecare parcela are front stradal 16m.
- **Utilitati disponibile:** toate utilitatile necesare sunt disponibile: apa, electricitate, canalizare si gaz





Comparabila B:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-cu-panorama-superba-oradea-IDAD9o.html>

Lincar
Agentie
0772 248 766

Am nevoie de mai multe infor...

(Sunt interesat!) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118.1.280

Administratoarea acestui site este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Oradea) [mai multe](#)

46 000 €
55 €/m²

Trimite mesajul

Teren intravilan cu panorama superba Oradea

Strada Tranzitului, Alinaș, Oradea, Strada Beldiceanu

Prezentare generală

Suprafață utilă	835 m²	Tip teren	Cere informații
Locație	Cere informații	Dimensiuni	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agenție

Descriere

4 PARCELE | TEREN INTRAVILAN | ZONA DEALURI ORADEA

Suntem incantati sa va prezentam o oportunitate de investitie exceptionala in zona de dealuri, pe Strada Raspantiilor, accesibila din Str. Beldiceanu. Aceste 4 parcele de teren intravilan sunt perfect pozitionate pentru cei care doresc sa construiasca locuinte intr-o zona linistita si pitoreasca, panorama deosebita si acces facil spre centrul orasului.

Detalii parcele:

Parcela 1: 847 mp

Parcela 2: 835 mp

Parcela 3: 1010 mp

Parcela 4: 1274 mp

Fiecare parcela beneficiaza de CF individual

Locatie: Str. Raspanitilor, acces din Str. Beldiceanu, intr-o zona de dealuri cu peisaje pitoresti.

Utilitati: curent electric disponibil la 150 m. fara alte utilitati disponibile momentan.

Vedere panoramica: parcelele ofera o vedere spectaculoasa asupra zonei de dealuri, perfecta pentru constructii rezidentiale de vis

achizitionarea acestor parcele intr-o zona in dezvoltare reprezinta o investitie sigura si profitabila.

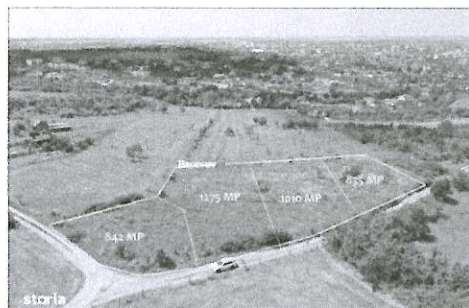
suprafata variata a parcelelor ofera multiple optiuni de constructie, de la case individuale, la un mic cartier format din duplexuri

desi situate intr-o zona naturala linistita, parcelele sunt usor accesibile si aproape de facilitatile urbane esentiale.

achizitionarea acestor parcele intr-o zona in dezvoltare reprezinta o investitie sigura si profitabila.

suprafata variata a parcelelor ofera multiple optiuni de constructie, de la case individuale, la un mic cartier format din duplexuri

desi situate intr-o zona naturala linistita, parcelele sunt usor accesibile si aproape de facilitatile urbane esentiale.



Comparabila C:

DUPLICAT

CONTRACT DE VÂNZARE - CUMPĂRARE IMOBILIAR

_____ întreg dreptul meu de proprietate ce îl dețin asupra imobilului înscris în C.F. nr. 217620 Oradea, cu nr. cad. 217620, ce constă din teren în intravilan, fără construcții (fără utilități) și fără acces direct la stradă, în suprafață de 500 mp, situat în mun. Oradea, Str. Libelulei, nr. 4A jud. Bihor, dobândit de subsemnatul vânzătoare, cu titlu de cumpărare, dezmembrare, ca bun propriu, conform Actului de dezmembrare autentificat cu nr. 1.286/24.04.2024 de B.I.N. "Igna George - Horia" Oradea, (accesul pe parcelă se realizează prin terenul proprietatea cumpărătorilor din mun. Oradea, Str. Jiului, nr. 31B, jud. Bihor).-----

----- Subsemnata vânzătoare îi garantez pe cumpărători împotriva oricăror vicii ascunse, de oală folosință a imobilului, conform art. 1695 Cod Civil sau împotriva oricăror evicțiuni totale sau parțiale ce s-ar ivi asupra imobilului din cauze anterioare încheierii prezentului contract, conform art. 1707 Cod Civil, menționând că imobilul de mai sus nu este afectat de nicio cauză de inalienabilitate legală sau convențională, nu a fost ipotecat în favoarea unei persoane fizice sau juridice, nici prin înscris autentic, nici prin înscris sub semnătură privată, este liber de orice sarcini și servituti, sau procese, iar impozitele percepute de instituțiile statului sunt achitate la zi, conform Certificatului de atestare fiscală nr. 11745/01.03.2024, emis de Primăria mun. Oradea - Direcția Economică, jud. Bihor, subsemnata vânzătoare consimt în mod expres la întabularea dreptului de deplină proprietate în favoarea cumpărătorilor.-----

----- Pretul vânzării declarat de părți de 13.182,83 Lire sterline (treisprezecemiiunasutăoptzecișidouăliresterlineșinouăzecișidouipenny, în echivalent Lei, suma de 75.548,92 Lei (șaptezeceșicincimiiincisutepatruzeceșioptLeisnouăzecișidouiban), la cursul de schimb practicat de bancă, primită în întregime de subsemnata vânzătoare în data de 05.03.2024 în contul _____ pe numele

subsemnatei vânzătoare _____
----- Transmisivitatea proprietății cu toate atributele sale și predarea imobilului, împreună cu tot ceea ce este necesar pentru exercitarea liberă și neîngrădită a posesiei, se face astăzi data autentificării contractului și începând cu data de astăzi cumpărătorii vor suporta toate taxele și impozitele care se vor percepe de către stat și municipiu.-----

legale și cumpărăm ca bun comun imobilul de mai sus, cunoscând starea de drept, de tip, amplasamentul, poziționarea și delimitarea bunului dobândit azi și ne obligăm ca în termen de 30 de zile conform legislației în vigoare, să ne înregistrăm la organul financiar competent în vederea impozitării imobilului cumpărat.-----

----- Noi părțile contractante, declarăm pe propria noastră răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal, că ni s-au adus la cunoștință, de către Notarul Public, prevederile Legii nr. 70/2015 și Legii nr. 129/2019, pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, ale Legii nr. 246/2020 (suprafața de teren nu a suferit modificări prin activități de exploatare care să necesite restaurare), că bunul ce face obiectul prezentului act nu a fost scos din circuitul civil, ca fiind trecut în proprietate de stat sau obștească, rămânând continuu în deplina proprietate a vânzătoarei de la data dobândirii și până în prezent fără nicio tulburare, iar pretul declarat este real și sincer.-----

----- Cheltuielile ocazionate de încheierea prezentului contract sunt suportate de cumpărători în sarcina cărora se află și cheltuielile de întabulare.-----

----- Subsemnații, părți contractante, declarăm că înainte de semnarea actului am entit persoana cuprinsă în acestuia, constatând că el corespunde întru totul voinței noastre și condițiilor stabilite de noi de comun acord, stăruim la autentificarea lui, drept pentru care semnăm mai jos.-----

----- Prezentul act se încheie în baza Extrasului C.F. de autentificare cu nr. 56548/24.04.2024.-----

----- Impozitul asupra venitului realizat din transferul proprietății imobiliare se plătește de vânzătoare în condițiile Codului Fiscal.-----

----- Redactat și autentificat la sediul Biroului Individual Notarial - IGNA GEORGE - HORIA, în
unic exemplar original.-----

VÂNZĂTOARE
SÎRB IULIANA - MARIA s.s.

CUMPĂRĂTORI
HERDA GABRIEL - FREDERICH s.s.
HERDA EMESE - MONIKA s.s.

R O M Â N I A
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
BIROUL INDIVIDUAL NOTARIAL IGNA GEORGE - HORIA
Licența de funcționare nr. 2946/2583/16.12.2013
SEDIUL: Oradea, Calea Aradului, nr. 29, bl. P 60, ap. 3,
JUDEȚUL BIHOR
Operator de date cu caracter personal 15976

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1.287
Anul 2024 Luna APRILIE Ziua 24

care după ce au citit actul și au declarat că i-au înțeles conținutul, cele cuprinse în act reprezintă voința lor, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat unicul exemplar, precum și anexele.

În temeiul art. 12 lit. b din Legea notarilor publici și a activității notariale nr. 36/1995, republicată, cu modificările ulterioare.

SE DECLARĂ AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.

S-a perceput impozit de 756 Lei.

S-a perceput onorariu de 1.624,35 Lei, cu T.V.A. inclus.

S-a perceput taxa A.N.C.P.I. de 114 lei.

NOTAR PUBLIC
Igna George - Horia

Prezentul duplicat s-a întocmit în 5 exemplare, de IGNA GEORGE - HORIA, Notar Public, astăzi, data autentificării actului are aceeași forță probantă ca originalul și constituie titlu executoriu în condițiile legii.



NOTAR PUBLIC
Igna George - Horia

Alta oferta:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-879mp-oradea-n-iorga-str-n-beldiceanu-IDxQws.html>





Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrativ: descriere date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Teren Intravilan, 879mp, Oradea, N.Iorga, Str. N Beldiceanu
Nicolae Iorga, Oradea, Bihor
54 900 €
62 €/m²
[Trimite mesajul](#)

Prezentare generală

 Suprafață utilă	879 m²	 Tip teren	intravilan
 Locație	Cere informații	 Dimensiuni	Cere informații
 Vizionare la distanță	Cere informații	 Tip vânzător	agenție

Descriere

Teren Intravilan, 879mp, Cartier N. Iorga, Strada Nicolae Beldiceanu, Oradea.

Pret 65EUR/mp negociabil

Vă oferim spre vânzare o parcela de teren situat pe strada Nicolae Beldiceanu cu o suprafata de de 879 mp și dublu front stradal de 22 m și 33 m.

Parcelile sunt situate în zona dealurilor din Oradea, la doar 5 minute distanță de centrul orașului, cu mașina.

O casă construită aici reprezintă o oportunitate rară de a trăi într-un mediu natural, înconjurat de frumusețea naturii și aer curat.

Toate utilitățile, cum ar fi apă, canalizare și alimentare cu curent electric, sunt disponibile la limita proprietății. Există de asemenea un proiect pentru implementarea rețelei de gaz în zonă.

Accesul până la o distanță de 200 m de teren se face pe un drum asfaltat. Acest drum urmează să devină viitoarea legătură dintre Oradea și Paleu, iar lucrările sunt planificate să înceapă în anul 2024..

Pentru informații suplimentare vă rog să mă contactați la 0748882112 Mirela

Particularități

 Gard	fără informații
 Media	electricitate, canalizare, apă curentă

Pentru terenul cu destinatie rezidentia/arabil:

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C" (Tranzactie)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		66.00	55.00	30.42
ajustare pentru ofertă / tranzactie (Euro / mp), marja de negociere *		-10%	-5%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		59.08	52.25	30.42
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		59.08	52.25	30.42
Restricții legale	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		59.08	52.25	30.42
Condiții de piață (data vanzării)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piață (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (Euro / mp)		59.08	52.25	30.42
Localizare	Oradea, str. Beldiceanu	str. Albanelor 3, colt cu str. Beldiceanu	Oradea, str. Frunzisului	Oradea, zona str. Libelulei nr. 4.4
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0%	5%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		59.08	55.12	30.42
Caracteristici fizice teren - suprafata	1.78	1260	836	500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		59.08	55.12	30.42
Utilitățile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	fara utilitati
Corectie		0%	0%	25%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	7.75
Pret ajustat (Euro / mp)		59.08	55.12	38.17
Stare teren	plan, liber de constructii	plan, cu constructie demolabila	plan, liber de constructii	plan, liber de constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		5%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		61.74	55.12	38.17
Acces teren	acces drum neasfaltat	acces drum asfaltat	acces drum neasfaltat	fara acces la drum
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		-10%	0%	25%
Pret ajustat (Euro / mp)		55.56	55.12	47.90
Zonare	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
Pret ajustat (Euro / mp)		55.56	55.12	47.90
ajustare totală netă		-10.44	0.12	17.48
ajustare totală netă (% din prețul de vânzare)		-15.82%	0.2%	57.48%
ajustare totală brută		8.83	2.87	17.48
ajustare totală brută (% din prețul de vânzare)		13.38%	5.22%	57.48%
Pret ajustat (Euro / mp)	55.00	55.56	55.12	47.90

Suprafata teren intravilan = 1.78 MP

Curs Euro= 4.9729 23.07.2024

55 EURO/MP
274 LEI/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 imposabile la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii).

Drept de proprietate: nu s-au aplicat ajustari

Restricții legale : nu s-au aplicat ajustari

Condiții de piață: nu au fost aplicate ajustari, fiind considerate similare

Localizare: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei B care este situata mai putin accesibil.

Caracteristici fizice: nu s-au aplicat ajustari, tinandu-se cont de faptul ca suprafata afectata este parte dintr-o suprafata similara suprafetei comparabile.

Utilități: s-a aplicata ajustare pozitiva comparabilei C care nu dispune de utilitati la limita parcelei.

Stare teren: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei A care are cladire demolabila pe suprafata.

Acces teren: s-a aplicat ajustare negativa comparabilei A care are acces la drum asfaltat si ajustare pozitiva comparabilei C care nu are acces la drum.

Zonare: nu s-au aplicat ajustari

Pentru terenul cu destinatie drum:

Evaluarea terenului prin metoda comparatiilor

Elemente de comparatie	Terenul evaluat	Teren comparabil "A" (oferta)	Teren comparabil "B" (oferta)	Teren comparabil "C"
				(Tranzactie)
Pret unitar vanzare / ofertare (Euro / mp)		66.00	55.00	30.42
ajustare pentru oferta / tranzactie (Euro / mp),		-10%	-5%	0%
marja de negociere *		-7	-3	0
Pret ajustat (Euro / mp)		59.08	52.25	30.42
Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
ajustare pentru dr. de proprietate (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		59.08	52.25	30.42
Restrictii legale	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara	Considerat fara
ajustare pentru restrictii legale (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		59.08	52.25	30.42
Conditii de piata (data vanzarii)	actuale	actuale	actuale	actuale
ajustare pentru cond. de piata (Euro / mp)		0.0	0.0	0.0
Pret ajustat (Euro / mp)		59.08	52.25	30.42
Localizare	Oradea, str. Beldiceanu	str. Albinelor 3, colt cu str. Beldiceanu	Oradea, str. Frunzisului	Oradea, zona str. Libelulei nr. 44
ajustare pentru localizare (Euro / mp)		0%	5%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		59.08	55.12	30.42
Caracteristici fizice teren - suprafata	16-129	1260	935	500
ajustare pentru caracteristici fizice (Euro / mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		59.08	55.12	30.42
Utilitatile tehnico-edilitare disponibile	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	apa, canal, energie electrica, gaz	fara utilitati
Corectia		0%	0%	25%
ajustare pentru utilitati (Euro / mp)		0.00	0.00	7.75
Pret ajustat (Euro / mp)		59.08	55.12	38.17
Stare teren	plan, liber de constructii	plan, cu constructie demolabila	plan, liber de constructii	plan, liber de constructii
ajustare pentru stare teren (Euro / mp)		5%	0%	0%
Pret ajustat (Euro / mp)		61.74	55.12	38.17
Acces teren	acces drum neasfaltat	acces drum asfaltat	acces drum neasfaltat	fara acces la drum
ajustare pentru acces teren (Euro / mp)		-10%	0%	25%
Pret ajustat (Euro / mp)		55.56	55.12	47.90
Zonare	drum	rezidential	rezidential	rezidential
ajustare pentru cea mai buna utilizare (%)		-50%	-50%	-50%
Pret ajustat (Euro / mp)		27.78	27.50	23.95
ajustare totala neta		-38.22	-27.50	-6.47
ajustare totala neta (% din pretul de vanzare)		-57.91%	-50.0%	-21.26%
ajustare totala bruta		36.61	30.48	41.44
ajustare totala bruta (% din pretul de vanzare)		55.47%	55.42%	136.22%
Pret ajustat (Euro / mp)	27.50	27.78	27.50	23.95

Suprafata teren intravilan =

16-129 MP

Curs Euro=

4.9729

23.07.2024

27.50 EURO/MP

137 LE/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: nu s-au aplicat ajustari

Restrictii legale: nu s-au aplicat ajustari

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

Localizare: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei B care este situata mai putin accesibil.

Caracteristici fizice: nu s-au aplicat ajustari, tinandu-se cont de faptul ca suprafata afectata este parte dintr-o suprafata similara suprafetei comparabile.

Utilitati: s-a aplicata ajustare pozitiva comparabilei C care nu dispune de utilitati la limita parcelei.

Stare teren: s-a aplicat ajustare pozitiva comparabilei A care are cladire demolabila pe suprafata.

Acces teren: s-a aplicat ajustare negativa comparabilei A care are acces la drum asfaltat si ajustare pozitiva comparabilei C care nu are acces la drum.

Zonare: s-a aplicat ajustare negativa tuturor comparabilelor, deoarece proprietatea subiect are ca destinatie drum.

ABORDAREA PRIN COST

Consta in estimarea costului de nou din care se deduc uzura fizica si/sau deprecierea functionala sau economica, dupa caz.

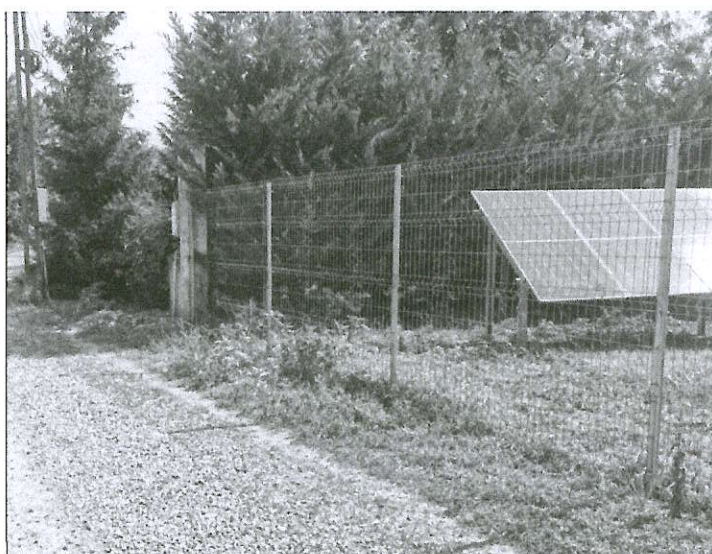
Deprecierea fizica este estimata pe baza observatiei in teren si aprecierii evaluatorului, raportat la starea de intretinere si vechime estimata.

Deprecierea functionala este o pierdere de valoare cauzata de supradimensionare, de deficiente ale traseului circulatiei interioare, de lipsuri care diminueaza confortul.

Pentru determinarea **costului de inlocuire brut al constructiilor** am folosit costurile cuprinse in Catalogul editat de TROVAL " Costuri de reconstructie – costuri de inlocuire: Cladiri comerciale, respectiv rezidentiale" – actualizat cu indici valabili 2023-2024, avandu-l ca autor pe Corneliu Schiopu.

Pentru garduri /amenajari s-au facut urmatoarele calcule:

24	212482	212482 Oradea	GOODWILL ROAD CONSTRUCTION SRL	1930	4	Arabil INTRAVILAN	Gard de sarma L = 19.23 ml	Str. N. Beldiceanu nr. 83B
----	--------	---------------	--------------------------------	------	---	----------------------	-------------------------------	----------------------------



Nr. Crt.	Denumire	Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
			A	B	C	D=BxC	E	F	G=DxExF
							1.000	1.018	
1	Împrejmuire din plasă zincată	IMPPLZN	ml	19.23	432.2	8,310.6	1.000	1.018	8,460.1
	Total								8,460.1
	TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)								8,460.1
	TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)								439.9
	TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)								7,109.4
	TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)								369.7

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

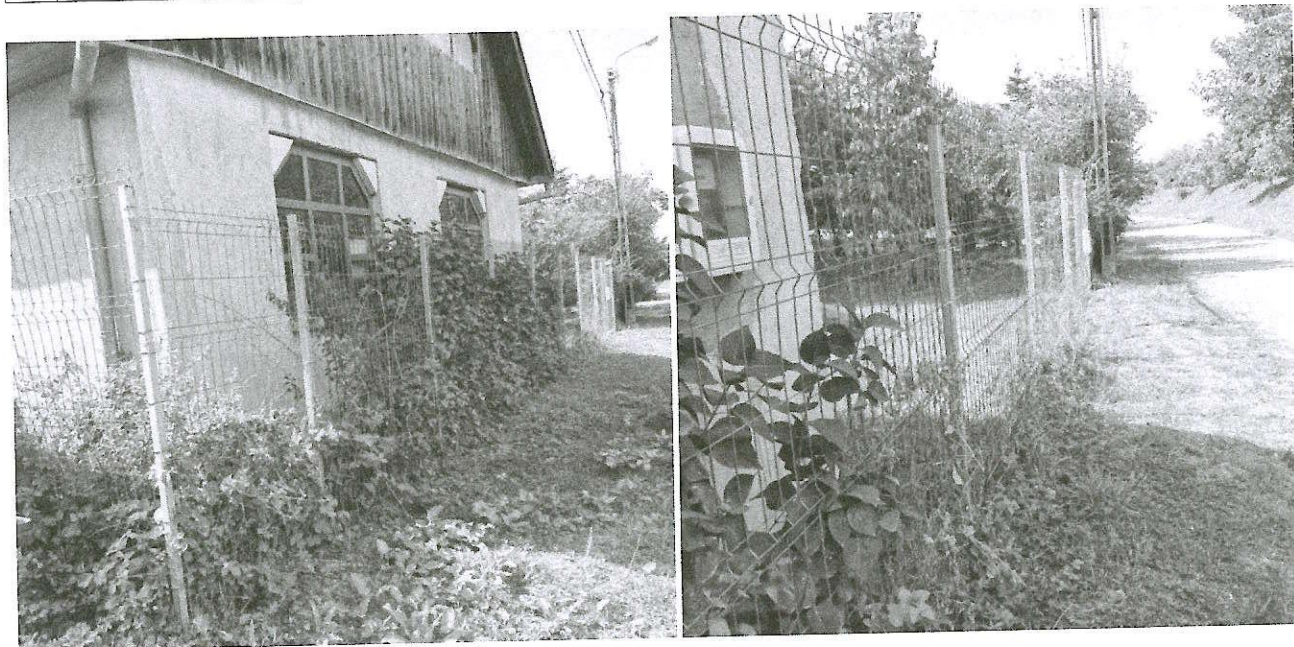
Sdc (mp) = 19.23

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (1) (lei)
1	Împrejmuire din plasă zincată	8,460.1	25%	6,345.1
	Total cost cu tva (Lei)	8,460.1		6,345.1
	Total cost cu tva (Lei/um)	439.9		330.0
	Total cost fără tva (Lei)	7,109.4		5,332.0
	Total cost fără tva (Lei/um)	369.7		277.3
	Depreciere funcțională		50%	2,666.0
	Depreciere externă		0%	0.0
	Cost de înlocuire net (Lei)			2,666.0
	Cost de înlocuire net (Euro)			536.1
	Valoare de despăgubire (lei) rotund			2,700

se poate recupera de proprietar

4.9729

28	Nr. cad 19634	184581 Oradea		146	9	Curtii constructii INTRAVILAN	Gard de sarma L = 11.61 ml	Str. N. Beldiceanu nr. 83
----	---------------	---------------	--	-----	---	-------------------------------	----------------------------	---------------------------



Nr. Crt.	Denumire	Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
			A				E	F	
				B	C	D=BxC	1.000	1.018	G=DxExF
1	Împrejmuire din plasă zincată	IMPPLZN	ml	11.61	432.2	5,017.5	1.000	1.018	5,107.8
	Total								5,107.8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									5,107.8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)									439.9
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									4,292.2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)									369.7

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

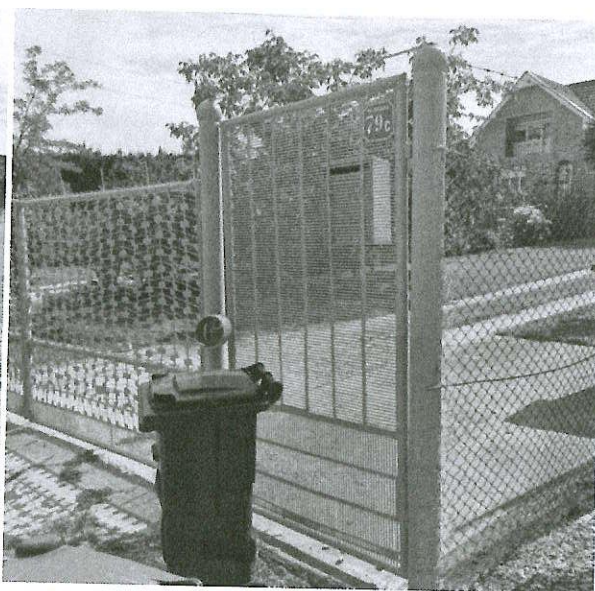
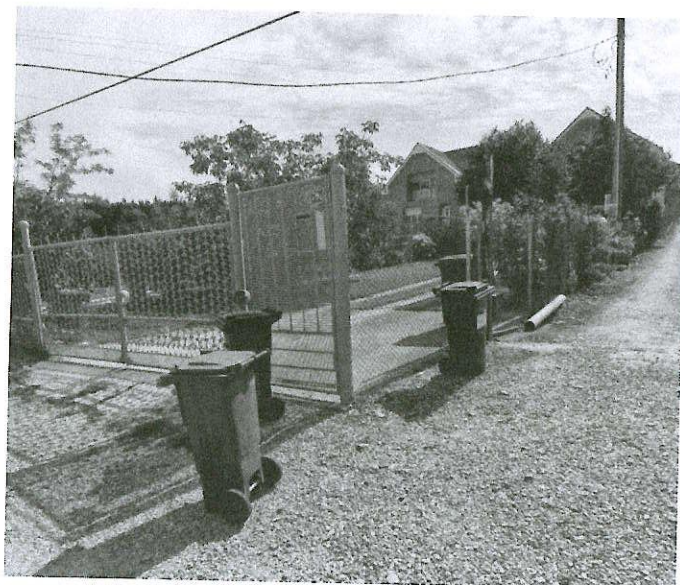
Sdc (mp) = 11.61

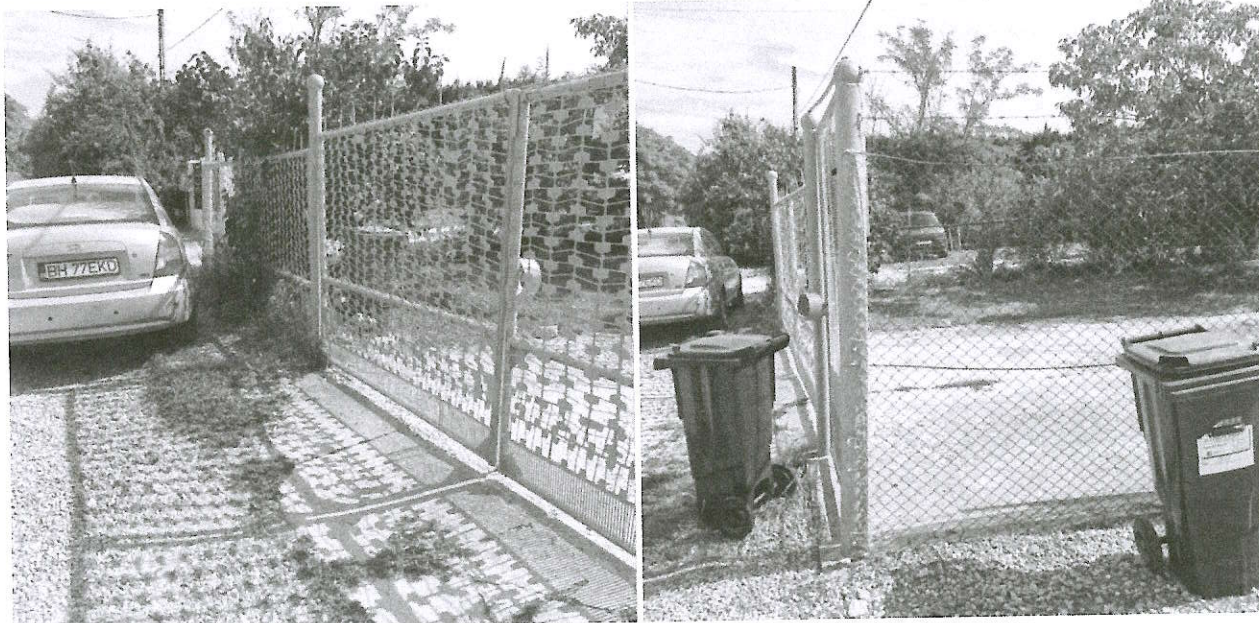
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (1) (lei)
1	Împrejmuire din plasă zincată	5,107.8	35%	3,320.0
	Total cost cu tva (Lei)	5,107.8		3,320.0
	Total cost cu tva (Lei/um)	439.9		286.0
	Total cost fără tva (Lei)	4,292.2		2,790.0
	Total cost fără tva (Lei/um)	369.7		240.3
	Depreciere funcțională		50%	1,395.0
	Depreciere externă		0%	0.0
	Cost de înlocuire net (Lei)			1,395.0
	Cost de înlocuire net (Euro)			280.5
	Valoare de despagubire (lei) rotund			1,400

se poate recupera de proprietar

4.9729

29	Nr. cad 20649	159094 Oradea		483	13	Curti constructii INTRAVILAN	Gard de sarma si fier L = 9.95 ml
----	---------------	---------------	--	-----	----	------------------------------	-----------------------------------





Nr. Crt.	Denumire	Simbol	Unitate de măsură	Cantitate	Cost catalog (euro/um, lei/um)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
			A	B	C	D=BxC	E	F	G=DxExF
							1.000	1.018	
1	Împrejmuire din plasă zincată	IMPPLZN	ml	9.95	524.8	5,221.5	1.000	1.018	5,315.5
Total									5,315.5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI)									5,315.5
TOTAL COST (CIB) CU TVA (LEI/MP)									534.2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI)									4,466.8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (LEI/MP)									448.9

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Sdc (mp) = 9.95

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată (1) (lei)
1	Împrejmuire din plasă zincată	5,315.5	35%	3,455.1
	Total cost cu tva (Lei)	5,315.5		3,455.1
	Total cost cu tva (Lei/um)	534.2		347.2
	Total cost fără tva (Lei)	4,466.8		2,903.4
	Total cost fără tva (Lei/um)	448.9		291.8
	Depreciere funcțională		50%	1,451.7
	Depreciere externă		0%	0.0
	Cost de înlocuire net (Lei)			1,451.7
	Cost de înlocuire net (Euro)			291.9
	Valoare de despagubire (lei) rotund			1,500

se poate recupera de proprietar

4.9729

PARTEA V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru analizarea rezultatelor, s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, logica, raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente. Procesul de evaluare a constatat în aplicarea abordărilor în evaluare adecvate și s-a obținut valoarea de piață a bunului evaluat estimată de către evaluator în scopul menționat, valabile la data evaluării 23.07.2024, estimată în EUR și LEI la cursul BNR: 4.9729 lei/euro:

LISTA
proprietăților private afectate de coridorul de expropriere a lucrării de utilitate publică
„Modernizare strada Nicolae Beldiceanu, tronson nemodernizat”,
din municipiul Oradea, județul Bihor

Nr. crt.	Nr. cadastral / Nr. top	CF	Proprietar	Suprafață totală (mp)	Suprafață afectată (mp)	Categorie folosință	Construcții	Observații Adresa adm.	Valoare despăgubiri construcții -LEI-	Valoare despăgubiri -LEI-
1	150360	150360 Oradea	SC IZOCONSTRUCT PROD COM SRL	800	20	Curti construcții INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 83J		5470
2	150386	150386 Oradea		Din acte: 499 Mas: 500	4	Curti construcții INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 61B		1094
3	165589	165589 Oradea		1043	19	Curti construcții INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 81		5197
4	166041	166041 Oradea		2489	3	Curti construcții INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 77		780
5	169712	169712 Oradea	CHINTOFLOR CONSTRUCT SRL	1599	4	Curti construcții INTRAVILAN	-	Beldiceanu nr. 47		1039
6	175916	175916 Oradea		650	24	Arabil INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 71		6564
7	185510	185510 Oradea		698	129	Drum INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 85		17641
8	187956	187956 Oradea	SC BRAVO IMOBILIARE GRUP SR	704	35	Arabil INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 83A		9573
9	190222	190222 Oradea		Mas. 839	12	Curti construcții INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 83M		3282
10	193918	193918 Oradea		108	78	Arabil INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 79		21334
11	194021	194021 Oradea		14	10	Drum INTRAVILAN	-	str. N. Beldiceanu nr. 79 A		1368
12	196907	196907 Oradea		600	7	Arabil INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 83 N		1915

13	Nr. top 6126.4	199080 Oradea		691	6	Curti constructii INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 59		1641
14	199923	199923 Oradea		1589	30	Drum faptic, neconstruibil INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 77		3898
15	200153	200153 Oradea		Din acte: 1111 Mas: 1126	1	Curti constructii INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 83 G		274
16	200154	200154 Oradea		Din acte: 859 Mas: 851	4	Curti constructii INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 83 G1		1094
17	200838	200838 Oradea		506	3	Arabil INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 83 G		821
18	204663	204663 Oradea		2500	6	Curti constructii INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 28		1559
19	Nr. top 6116.10	160001 Oradea		250	1	Curti constructii INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 72 B		274
20	208353	208353 Oradea		1900	1	Curti constructii INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 69		260
21	205651	205651 Oradea		54	54	Drum INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 34		7385
22	210256	210256 Oradea		Din acte: 1500 Mas: 1531	55	Arabil INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 32		14291
23	210455	210455 Oradea		26	16	Drum faptic, neconstruibil INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 77/B		2188
24	212482	212482 Oradea	GOODWILL ROAD CONSTRUCTION SRL	1930	4	Arabil INTRAVILAN	Gard de sarma L = 19.23 ml	Str. N. Beldiceanu nr. 83B	2700	3739

25	213768	213768 Oradea	PROFI RESTAURARE SRL	Din acte: 745 Mas: 739	1	Curti constructii INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 45		274
26	216276	216276 Oradea		1975	3	Curti constructii INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 33		780
27	Nr. cad 18047	192598 Oradea		709	6	Curti constructii INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 46		1641
28	Nr. cad 19634	184581 Oradea		146	9	Curti constructii INTRAVILAN	Gard de sarma L = 11.61 ml	Str. N. Beldiceanu nr. 83	1400	3862
29	Nr. cad 20649	159094 Oradea		483	13	Curti constructii INTRAVILAN	Gard de sarma si fier L = 9.95 ml	Str. N. Beldiceanu nr. 79C	1500	5056
30	Nr. cad 4313	166744 Oradea		1310	56	Drum faptic, neconstruibil INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 77A		7658
31	Nr. top 6125	18108 Oradea		1075	50	Arabil INTRAVILAN	-	Str. N. Beldiceanu nr. 38		13675
PROPRIETARI PRIVATI					664					145627

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL

