



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA NOJORID

HOTARAREA
Nr.55 din 15.04.2022

Avand in vedere :

- Referatul de aprobare nr. 3710/11.04.2022 al Primarului Comunei Nojorid
- Raportul de specialitate nr. 3709/11.04.2022 al Compartimentului Urbanism
- In vederea implementarii proiectului Cod SMIS 144809 Apel : POIM/859/8/2/Creșterea gradului de interconectare a Sistemului Național de Transport a gazelor naturale cu alte state vecine/2/Creșterea gradului de interconectare a Sistemului Național de Transport a gazelor naturale cu alte state vecine.
- Adresei Autoritatii de management POIM nr.12866 din 03.02.2022 prin care proiectul **Introducerea rețelei inteligente de gaze naturale in Zona Metropolitana Oradea , etapa I** este **Admis** .

In temeiul art. 129 alin (1),alin (2) litera b, alin (4), lit.d, lit.f, alin 9 lit a,134 alin (1), lit a, art.139 alin.(3) lit d, si art.196 alin.(1) lit.a din OUG 57/2019,, privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI NOJORID
HOTARESTE

Art.1 Aprobarea coridorului de expropriere si a Listei cu imobile afectate de amplasament , inclusiv cu cele ce urmeaza a se expropria pentru realizarea lucrarii de utilitate publica,, **Infiiintarea rețelelor inteligente de distributie a gazelor naturale in Comuna Nojorid , judetul Bihor – UAT Nojorid , in cadrul proiectului „Introducerea rețelei inteligente de gaze naturale in Zona Metropolitana Oradea , etapa I -anexa 1**

Art.2 Se aproba declansarea procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publica a imobilelor reprezentand terenuri , drumuri respectiv a constructiilor aferente.

Art.3 Insusirea Raportului de evaluare 321 din 11.04.2022, anexa 2 la proiectul de hotarare , intocmit de catre evaluatorul autorizat ANEVAR, prin societatea de evaluare EVALMOB SRL pentru imobilele supuse expropriarii, reprezentand terenuri,,drumuri , constructii, proprietate privata afectate de coridorul si procedura de expropriere din art 1.

Art.4 Se aproba alocarea din bugetul local al comunei Nojorid , reprezentand valoarea despagubirilor ce se vor acorda proprietarilor , conform Raportului de evaluare , anexa 2 la prezenta hotarare.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează primarul Comunei Nojorid.

Art. 6 Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Primarul Comunei Nojorid;
- Consiliul Județean Bihor;
- Executantul lucrărilor;
- Populația prin afisaj;
- Instituția Prefectului-Județul Bihor;

PRESEDINTE DE SEDINTA

Cristian Tudor TRIPA

AVIZ DE LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
Maria IONEA

anteriora atestării autenticității Hotărârii Consiliului Local nr. 55/ 25.03.2022

PROCEDURA DE VOT UTILIZATĂ		Vot prin ridicarea mainii individual	
HOTARARE CU CARACTER NORMATIV			
0	Hotarare care se adopta cu votul: majoritatii absolute a consilierilor locali în funcție	Voturi necesare	11
1	Numarul consilierilor locali, potrivit legii		15
2	Numarul consilierilor locali în funcție		15
3	Numarul consilierilor locali prezenți la adoptarea hotărârii		15
4	Numarul voturilor „PENTRU”		13
5	Numarul voturilor ÎMPOTRIVA”	Voturile „ABȚINERE” se numara la voturile ÎMPOTRIVA”.	0
6	Numarul voturilor „ABȚINERE”		0
7	Numarul consilierilor locali care absentează motivat		0
8	Numarul consilierilor locali care absentează nemotivat		0
9	Numarul consilierilor locali care nu iau parte la deliberare si la adoptarea hotărârii, neavând drept de vot		0

13 din 2¹³
HCL
-W-

13 pentru.

CONSILIUL LOCAL NOJORID

Comisia pentru activități economico – financiare, buget – finanțe,
administrarea patrimoniului public și privat, gospodărie comunală,
agricultură, amenajarea teritoriului și urbanism (1)

AVIZ CONSULTATIV

Referitor la Proiectul de Hotărâre INTRODUCEREA REZELEI INTEHOCNIE
DE GAZE NATURALE IN ZMO, ETAPA I

15-04-2022 Comisia pentru buget, finanțe, urbanism, întrunită în ședință de lucru astăzi convocată de către președintele comisiei, am luat în discuție proiectul de hotărâre susmenționat, inițiat de primarul comunei Nojorid.

La lucrările ședinței de comisie, participă din partea Primăriei Nojorid....., precum și următorii invitați:

.....
În urma examinării proiectului de hotărâre și a materialelor aferente, comisia pentru buget, finanțe, urbanism, a constatat următoarele:

.....
și din aceste motive propune **admiterea /respingerea/ modificarea** proiectului de hotărâre luat în discuție.

Propunerea de **admitere /respingere/ modificare** a proiectului de hotărâre a fost aprobată de comisie cu un număr de 6 voturi „PENTRU”, cu un număr de 0 voturi „ÎMPOTRIVĂ”, și cu un număr de 0 voturi „ABȚINERI”.

Un număr de consilieri au o părere contrară majorității membrilor comisiei, motivând următoarele:

PREȘEDINTE,
Buboi Topan
Stelian Constantin

SECRETAR,
Chifor Eugen-Aurel

MEMBRI,

Moș Teodora

Cotca Marcel- Emil

Crișan Iulian Duțu

Drimba Florin

Farcaș Valentin

Tripa Liviu

Todea Claudiu-Alexandru



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA NOJORID



PROIECT DE HOTARARE
Nr.47 din 08.04.2022

Avand in vedere :

- Referatul de aprobare nr. 3710/11.04.2022 al Primarului Comunei Nojorid
- Raportul de specialitate nr. 3709/11.04.2022 al Compartimentului Urbanism
- In vederea implementarii proiectului Cod SMIS 144809 Apel : POIM/859/8/2/Creșterea gradului de interconectare a Sistemului Național de Transport a gazelor naturale cu alte state vecine/2/Creșterea gradului de interconectare a Sistemului Național de Transport a gazelor naturale cu alte state vecine.
- Adresei Autoritatii de management POIM nr 12866 din 3.002.2022 prin care proiectul **Introducerea rețelei inteligente de gaze naturale in Zona Metropolitana Oradea , etapa I** este Admis

In temeiul art108, 129 alin 2 litera c , alin 6 lit c.,136, art.139 alin.(3) lit.e) si art.196 alin.(1) lit.a) din OUG 57/2019,, privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

PROPUN

CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI NOJORID

Art.1 Aprobarea coridorului de expropriere sia Listei cu imoblie afetate de amplasament , inclusiv cu cele ce urmeaza a se expropria pentru realizarea lucrarii de utilitate publica **Infintarea rețelelor inteligente de distributie a gazelor naturale in Comuna Nojorid , judetul Bihor – UAT Nojorid** , in cadrul proiectului ,**Introducerea rețelei inteligente de gaze naturale in Zona Metropolitana Oradea , etapa I -anexa 1**

Art.2 Se aproba declansarea procedurii de expropriere pentru cauza de utilitate publica a imobilelor reprezentand terenuri , drumuri respectiv a constructiilor aferente.

Art. 3. Insusirea Raportului de evaluare 321 din 11.04.2022, anexa 2 la proiectul de hotarare , intocmit de catre evaluatorul autorizat ANEVAR, prin societatea de evaluare EVALMOB SRL pentru imobilele supuse exproprierii, reprezentand terenuri,,drumuri , constructii, proprietate privata afectate de coridorul si procedura de expropriere din art 1

Art.4Se aproba alocarea din bugetul localal comunei Nojorid , reprezentand valoarea despagubirilor ce se vor acorda proprietarilor , conform Raportului de evaluare , anexa 2 la prezentul proiect de hotarare

Intcomit
Primar , Petru Teodor BABA





ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA NOJORID

Nr 3710 din 11.04.2022

REFERAT DE APROBARE

privind declansarea procedurii de expropriere pentru investiția „Înființarea rețelelor inteligente de distribuție a gazelor naturale în Comuna Nojorid, județul Bihor” în cadrul proiectului la nivel de parteneriat ”Introducere rețele inteligente de gaze naturale în Zona Metropolitană Oradea- etapa 1”

În baza raportului de specialitate, nr. 3709 din 11.01.2022, întocmit de arhitect șef Avriganu Mihai

În conformitate cu coridorul de expropriere și lista cu imobilele afectate de amplasament, inclusiv cu cele ce urmează a se expropria pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică a introducerii rețelelor inteligente de gaze naturale, așa cum este indentificat prin Planul de situație avizat de OCPI, respectiv cum rezultă din **Procesul verbal de recepție nr. 173 din 21.03.2021.**

Raportul de evaluare nr.321 din data 11.04.2022 întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR, prin societatea evaluatoare Evalmob SRL, pentru imobilele supuse exproprierii, reprezentand terenuri proprietate private afectate de coridorul și procedura de expropriere Propun Consiliului local al Comunei Nojorid declansarea procedurii de expropriere pentru investiția „Înființarea rețelelor inteligente de distribuție a gazelor naturale în Comuna Nojorid, județul Bihor” în cadrul proiectului la nivel de parteneriat ”Introducere rețele inteligente de gaze naturale în Zona Metropolitană Oradea- etapa 1”

PRIMAR,
Petru-Teodor BABA





ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA NOJORID

Aprob
Baba Petru Teodor
Primar

Nr.3709 din 11.04.2022

RAPORT DE SPECIALITATE

privind declansarea procedurii de expropriere pentru investiția „Înființarea rețelelor inteligente de distribuție a gazelor naturale în Comuna Nojorid, județul Bihor” în cadrul proiectului la nivel de parteneriat ”Introducere rețele inteligente de gaze naturale în Zona Metropolitană Oradea- etapa 1”

În conformitate cu prevederile legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;

În baza legii nr 7 din 1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată și actualizată;
În baza art.129 alin 2 lit.”c” și 136 alin 1, art.196 alin.1, art.286 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

În conformitate cu coridorul de expropriere și lista cu imobilele afectate de amplasament, inclusiv cu cele ce urmează a se expropria pentru pentru realizarea lucrărilor de utilitate publică a introducerii rețelelor inteligente de gaze naturale, așa cum este indentificat prin Planul de situație avizat de OCPI, respectiv cum rezultă din **Procesul verbal de recepție nr. 173 din 21.03.2021.**

Raportul de evaluare nr.321 din data 11.04.2022 întocmit de către evaluatorul autorizat ANEVAR, prin societatea evaluatoare Evalmob SRL, pentru imobilele supuse exproprierii, reprezentand terenuri proprietate private afectate de coridorul și procedura de expropriere Propun Consiliului local al Comunei Nojorid declansarea procedurii de expropriere pentru investiția „Înființarea rețelelor inteligente de distribuție a gazelor naturale în Comuna Nojorid, județul Bihor” în cadrul proiectului la nivel de parteneriat ”Introducere rețele inteligente de gaze naturale în Zona Metropolitană Oradea- etapa 1”

Intocmit
Arhitect șef
Avrigeanu Mihai Alexandru





OK 1304/2022
Boc

PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 173 / 2022

Întocmit astăzi, 21/03/2022, privind cererea 38290 din 18/03/2022
având aviz de începere a lucrărilor cu nr din

1. **Beneficiar:** COMUNA NOJORID
2. **Executant:** Jurcut Viorel
3. **Denumirea lucrărilor recepționate:** Introducerea rețelei inteligente de gaze naturale în Zona Metropolitană. Etapa I : Infiltarea rețelelor inteligente de distribuție a gazelor naturale în Comuna Nojorid, Județul Bihor
4. **Nominalizarea documentelor și a documentațiilor care se predau Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR conform avizului de începere a lucrărilor:**

Număr act	Data act	Tip act	Emitent
228	18.03.2022	Inscris sub semnatura privata	Jurcut Viorel
ps 1	18.03.2022	Inscris sub semnatura privata	Jurcut Viorel
ps 2	18.03.2022	Inscris sub semnatura privata	Jurcut Viorel
874	27.11.2020	act administrativ	CJ BIHOR

Așa cum sunt atașate la cerere.

5. Concluzii:

Pentru procesul verbal 173 au fost recepționate 0 propuneri.

6. Erori topologice față de alte entități spațiale:

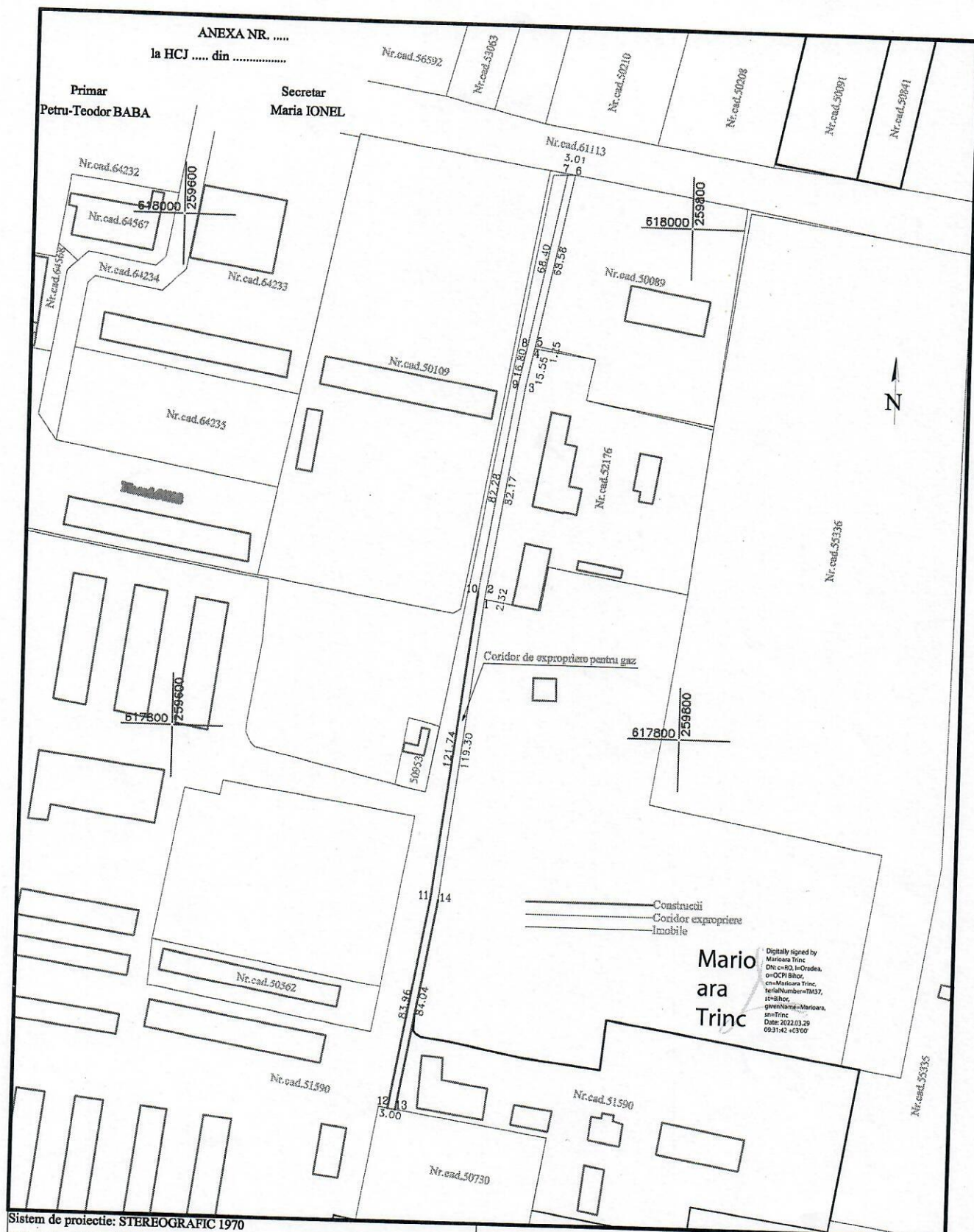
Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
55562	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 55562 din stratul permanent!
51590	Avertizare	Receptia 1623935: Imobilul TR-171-1 se suprapune cu terenul 51590 din stratul permanent!
	Avertizare	Receptia 1623935: Imobilul TR-171-1 se afla într-o zona reglementată prin L17/2014!
56554	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 56554 din stratul permanent!
55753	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 55753 din stratul permanent!
62891	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 62891 din stratul permanent!
61575	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 61575 din stratul permanent!
61184	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 61184 din stratul permanent!
56591	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 56591 din stratul permanent!
50353	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 50353 din stratul permanent!
51532	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 51532 din stratul permanent!
53070	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 53070 din stratul permanent!
53074	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 53074 din stratul permanent!
53125	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 53125 din stratul permanent!
53656	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 53656 din stratul permanent!
52434	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 52434 din stratul permanent!
51531	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 51531 din stratul permanent!
51188	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 51188 din stratul permanent!
51085	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 51085 din stratul permanent!

Documentul conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Identificator	Tip eroare	Mesaj suprapunere
50576	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 50576 din stratul permanent!
51441	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 51441 din stratul permanent!
58229	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 58229 din stratul permanent!
52610	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 52610 din stratul permanent!
54608	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 54608 din stratul permanent!
63782	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 63782 din stratul permanent!
63633	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 63633 din stratul permanent!
64539	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 64539 din stratul permanent!
64538	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 64538 din stratul permanent!
63603	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 63603 din stratul permanent!
63769	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 63769 din stratul permanent!
63602	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 63602 din stratul permanent!
63397	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se suprapune cu terenul 63397 din stratul permanent!
-	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!
-	Avertizare	Receptia 1624011: Imobilul TR-170-1 se afla intr-o zona reglementata prin L17/2014!

Lucrarea este declarată **Admisă**

Inspector
MARIOARA TRINC



Sistem de proiectie: STEREOGRAFIC 1970

Sistem de referinta: MAREA NEAGRA

Adresa: Loc. Nojorid, intravilan, Jud. Bihor.

BENEFICIAR: COMUNA NOJORID

	Numele si prenumele	Semnatura
Masurat	Ing. Fitero Lucian	 Semoat digital de VIOREL JURCUT Data: 2022.03.22 11:24:55 +02'00'
Desenat	Ing. Fitero Lucian	
Verificat	Ing. Jurcut Viorel	
Controlat		
Aprobat		

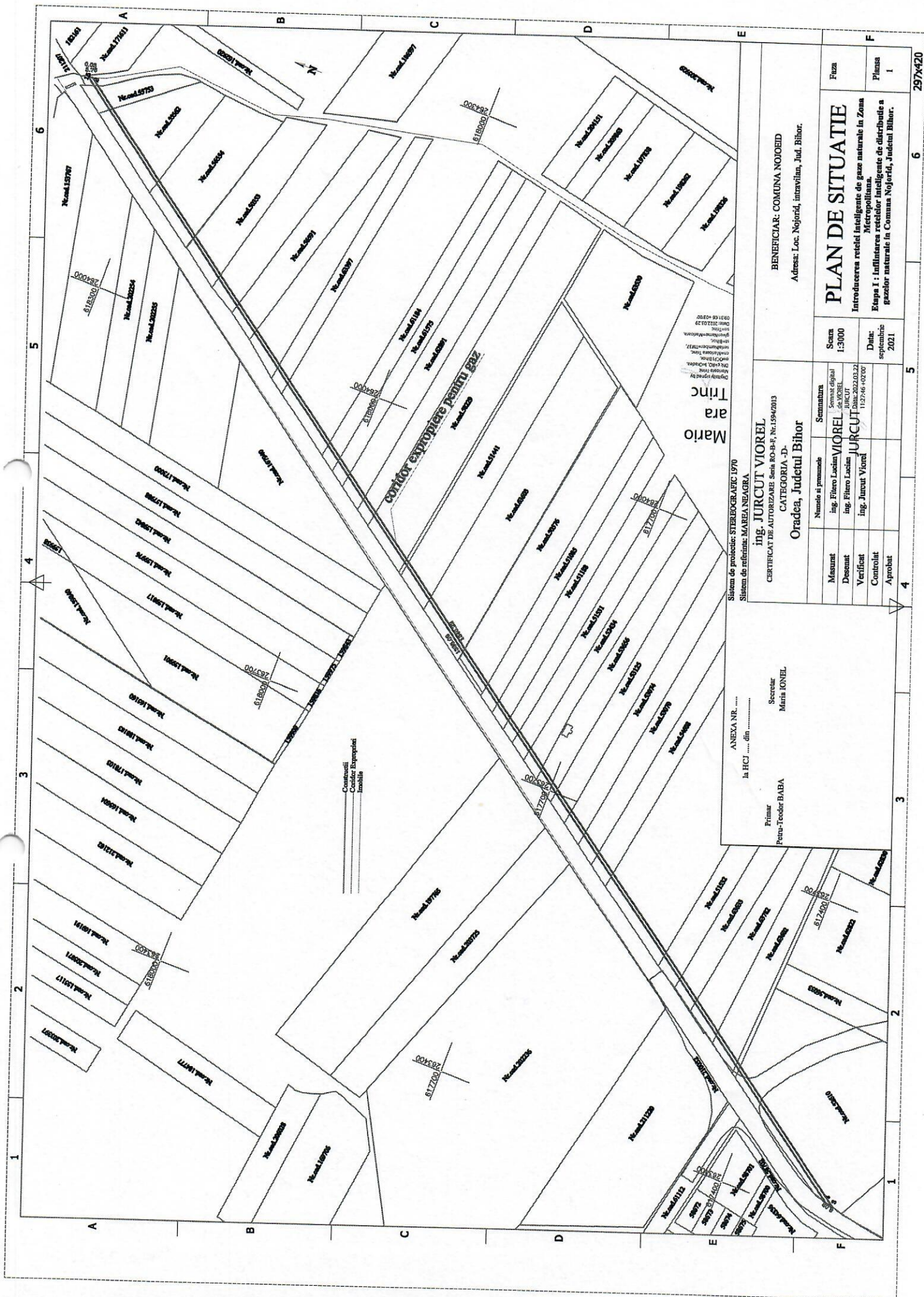
Scara:
1:2000

Data:
martie
2022

PLAN DE SITUATIE

Introducerea retelei inteligente de gaze naturale in Zona Metropolitana.
Etapa I : Infintarea retelelor inteligente de distributie a gazelor naturale in Comuna Nojorid, Judetul Bihor.

Plansa:
Nr.





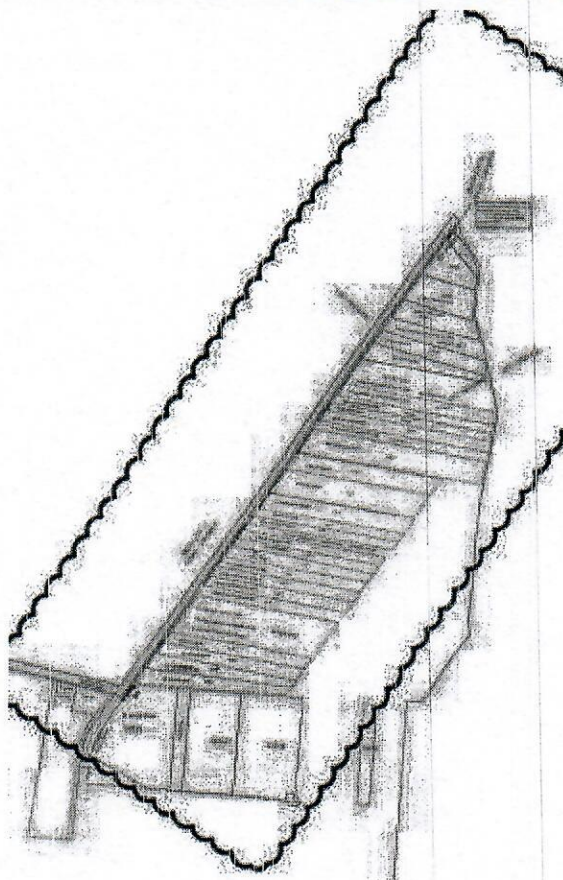
Membru corporativ ANEVAR
SC EVALMOB SRL autorizatia nr. 0528

Nr. lesire 321/11.04.2022

RAPORT DE EVALUARE

TERENURI INTRAVILANE, PROPRIETATE PRIVATA – OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

"INTRODUCEREA RETELEI INTELIGENTE DE GAZE NATURALE IN ZONA METROPOLITANA
ETAPA1 INFIINTAREA RETELELOR INTELIGENTE DE DISTRIBUTIE A GAZELOR NATURALE IN
COMUNA NOJORID JUDETUL BIHOR "- UAT NOJORID



PROPRIETARI CONFORM CF

SOLICITANT/BENEFICIAR: UAT NOJORID

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



Catre: UAT NOJORID

Ref: întocmire raport de evaluare pentru proprietățile imobiliare constând în terenuri intravilane proprietate privată- UAT NOJORID, Jud. Bihor - conform tabel atasat, pentru cauza de utilitate publică în vederea realizării Obiectivului de Investiții "INTRODUCEREA REȚELEI INTELIGENTE DE GAZ NATURALE ÎN ZONA METROPOLITANĂ ETAPA1 ÎNFIINTAREA REȚELELOR INTELIGENTE D DISTRIBUTIE A GAZELOR NATURALE ÎN COMUNA NOJORID JUDEȚUL BIHOR".

Prezentul raport de evaluare va fi utilizat pentru aprobarea HCL în vederea exproprierii pentru cauza de utilitate publică necesară realizării investiției amintite mai sus, având la bază tabelul persoanelor : imobilelor afectate, puse la dispoziție de expropriator prin UAT NOJORID.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constând în terenuri intravilane agricole afectate de expropriere- proprietate privată- UAT NOJORID, înscrise în CF –urile și având categorii de folosință respectiv proprietarii menționate în tabelul atasat mai jos.

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea despăgubirii conform Legii 255/2010 prin aplicarea Grilei Notariale în vederea utilizării acestora pentru expropriere.

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

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

20. Curtea observă, de altfel, că prin Legea nr. 233/2018 a fost modificat reperul prin raportare la care se stabilesc despăgubirile 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.

Valorile estimate au în vedere valorile aferente din Grila Notarilor Publici 2022 și reprezintă valori de despăgubire și sunt valabile la data de referință a evaluării : 11.04.2022.

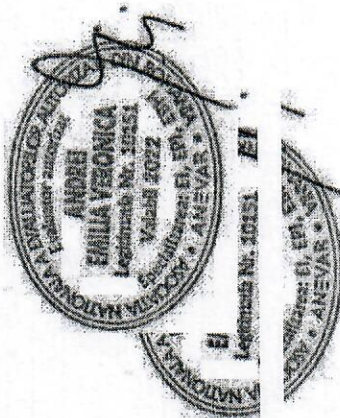
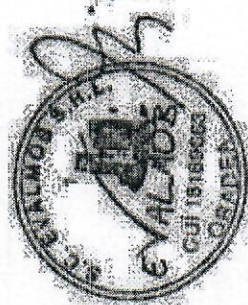


Valoarea despăgubirii conform Legii 255/2010 pentru imobilele afectate de expropriere:

Nr. crt	Județ	UAT	Nume al pretentiv proprietar	Nr. cad./topo.	Nr. CF/Nr. TP	Cal. folosință	Supr. din acte (mp)	Supr. afectată (mp)	OBS (construcții existente de exproprie, dimensiune și material de construcție, inclusiv rețele)	Valoare despăgubire construcții	Valoare despăgubire totală cf legii 255/2010
1	Bihor	Nojorid	BURTIC AUREL, BURTIC SILVIA	Nr. cad. 55753	55753	arabil	2150	84			5088.84
2	Bihor	Nojorid	BURTIC AUREL, BURTIC SILVIA	Nr. cad. 55562	55562	arabil	6450	256			11142.95
3	Bihor	Nojorid	DURGHEIU MUGUREL FLORIN, LIPAI DACIANA FLORINA, LIPAI BOGDAN DORIN, LIPAI CODRUTA RALUCA, LIPAI ADINA IOANA, LIPAI GEORGETA LUCIA	Nr. cad. 56554	56554	arabil	8632	196			
4	Bihor	Nojorid	DANCULESCU ILIE	Nr. cad. 50353	50353	arabil	7193	137			8108.84
5	Bihor	Nojorid	DOBAI AURELIA, DOBAI ALEXANDRU	Nr. cad. 56591	56591	arabil	7200	96			5842.55
6	Bihor	Nojorid	PANTEA ILEANA MARIANA, PANTEA CIPRIAN DORIN	Nr. cad. 63397	63397	arabil	4800	56			4093.33
7	Bihor	Nojorid	MUDURA MIHAI SORIN	Nr. cad. 61184	61184	arabil	5755	56			2601.67
8	Bihor	Nojorid	HARSAGAN ANA, HARSAGAN DUMITRU, HARSAGAN GHEORGHE	Nr. cad. 61575	61575	arabil	5755	54			2495.19
9	Bihor	Nojorid	CERNAU GHEORGHE, CERNAU MARIA	Nr. cad. 62891	62891	arabil	8632	83			2406.07
10	Bihor	Nojorid	MIRZA LAURENTIU NICOLAE	Nr. cad. 58229	58229	arabil	19121	167			3433.85
11	Bihor	Nojorid	BARSA VIARA	Nr. cad. 51441	51441	arabil	11510	122			6325.36
12	Bihor	Nojorid	MUDURA MIHAI SORIN	Nr. cad. 63603	63603	arabil	17265	183			4852.97
13	Bihor	Nojorid	MUDURA ANDREI REMUS	Nr. cad. 50576	50576	arabil	11509	124			6987.97
14	Bihor	Nojorid	MUDURA DOINA	Nr. cad. 51085	51085	arabil	5755	61			4932.58
15	Bihor	Nojorid	MUDURA SORIN ROMULUS, MUDURA DOINA	Nr. cad. 51188	51188	arabil	5755	61			2717.97
16	Bihor	Nojorid	MUDURA MIHAI SORIN	Nr. cad. 51531	51531	arabil	5755	61			2717.97
17	Bihor	Nojorid	DAVID TEODOR, DAVID VIOREL STEFAN, BLAGA DUMITRU, VIDICAN PETRU, MUDURA MIHAI SORIN, POP IOSIE, POP EMIL VIOREL, VIDICAN FLOARE	Nr. cad. 52434	52434	arabil	5755	66			
18	Bihor	Nojorid	SARCA PETRU, SARCA DANIELA	Nr. cad. 53656	53656	curti constructii, arabil, livada	7193	79	gard plac beton 6ml totuar beton 8mp	2490	2940.76
19	Bihor	Nojorid	GHEGE CRACIUN	Nr. cad. 53125	53125	arabil	7172	76			5859.06
20	Bihor	Nojorid	CULICI GHEORGHE DANIEL	Nr. cad. 53074	53074	arabil	7172	76			3242.82
21	Bihor	Nojorid	GAL RAMONA FLORINA	Nr. cad. 53070	53070	arabil	7172	71			3242.82
22	Bihor	Nojorid	TOR GEORGE CRISTIAN	Nr. cad. 54608	54608	arabil	7192	76			3029.48
23	Bihor	Nojorid	NETEA FLORIAN	Nr. cad. 51532	51532	arabil	7913	84			3241.20
24	Bihor	Nojorid	SC VAN DEN HEERIK SRL	Nr. cad. 63633	63633	arabil	7912	84			3523.85
25	Bihor	Nojorid	SC VAN DEN HEERIK SRL	Nr. cad. 63782	63782	arabil	7612	115			3523.92
26	Bihor	Nojorid	SC VAN DEN HEERIK SRL	Nr. cad. 63602	63602	arabil	7612	107			4855.92
27	Bihor	Nojorid	SC VAN DEN HEERIK SRL	Nr. cad. 52610	52610	arabil	7612	107			4518.12
28	Bihor	Nojorid	SC AGROINDUSTRIALA UNU NOJORID SRL	Nr. cad. 51590	51590	drum, curti constructii	28073	402			14857.59
29	Bihor	Nojorid	GHEGE GHEORGHE, LA DISPOZITIA COMISIEI LOCALE	Nr. topo 1331/2	TP 3437, CF 819	arabil	28775	1119			40043.34
30	Bihor	Nojorid	JAMBORE LEONTINA, ERDEI FLOARE, PRAI MARIA, BABAI ELEANA	Nr. topo 1331/3	63231	arabil	6709	76			8378.88
31	Bihor	Nojorid	ARDELEAN MARIA, ARDELEAN VIORICA-ELENA, ARDELEAN MIHAI	Nr. topo 1331/4	CF 821	arabil	5755	59			3283.04
32	Bihor	Nojorid	ROYAL ESTATES & BUILDINGS SRL	Nr. topo 1331/5	63243	arabil	8632	84			2628.86
33	Bihor	Nojorid	BUDEU FLORIN, PRADA DELIA-FLORINA, MUDURA ANDREI-REMUS	Nr. topo 1331/6	51391	arabil	6381	58			3475.22
34	Bihor	Nojorid	BERGHI TEODOR, BERGHI MARIA, BERGHI SANDU PETRU	Nr. topo 1333/6	CF 829	arabil	28775	285			2529.92
35	Bihor	Nojorid	LA DISPOZITIA COMISIEI LOCALE	Nr. topo 1333/3	CF 826	arabil	5753	50			10519.74
Total								4991			202388.64

SC EVALMOB SRL

Jur. Andrei Emilia Veronica
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 avar legitimitatia 0528, prin **Andrei Emilia Veronica** – EVALUATOR AUTORIZAT ANEVAR avar legitimitatia 10151.

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

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

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

Evaluatorul are competența de a efectua această lucrare, deținând specializarea Evaluare: Proprietăți Imobiliare (EPI).

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

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

Se precizează că bunurile care fac obiectul evaluării au fost inspectate personal, parțial de către evaluator.

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

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

Analizele și opiniile prezentate în raport se supun normelor și cerințelor din Standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR, cu excepțiile prevăzute în mod expres, prin raportare la alte legi aplicabile specifice.

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL



1.2. Clientul si utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare

Evaluarea s-a realizat in baza contractului de servicii semnat cu beneficiarul lucrarii, UAT NOJORID. Beneficiarul raportului de evaluare este UAT NOJORID.

1.3. Scopul evaluarii

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la valoarea despăgubirii conform Legii 255/2010 a proprietăților afectate de expropriere, în vederea utilizării acestora pentru expropriere.

1.4. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliara constand in terenuri intravilane arabile-proprietate privata, inscrise in CF -urile si avand categoria de folosinta respectiv proprietarii mentionate in calculul tabelar.

1.5. Tipul valorii

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

In prezent Legea 255/2010 a fost modificata in privinta modului de estimare a valorii de despăgubire, art 22 nemaitrimitand la art 26-27 din Legea 33/1994 ci la Grila Notarilor:

Art. 22. -

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

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

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

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

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

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



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

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

(la 17-08-2018, Articolul 22 din Capitolul V a fost modificat de Punctul 19, Articolul I din LEGEA nr. 23, din 9 august 2018, publicată în MONITORUL OFICIAL nr. 706 din 14 august 2018)

In acelasi sens este si precizarea pe care o regasim in Decizia nr 756/28.11.2019, publicata in Monitorul Oficial nr 153/26.02.2020:

20. Curtea observă, de altfel, că prin Legea nr. 233/2018 a fost modificat reperul prin raportare la care se stabilesc despăgubirile cuvenite pentru imobilele expropriate, acesta reprezentându-l, în prezent, expertizele întocmite și actualizate de camerele 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 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.

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

60.1 O „deviere de la standarde” reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.

60.2 Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.

60.3 Potrivit prevederilor cuprinse în SEV 101 *Termenii de referință ai evaluării*, paragraful 20.3 (n) și în SEV 103 *Raportare*, paragraful 10.2, evaluatorul trebuie să specifice natura oricărei devieri de la standarde (de exemplu, specificarea faptului că evaluarea s-a efectuat în conformitate cu SEV și cu reglementările fiscale locale). Acolo unde există devieri de la standarde care afectează semnificativ natura procedurilor aplicate, datele de intrare și ipotezele utilizate și/sau concluzia (concluziile) asupra valorii, evaluatorul trebuie să prezinte totodată și cerințele legislative, de reglementare sau ale altor autorități, precum și punctele în care acestea diferă semnificativ față de cerințele SEV (de exemplu, specificarea faptului că jurisdicția competentă impune doar aplicarea abordării prin piață, în situația în care SEV ar indica faptul că ar trebui utilizată abordarea prin venit).

60.4 Devierile de la standarde, care nu rezultă din prevederi legislative, de reglementare sau ale altor autorități, nu sunt permise în evaluările efectuate în conformitate cu SEV.



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

1.6. Data evaluarii

Data evaluării este 11.04.2022, dată la care se consideră valabilă opinia evaluatorului referitor la valoarea bunurilor evaluate.

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

Etapile parcurse pentru determinarea valorii de despagubire au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ✓ extragerea informațiilor 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.

Documentarea a presupus de asemenea consultarea celorlalte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, valabile la data evaluării;
- Suporturi de curs și seminarii de pregătire continuă publicate de ANEVAR și IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrările de construcții, opțional, pentru unele abordări;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL
- Informații din mass-media aferente mișcărilor imobiliare.

Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

1.8. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

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

- documente puse la dispoziție de client privind: 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 si pe internet.

1.9. Ipoteze semnificative si/sau ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

În realizarea raportului au fost luate în considerare aspecte care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării. Principalele ipoteze de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Aspecte juridice

- ✓ Acest raport a fost elaborat având la bază informațiile puse la dispoziție de către client;
- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele în formă necertificată și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare;



- ✓ Drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile și marketabile iar informații existente în tabelele anexate NU atesta/fac dovada dreptului de proprietate, aceasta dovadă o va face fiecare proprietar în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- ✓ Categoria de folosință și încadrarea intra- extravilan a fost pusă la dispoziția evaluatorului de către beneficiarul lucrării, evaluatorul neasumându-și nicio responsabilitate în acest sens.
- ✓ Evaluatorul nu va putea fi făcut răspunzător pentru existența unor servituți privind terenul și/sau factori de mediu care ar putea influența în vreun sens valoarea acestuia, evaluatorul neavând competențele necesare;
- ✓ Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale imobilului.

Aspecte fizico- dimensionale:

- ✓ Proprietatea a fost văzută și inspectată de către evaluator (vezi I.6);
- ✓ Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din tabelul pus la dispoziție de către beneficiarul lucrării, din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică, sau alte documente) puse la dispoziție de către client, atasate în întregime prezentului raport; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privință;
- ✓ Evaluatorul nu are competența să măsoare dimensiunile. Evaluarea a fost făcută în ipoteza că dimensiunile din tabelul pus la dispoziție de Clientul – beneficiar al lucrării sunt corecte. Ca urmare nu putem să ne asumăm răspunderea pentru corectitudinea acestor informații;
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință și se consideră degrevat de răspunderea existenței unor vic ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea: starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația etc.), care ar putea influența în vreun sens valoarea bunului în cauză, fapt pentru care evaluatorul nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a acestora ulterioară evaluării;

Urbanism:

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

Mediu

- ✓ Concluziile prezentului raport sunt valabile în condițiile inexistenței unor factori adversi care includ substanțele toxice sau periculoase.
- ✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii imobilelor, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietăților evaluate sau valoarea proprietăților vecine.
- ✓ Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat documentări speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva.
- ✓ Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teritoriu vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, acestea ar putea duce la diminuarea valorii raportate.
- ✓ Acest raport nu este elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Metodologie

- ✓ Scopul prezentei evaluări și situația actuală a proprietăților imobiliare au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate;



- ✓ Evaluatorul consideră că premisele utilizate în aplicarea metodelor au fost rezonabile în contextul informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în raport s-a efectuat ținând seama de tipul valorii, de informațiile disponibile și de limitele fiecăreia dintre ele;

Alte date

- ✓ Evaluatorul au utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior;
- ✓ O evaluare este inerent subiectivă și reprezintă opinia noastră asupra valorii proprietății evaluate. Concluziile exprimate în prezentul raport sunt valabile numai la data evaluării și nu au fost luate în considerare elemente ce au apărut sau pot apărea după data evaluării; Ele țin cont de starea în 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 garanție pentru acuratețe;
- ✓ Evaluatorul consideră rezonabile corecțiile efectuate la aplicarea grilei de evaluare în lumină a faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau de viitor în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate în tranzacție;
- ✓ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ Valoarea este valabilă în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea. De asemenea valoarea estimată în prezentul raport nu poate să fie atinsă în cazul unei incapacități viitoare de plată, când atât condițiile pieței, cât și situațiile vânzării (perioada limitată pentru vânzare de ex.) pot fi diferite de cele luate în considerare în estimarea valorii.
- ✓ Se considera ca gradul de ocupare/neocupare estimat în cadrul abordării prin venit (acolo unde a fost aplicabilă) este realist și poate fi atins la data evaluării, bazându-se pe informații statistice din piață.

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul.

1.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

1.12. Declararea conformității evaluării cu SEV

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



60.1 O „deviere de la standarde” reprezintă o situație în care trebuie urmate cerințe legislative particulare, de reglementare sau ale altor autorități, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice, de reglementare și pe cele ale altor autorități adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.

60.2 Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, de reglementare sau cerințelor altor autorități corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, prevalează asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV.

60.3 Potrivit prevederilor cuprinse în SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, paragraful 20.3 (n) și în SEV 103 Raportare, paragraful 10.2, evaluatorul trebuie să specifice natura oricărei devieri de la standarde (de exemplu, specificarea faptului că evaluarea s-a efectuat în conformitate cu SEV și cu reglementările fiscale locale). Acolo unde există devieri de la standarde care afectează semnificativ natura procedurilor aplicate, datele de intrare și ipotezele utilizate și/sau concluzia (concluziile) asupra valorii, evaluatorul trebuie să prezinte totodată și cerințele legislative, de reglementare sau ale altor autorități, precum și punctele în care acestea diferă semnificativ față de cerințele SEV (de exemplu, specificarea faptului că jurisdicția competentă impune doar aplicarea abordării prin piață, în situația în care SEV ar indica faptul că ar trebui utilizată abordarea prin venit).

60.4 Devierile de la standarde, care nu rezultă din prevederi legislative, de reglementare sau ale altor autorități, nu sunt permise în evaluările efectuate în conformitate cu SEV.

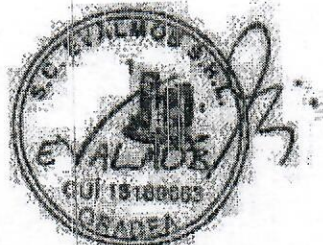
In acest context, apare ca inaplicabila abordarea prin piata- pe baza Standardelor de evaluare ANEVAR, astfel ca expertul propune acordarea despagubirii ce rezulta din calculul cf Grile notariilor, conform cerintelor legislative specifice impuse de Legea 255/2010, actualizata..

1.13. Descrierea raportului

Raportul a fost structurat după cum urmează :

Sinteza evaluării

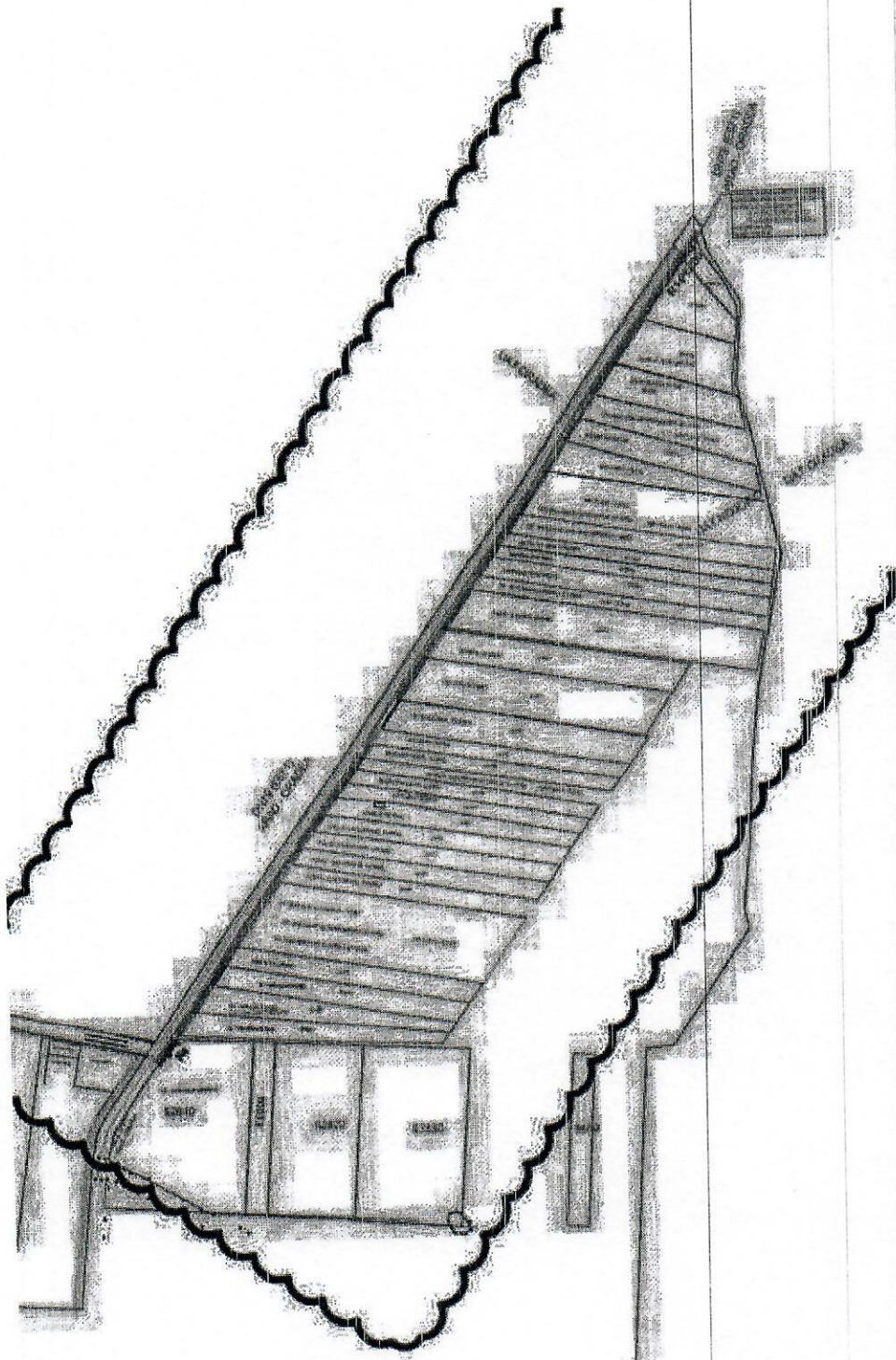
- (1) Termenii de referință ai evaluării
- (2) Prezentarea datelor
- (3) Analiza de piață
- (4) Abordarea în evaluare și raționamentul bazat pe analiza celei mai bune utilizări
- (5) Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- (6) Anexe

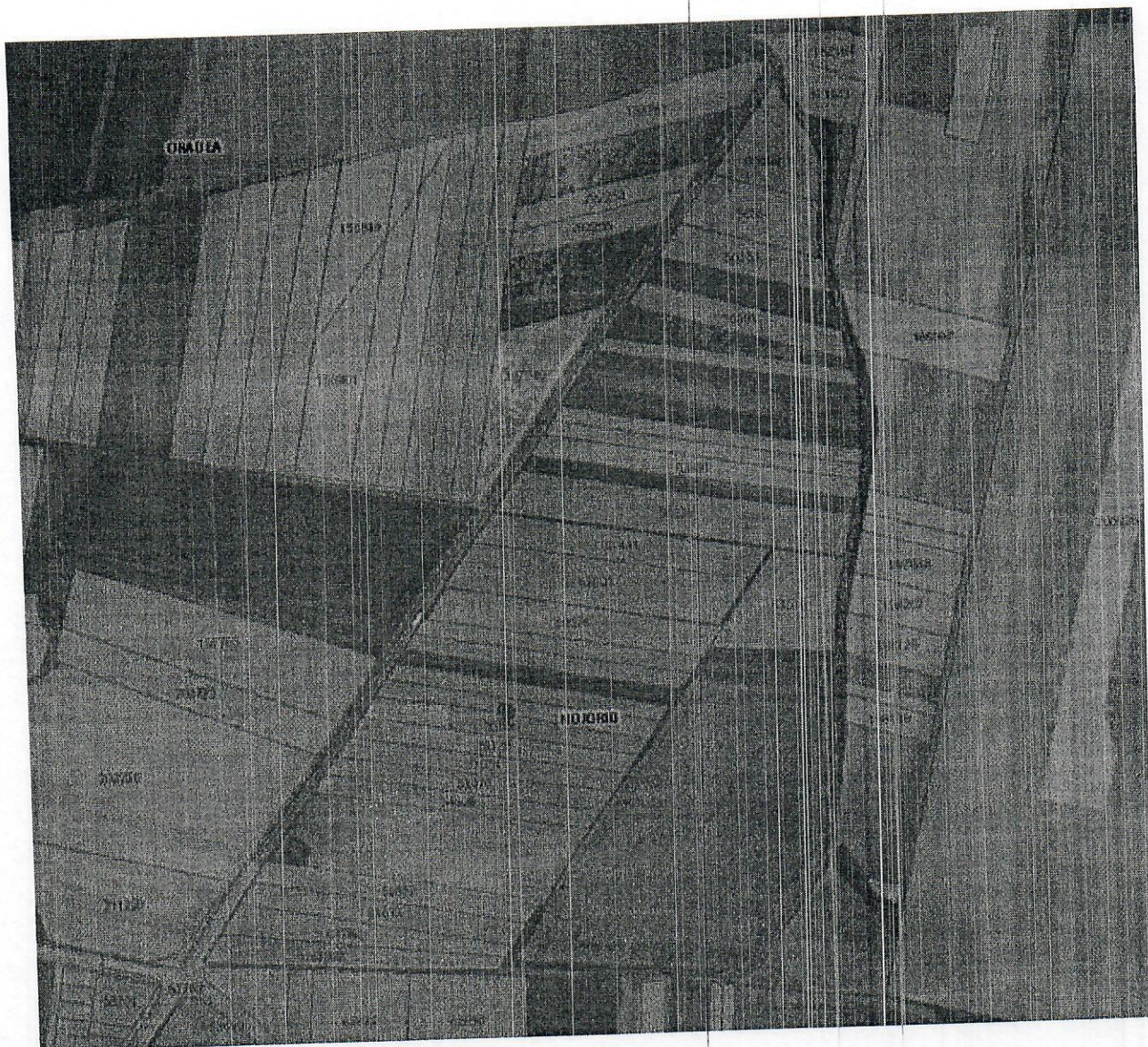


PARTEA II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Date despre aria de piata, vecinatati si localizare

Proprietatile evaluate de tip teren intravilan agricol format din mai multe parcele (parte din acestea) situate in UAT NOJORID. Vecinatatile terenurilor evaluate sunt terenuri similare. Ca si localizare prezentam mai jos harta cu amplasarea acestora





II.2. Descrierea situatiei juridice

- Comisia de verificare a dreptului de proprietate va intreprinde toate verificarile necesare acordarii despagubirilor estimate in prezentul raport, evaluatorul neavand la dispozitie CF-urile proprietatilor afectate, inscrierile din CF fiind puse la dispozitia acestuia tabelar de catre beneficiarii lucrarii.

II.3. Descrierea terenului

Terenul in suprafata totala de **4991 mp afectati de expropriere** avand categoria de folosinta intravilarsa este situat in UAT NOJORD conform tabel pus la dispozitia evaluatorului de catre beneficiarii lucrarii.

II.4. Descrierea constructiilor si amenajarilor

Constructiile si amenajarile au fost descrise mai jos, la explicitarea modului de calcul.



PARTEA III. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL.

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

TERENURI SITUATE ÎN INTRAVILANUL COMUNELOR (în Lei/mp)

Tabelul nr.12

APLASAMENT		Suprafete pana la 500 mp	Suprafete cuprinse între 501- 1.500 mp	Suprafata care excede 1.500 mp	Fără utilitat pe strada în dreptul parcele
COMUNA	SATUL				
NOJORID	NOJORID	95	60	35	15
	APATEU	19	13	9	8
	CHISIRID	19	13	9	8
	LES	32	22	15	9
	LIVADA DE BIHOR	43	29	19	9
	PAUSA	16	12	8	8
	SAUAIEU	15	11	8	8

Prezentam, cu titlu de exemplu, modul de calcul (confirmat cu reprezentanta SC HENT COM SRI pentru prima pozitie din tabel, restul calculului respectand aceeasi metodologie:

1	Bihor	Nojorid	BURTIC AUREL, BURTIC SILVIA	Nr. cad. 55753	55753	arabil	2150	84
---	-------	---------	-----------------------------	----------------	-------	--------	------	----

Valoare despagubire pentru 84 mp afectati de expropriere din cei 2150 nr

$$=(((500*95+1000*60+(2150-1500)*35))/2150)*84$$



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

Tabelul nr. 7

Amplasament	Materiale de construcții ⁽²⁾		
	Anexe (lemn, tablă etc.)	Anexă (plăci, cărămidă, B.C.A., beton etc.)	Anexe amenajări
Zona 1	500	800	200
Zona 2	450	650	200
Zona 3	400	550	200
Zona 4	350	450	200
Parc industrial I și II	300	400	200
Parc industrial III și altele	275	380	200
Sănmartin, Băile Felix, Băile 1 Mai, Haleu	350	450	150
Bihaia, Bory, Sântion, Nojorid, Osorhel, Paleu, Sântandrei	330	430	150
Alte localități	230	330	120

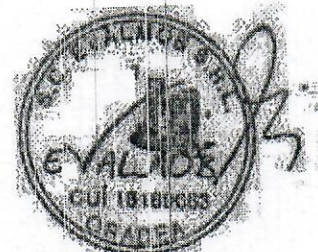
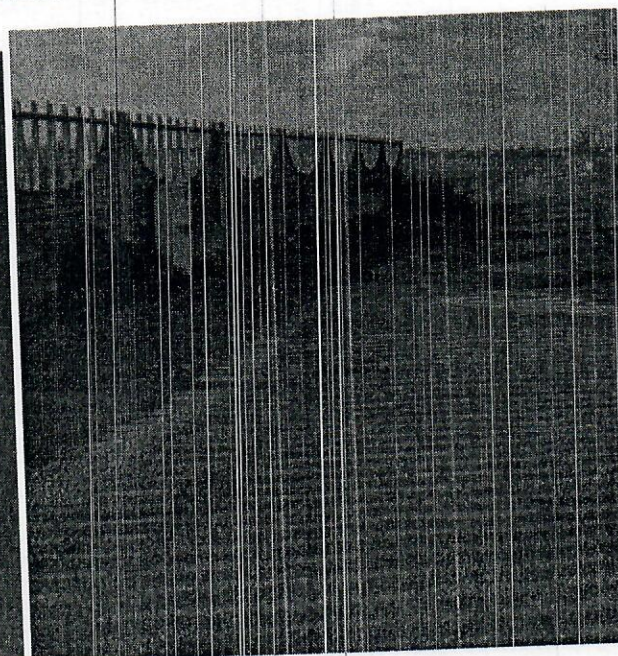
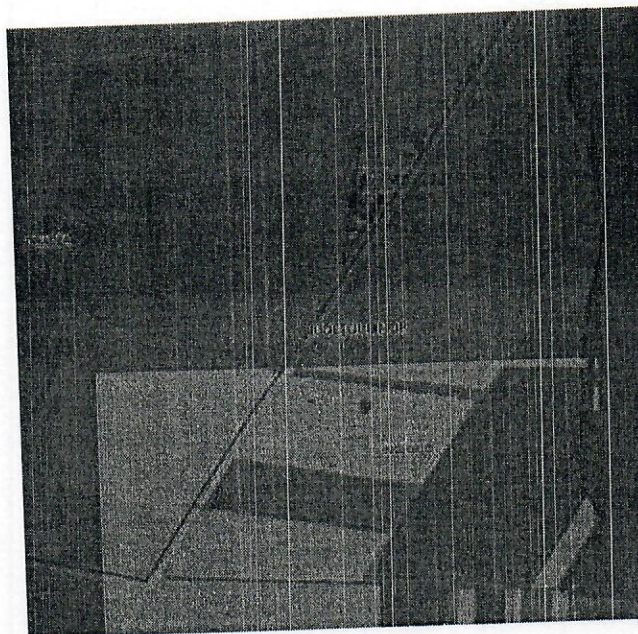
⁽¹⁾ - Bucătării de vară, magazine, garaje, flegorii și construcții similare, notate în cartea funciarii

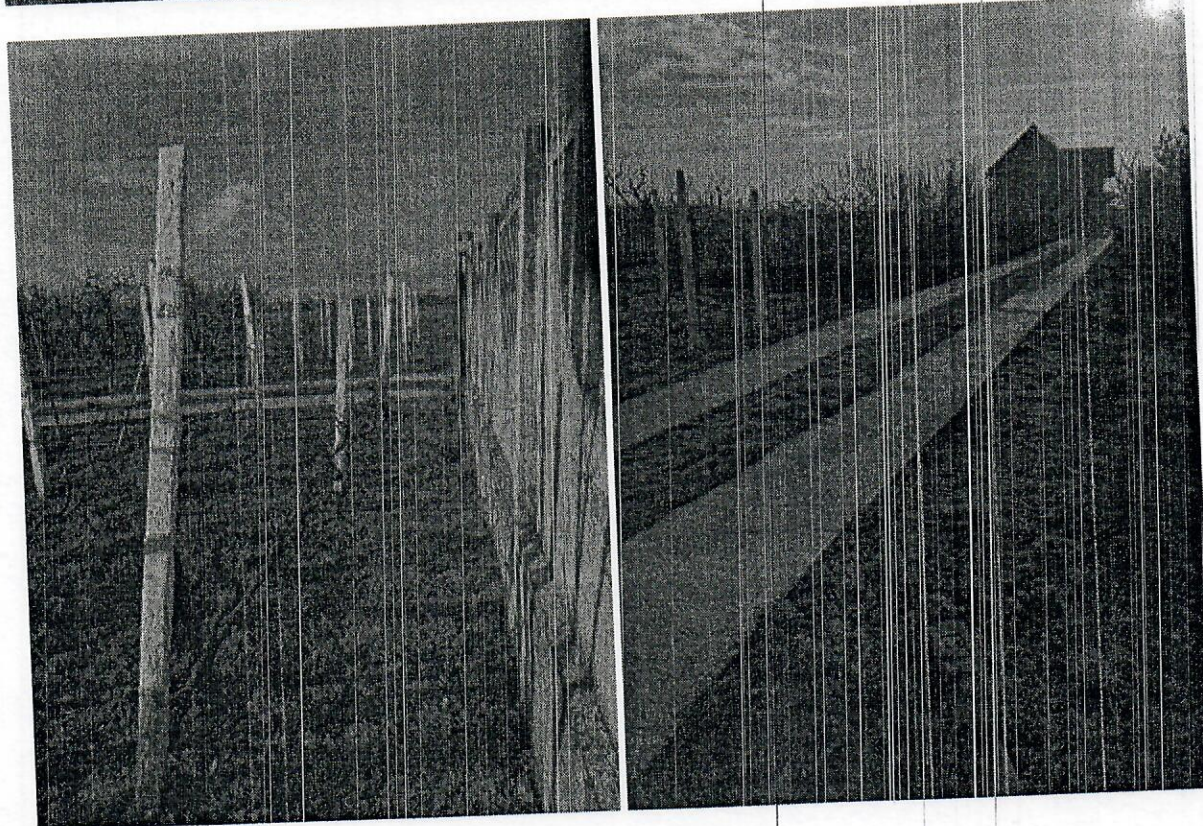
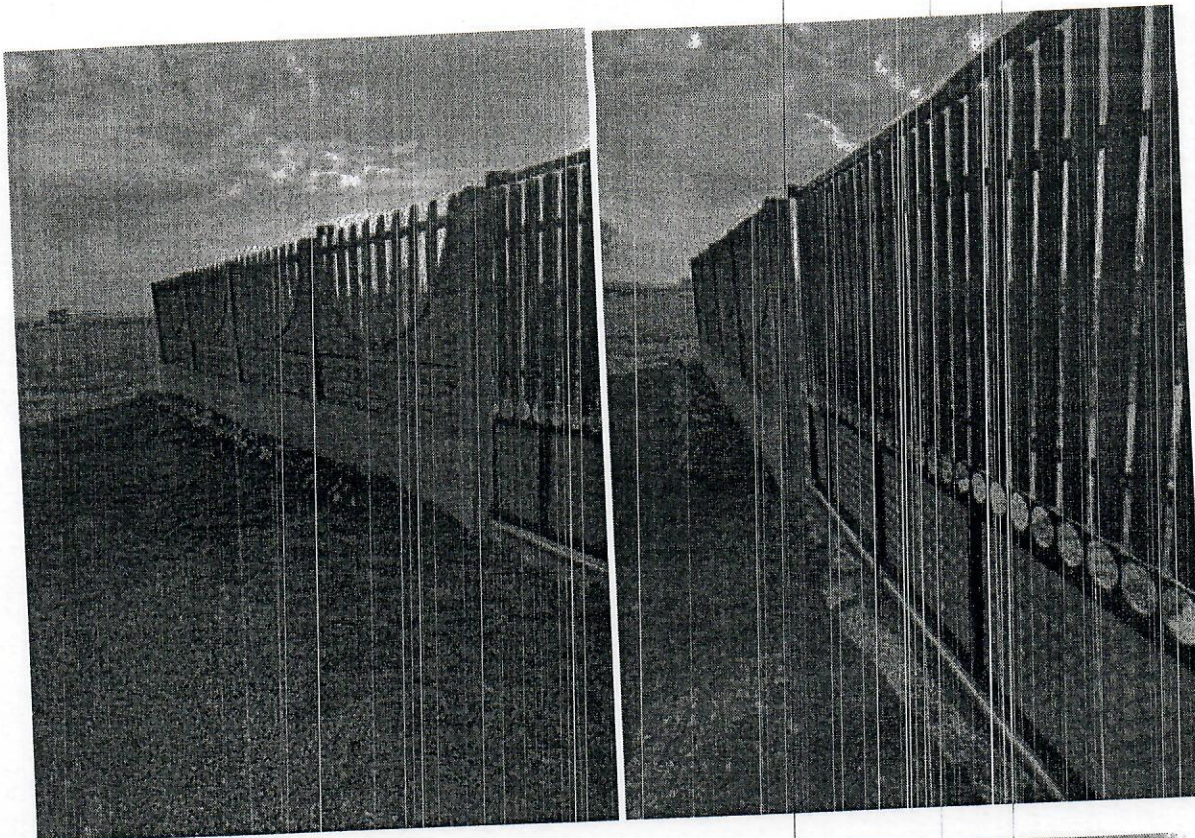
- Valorile orientative ale anexelor cu o vechime mai mare de 50 de ani se reduc cu 25%

⁽²⁾ - Valoarea orientativă pentru construcțiile din zidărie mixtă se va calcula în raport de media valorilor de referință.

Pentru construcțiile și gardurile afectate de expropriere, calculele și identificarea se regăsesc mai jos conform pozițiilor regăsite în tabel:

18	Bihor	Nojorid	SARCA PETRU, SARCA DANIELA	Nr. cad. 53656	53656	curti constructii, arabil, livada	7193	79	gard placi beton 6ml, totu beton 8mp
----	-------	---------	----------------------------	----------------	-------	-----------------------------------	------	----	---





$6 \times 430 / 2 + 8 \times 150 = 2490$ lei

Astfel, calculul pentru toate parcelele afectate de expropriere este:

15/16

