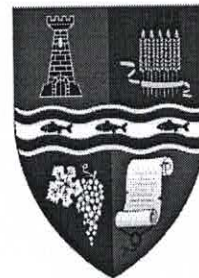




ROMANIA
JUDEȚUL BIHOR
COMUNA LUGAȘU DE JOS
CONSILIUL LOCAL

Sat Lugașu de Jos, nr.177- 417315
Tel/Fax: 0259/34-63-36, Mobil: 0729/90-69-19,
mail:lugasudejos@yahoo.com Web: www.lugasudejos.ro, CIF: 4411300



H O T Ă R Ă R E A
Nr. 4 din 17 ianuarie 2025

privind modificarea Hotărârii nr. 52 din 20 mai 2024 privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilului – construcții – spații comerciale de la parterul blocului din Lugașu de Jos nr. 209, județul Bihor, în suprafață construită de 390/1316 mp, identificat în extrasul de carte funciară nr.50250 Lugașu de Jos, pentru realizarea obiectivului de investiții “Amenajare sediu Primărie: relații cu publicul și sediu poliție”

Având în vedere:

- Referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Lugașu de Jos nr. 198 din 17 ianuarie 2025 privind modificarea Hotărârii nr. 52 din 20 mai 2024 privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilului – construcții – spații comerciale de la parterul blocului din Lugașu de Jos nr. 209, județul Bihor, în suprafață construită de 390/1316 mp, identificat în extrasul de carte funciară nr.50250 Lugașu de Jos, pentru realizarea obiectivului de investiții “Amenajare sediu Primărie: relații cu publicul și sediu poliție”;
 - Raportul de specialitate nr.199 din 17 ianuarie 2025 la proiectul de hotărâre prezentat de manager proiect Blaga Amalia;
 - Avizul consultativ al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local;
 - Hotărârea Consiliului Local al comunei Lugașu de Jos nr. 33 din 4 aprilie 2024 privind aprobarea Studiului de Fezabilitate cu principalii indicatori tehnico-economici și a devizului general al obiectivului de investiții “Amenajare sediu Primărie: relații cu publicul și sediu poliție”;
 - Hotărârii nr. 52 din 20 mai 2024 privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilului – construcții – spații comerciale de la parterul blocului din Lugașu de Jos nr. 209, județul Bihor, în suprafață construită de 390/1316 mp, identificat în extrasul de carte funciară nr.50250 Lugașu de Jos, pentru realizarea obiectivului de investiții “Amenajare sediu Primărie: relații cu publicul și sediu poliție”
 - Raportul de evaluare nr. 19 din 23 martie 2024, al spațiului comercial de la parterul blocului din Lugașu de Jos nr. 209, județul Bihor, în suprafață construită de 390/1316 mp, întocmit de evaluator ANEVAR ing. Andor Mircea;
 - Adresa nr. 90 din 20 iulie 2024 prin care evaluator ANEVAR ing. Andor Mircea completează raportul de evaluare nr.19 din 23 martie 2024 al spațiului comercial de la parterul blocului din Lugașu de Jos nr. 209, județul Bihor;
- Luând în considerare dispozițiile art. 2 lit. j, art. 5, alin (1), ale art. 8 alin (1) din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesare unor obiective de interes local, precum și ale art. 4 din Normele metodologice de aplicare a legii nr. 255/2010, aprobate prin H.G. 53/2011,
- În temeiul prevederilor art. 129, alin (2), lit. b., art. 140, art. 139, alin. (1) și (3), lit. „i” și ale art. 196, alin. (1), lit. „a” din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al comunei Lugașu de Jos,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. – Se modifică prevederile art.2 la Hotărârea nr. 52 din 20 mai 2024 privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilului – construcții – spații comerciale de la parterul blocului din Lugașu de Jos nr. 209, județul Bihor, în suprafață construită de 390/1316 mp, identificat în extrasul de carte funciară nr.50250 Lugașu de Jos, pentru realizarea obiectivului de investiții “Amenajare sediu Primărie: relații cu publicul și sediu poliție” și va avea următorul conținut:

”Se însușește modificarea Raportului de evaluare nr.19 din 23 martie 2024, al spațiului comercial de la parterul blocului din Lugașu de Jos nr. 209, județul Bihor, în suprafață construită de 390/1316 mp, din CF nr.50250 Lugașu de Jos, întocmit de evaluator ANEVAR ing. Andor Mircea, imobile ce urmează a fi expropriate, prin completarea depusă de evaluator ANEVAR ing. Andor Mircea, nr.90 din 20.07.2024 în ceea ce privește modificarea sumei estimate de către expropriator aferentă despăgubirilor, conform anexei 1 la prezenta hotărâre, în vederea realizării obiectivului de investiții -Amenajare sediu primărie: relații cu publicul și sediu poliție” .

Art. 2. – Se modifică prevederile art.3 la Hotărârea nr. 52 din 20 mai 2024 privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilului – construcții – spații comerciale de la parterul blocului din Lugașu de Jos nr. 209, județul Bihor, în suprafață construită de 390/1316 mp, identificat în extrasul de carte funciară nr.50250 Lugașu de Jos, pentru realizarea obiectivului de investiții “Amenajare sediu Primărie: relații cu publicul și sediu poliție” și va avea următorul conținut:

” Se aprobă suma estimată de către expropriator aferente despăgubirilor pentru imobilul – construcții - spații comerciale de la parterului blocului situat în Lugașu de Jos nr. 209, județul Bihor, în suprafață construită de 390/1316 mp, proprietate privată, care constituie obiectul exproprierii al obiectivului de investiție pentru utilitate publică de interes local în cuantum de 100.000 RON, conform raportului de evaluare modificat însușit potrivit art. 2 din hotărâre.”.

Art. 3. – Se modifică prevederile art.4 la Hotărârea nr. 52 din 20 mai 2024 privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilului – construcții – spații comerciale de la parterul blocului din Lugașu de Jos nr. 209, județul Bihor, în suprafață construită de 390/1316 mp, identificat în extrasul de carte funciară nr.50250 Lugașu de Jos, pentru realizarea obiectivului de investiții “Amenajare sediu Primărie: relații cu publicul și sediu poliție” și va avea următorul conținut:

”Suma de 100.000 RON urmează a fi asigurată din fondurile bugetului local al Comunei Lugașu de Jos și se virează, în termen de cel mult 30 de zile lucrătoare de la data adoptării prezentei hotărâri, într-un cont bancar deschis pe numele Comunei Lugașu de Jos, la dispoziția proprietarului de imobil situat pe amplasamentul lucrării de interes local situat în Lugașu de Jos nr. 209, Județul Bihor cu suprafața de 390/1316mp, imobil identificat de cartea funciară 50250 Lugașu de Jos, în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere, în condițiile legii.”

Art. 4. – Se modifică prevederile art.5 la Hotărârea nr. 52 din 20 mai 2024 privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilului – construcții – spații comerciale de la parterul blocului din Lugașu de Jos nr. 209, județul Bihor, în suprafață construită de 390/1316 mp, identificat în extrasul de carte funciară nr.50250 Lugașu de Jos, pentru realizarea obiectivului de investiții “Amenajare sediu Primărie: relații cu publicul și sediu poliție” și va avea următorul conținut:

” Se aprobă Lista cuprinzând imobilul – construcții - spații comerciale de la parterul blocului situat în Lugașu de Jos nr. 209, județul Bihor, în suprafață construită de 390/1316 mp proprietate privată supuse exproprierii care face obiectul exproprierii pentru obiectivul de utilitate publică „Amenajare sediu Primărie: relații cu publicul și sediu poliție”, conform Anexei nr.2¹ la prezenta hotărâre.”

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică, prin grija secretarului general, cu:

- Instituția Prefectului – Județul Bihor,
- Primarul Comunei Lugașu de Jos,
- O.C.P.I. Bihor – B.C.P.I. Aleșd,
- Proprietarul expropriat .

**PREȘEDINTE DE
ȘEDINȚĂ,
FEKETE Mihai**



Nr. consilieri în Consiliul Local 13

din care în funcție 13

Nr. total consilieri prezenți 13

Adoptată cu un nr. voturi: pentru 12

împotrivă -

abțineri 1

**Vizat pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
SOCOL Mariana**



COD FISCAL 19730286, ORADEA, Str. Gradina de Fragi nr.1/A

COD IBAN RO68 RNCB 0032 0464 9127 0001

e-mil andor_mircea2000@yahoo.com

mobil: 0744/549989

NR.90/20.07.2024



CATRE
UNIUNEA JUDETEANA A COOPERATIEI DE CONSUM BIHOR
ORADEA, str. Primariei nr.4, jud. Bihor

Spre siinta
PRIMARIA LUGASU DE JOS

Subsemnatul **ANDOR MIRCEA** de profesie inginer , atestat de **MINISTERUL JUSTITIEI** sub legitimatia nr.2650-8389 , atestat **ANEVAR** sub legitimatia nr.10227 ,cu domiciliul in Oradea, str.Gradina de fragi nr.1/A, jud.Bihor .

Urmare a adresei d-vs cu nr. 242/26.06.2024 cu privire la raportul de evaluare nr.19/23.03.2024 pentru spatiul comercial situat in loc.Lugasu de Jos , nr.209 cu o suprafata totala construita de 390 mp proprietatea U.J.C.C. Bihor cu datele de identificare CIF R 18111451, urmare a revizuirii lucrarii de evaluare efectuate si celor sesizate de d-vs in adresa mai sus mentionata prin prezenta formulez urmatoarea :

COMPLECTARE

- 1.Prin notificarea nr.85/27.06.2024 pentru a ne intilni la data de 10.06.2024 la,,spatiul comercial'' in cauza.
- 2 . Acest lucru s-a si intamplat ,in prezenta d-vs s-a facut poze (anexa la prezenta) si o inspectie tehnica mai atenta a spatiului comercial.
- 3.La data cand am fost solicitat de primaria Lugasu de Jos mi s-a cerut efectuarea unui raport de evaluare (stabilirea valorii de piata) fara sa stiu detalii ca raportul pe care urmeaza sa il efectuez va constiui baza de negociere in declansarea procedurii de expropriere situatie in care sa fac referentie si calcul conf.Legi 255/2010 ,art. 11,alin 7,in asemenea situatii evaluatorul trebuie sa prezinte in lucrarea de evaluare si valoarea obtinuta din grilele notarilor piblici.
4. Vlorile din ,,grila notarilor publici '' pentru spatii comerciale (inclusiv sedii administrative) exprimate in lei/mp Scd in alte localitati din zona ALESD este de 800lei/mpScd



-se aplica o reducere de 25% ,pentru cladirile edificate inainte de 1990

Scd = 390 mp

V notar = (Scd x 800lei/mp) -25%= (390mp x 800lei/mp) -25%= 234.000lei,echivalent a

Aceasta valoare are inclusa si valoarea terenului ,ceia ce in cazul de fata valoarea terenului trebuie scosa din valoare generala (proprietarul terenului aferent spatiuluicomercial in cauza fiind statul Roman)

Valoarea de teren intravilan conf.grilei notariale in raza loc Lugasu de Jos este de 61lei/mp

Vteren = 390mp x 61lei/mp = 23.790 lei

Valorea finala este 234.000lei – 23.790lei= 210.210lei ,echivalent a 42.295euro

5. Conventia –contract nr.48/01.08 2024 . s-a facut intre subsemnatul si primaria Lugasu de Jos ,urmare acestei actiuni am emis factura nr.15/25.01.2024 ,pentru achitarea C/V a raportului de evaluare in coantum de 800lei (factura anexa la prezenta)

6. Urmare a inspectiei tehnice ce s-a efectuat in prezenta d-vs spatiul comercial in cauza se prezinta astfel:

- usi- frestre termopan
- partea exteriora peretele pe unele portiuni tencuiala cazuta jos
- pereti in interior pe unele portiuni prezinta pete de igrasie
- plafonul se vad pete rezultate in urma infiltratiilor de apa
- utilitati sunt apa de la reta, canal fosa septica,innstalatie de incalzire centralizata,instalatie electrica/

7. Urmare a informatiei primite de la fostul proprietar SOCIETATEA COOPERATISTA DE CONSUM CONSUMCOOP ALEJD pentru spatiului comercial in cauza s-a perceput o chirie de 3.100lei/luna, la un spatiu util de 310mp rezulta o valoare de 10lei/mp/su/luna ,folosind metoda de randament rezulta urmatoarea valoare a intreg spatiului inclusiv terenul aferent

2,0 euro/su/mp /luna



Suprafata utila	Mp	310
Chiria lunara	lei	3.100
Vevit brut potential VBP	Euro/luna	Echivalent a 623,7
	Euro/an	7.485
Grad de ocupare in %	%	80%
Venit brut efectiv VBE in euro/an	euro/an	5.988
Cheltuieli - impozit anual 10%		
- asigurari 0,5%		
- neprevazute 3%		
- total 13,5%		
	13,5%	-13,5%
Venit net efectiv VNE in	Euro/an	5.000
Rata de capitalizare in %		10
Curs BNR leu/euro la zi	4,97	
Valoare in lei		248.495
Valoare in euro		50.000

In cadrul prezentei lucrări, avându-se în vedere atât afacerea finalizata cit și condițiile locale specifice s-a optat pentru o rată de capitalizare $c=10$ care cuprinde un risc minim.

Valoarea de randament a activului va fi:

$Vr - k \times VN$, unde

k - este coeficientul multiplicator = $1/c \times 100$

VN = este venitul net anual.



Pentru activul supus analizei prezentului raport de evaluare avem următoarele date
 $k = l/c \times 100 = 10$

La acesta valoare se scade valoarea terenului aferent de 390mp

In zona se practica valorii intre 8,5 euro/mp si 12euro/mp

Consider o valoare de 10euro/mp (atentie e valoare de piata nu din grile de la nortar)

$V_{\text{teren}} = 390\text{mp} \times 10\text{euro/mp} = 3.900\text{euro}$

$V_{\text{spatiu comrcial}} = V_{\text{val de randament}} - V_{\text{teren}} = 50.000\text{euro} - 3.900\text{euro} =$

46.100euro,echivalent a 229.117lei

8. Calculul „Valorii spatiului comercial” s-a fact calculul in baza catalogului COSTURI DE RECONSTRUCTIE – COSTURI DE INLOCUIRE autor CORNELIU SCHIOP

Valoarea obtinuta in urma calculelor este:

- $V_{\text{de depreciere}} = V_n \times D_{fn} = 808.710\text{lei} \times 60 \% = 485.226\text{lei}$
- Valoarea bruta va fi : $V_n - V_{\text{dep.}} = 808.710\text{lei} - 485.226\text{lei} = 323.484\text{lei}$
- **Valoarea bruta se diminueaza cu :**
- **- 35% pentru localitate defavorizata (somaj ridicat,multi asistati sociali)**
- **- 25 %pentru natura juridica a proprietatii (parti comune,cum ar fi acoperis,cazanul de incalzire)**
- **- 10% pentru vad comercial mic**
- **Rezulta o valoare de depreciere generala de 70%**
- **Valoarea finala este = 323.484lei – 70% = 97.045lei (acesta valoare fiind numai pentru spatiul comercial)**
- **Echivalent a 19.526euro**

Coefficienti de depreciere sunt stabiliti statistic ce au fost aplicati si la alte rapoarte de evaluare asemanatoare.

9.Calculul valorii spatiului comercial prin metoda „COMPARATIVA” nu am putut sa il fac datorita lipsei informatiilor , cu privire la oferte de vanzare,sau contracte de vanzare –cumparare, practicate in zona de interes.

10. SOCIETATEA COOPERATIVA DE CONSUM CONSUMCOOP ALESD mi-a pus la dispozitie contractul de vanzare –cumparare avand incheiere de autentificare nr.378/11.03.2024 prin care a facut vanzarea catre UNIUNEA JUDETEANA A COOPERATIEI DE CONSUM BIHOR pentru suma de 109.500lei (valoarea nu contine TVA)



**11. CENTRALIZATORUL REZULTATELOR EVALUĂRII
„SPATIULUI COMERCIAL” SITUAT ÎN LUGASUL DE JOS**

PROPRIETATEA

UNIUNEA JUDETEANA A COOPERATIEI DE CONSUM BIHOR

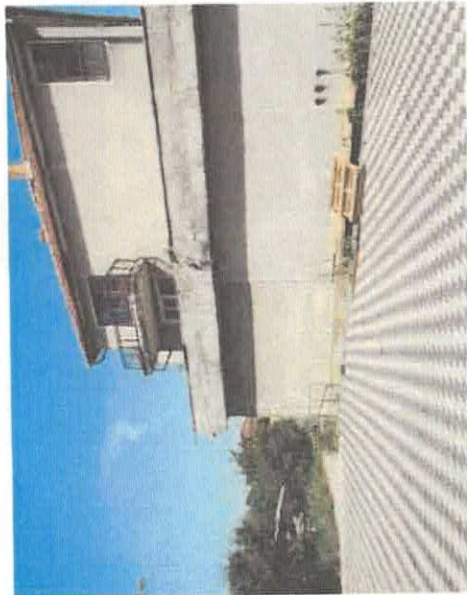
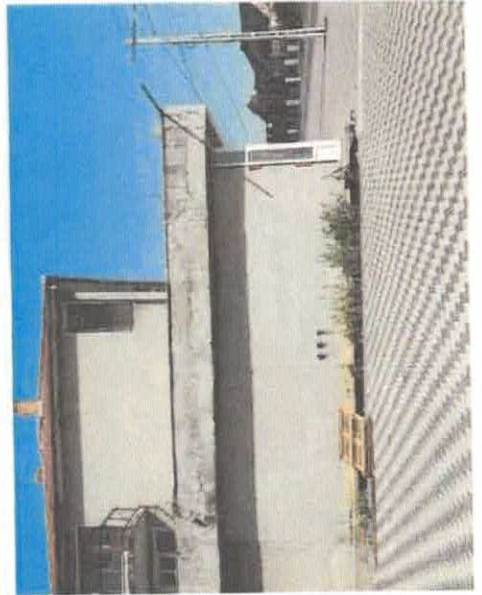
<i>Nr. crt.</i>	<i>Metode utilizate</i>	<i>Valoarea (lei)</i>
1.	Metoda costurilor	97.045
2.	Metoda de randament - capitalizarea veniturilor	229.117
3	Metoda de calcul din grila notarilor publici	210.210
4	Valoarea din contractual de vanzare – cumparare nr.378/11.03.2024	109.500
	VALOAREA ESTIMATĂ DE EVALUATOR	100.000

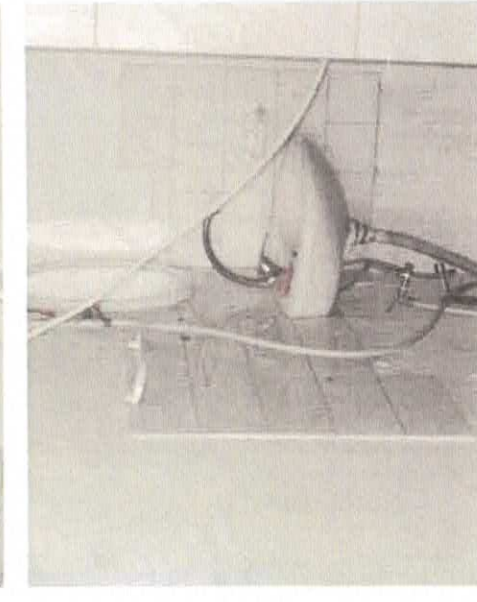


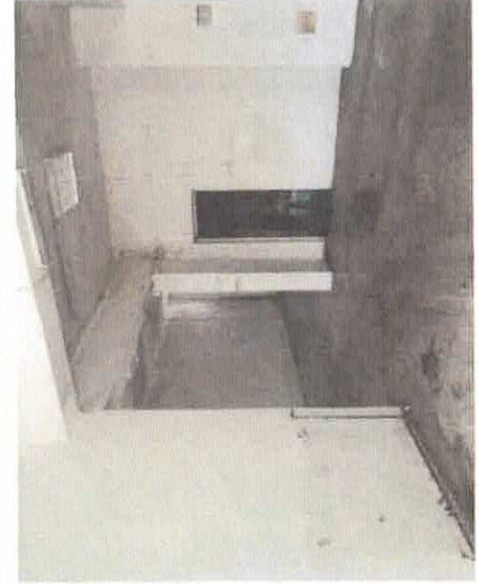
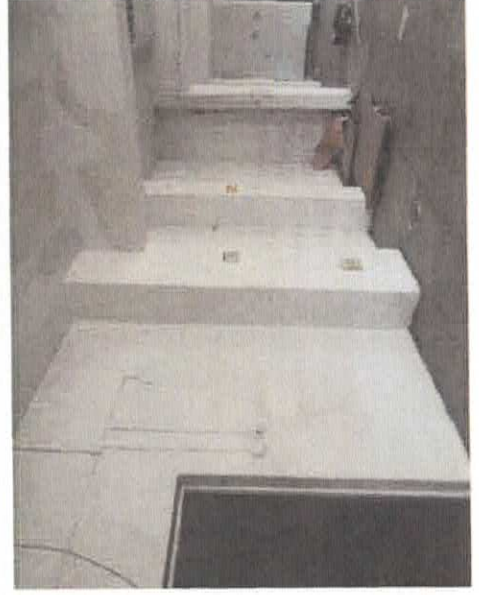
CONCLUZII

Urmare a revizuirii raportului de evaluate pentu spatiul comercial situat in loc.Lugasul de Jos nr.209,jud.BIHOR face parte integanta dintr-o cladire construita in regim de P+2E +M cu urmatoarele,, plusuri si minusuri”

- A) Cladirea intreaga este proprietatea a doua entitati ceia ce ii diminuiaza mult din valoarea de piata .**
- B) Pentru partile comune (acoperis,cazanul de incalzire,)**
- C) La data efectuarii prezentului raport de evaluare spatiul in cauza este intr.-o stare avansata de uzura fizica**
- D) Viitorul proprietar va trebui sa faca investitii seriose pentru a reabilita spatiul comercial in cauza.**
- E) Constuctia are un plus se afla direct la drumul principal E60**
- F) Dispune de o parcare mare de masini**
- G) Propun ca valoare de pornire a negocierilor valoarea de 100.000lei**









LISTA

Cuprinzând imobilul, proprietate privată, care constituie obiectul exproprierii pentru obiectivul de utilitate publică „ Amenajare sediu primărie: relații cu publicul și sediu poliție” , proprietarul imobilelor și suma individuală aferentă despăgubirii

Nr. crt.	Denumirea proprietarului	Nr. cadastral	Nr.CF	Suprafața din acte -mp-		Suprafața afectată -mp-		Suprafața rămasă neexpropriată -mp-		Valoare RON
				Teren	Construcții	Teren	Construcții	Teren	Construcții	
1	UNIUNEA JUDEȚEANĂ A COOPERATIEI DE CONSUM BIHOR	50250	50250	-	390	-	390	-	-	100.000