



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](mailto:lugasudejos@yahoo.com) Web: [www.lugasudejos.ro](http://www.lugasudejos.ro), CIF: 4411300



**H O T Ă R Ă R E A**  
**Nr. 5 din 17 ianuarie 2025**

**privind modificarea Hotărârii nr.53 din 20 mai 2024 privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor – teren 890 mp și construcții suprafața desfășurată 294 mp – situate în localitatea Urvind nr.64, județul Bihor, care constituie coridorul de expropriere pentru realizarea obiectivului de investiții “Amenajare sală de sport pentru Școala Gimnazială nr. 1 Urvind”**

Având în vedere:

- Referatul de aprobare al primarului comunei Lugașu de Jos nr. 200 din 17 ianuarie 2025 privind modificarea Hotărârii nr.53 din 20 mai 2024 privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor – teren 890 mp și construcții suprafața desfășurată 294 mp – situate în localitatea Urvind nr.64, județul Bihor, care constituie coridorul de expropriere pentru realizarea obiectivului de investiții “Amenajare sală de sport pentru Școala Gimnazială nr. 1 Urvind”;
- Raportul de specialitate nr. 201 din 17 ianuarie 2025 la proiectul de hotărâre ;
- Avizul consultativ al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local;
- Hotărârea Consiliului Local al comunei Lugașu de Jos nr. 34 din 4 aprilie 2024 privind aprobarea Studiului de Fezabilitate cu principalii indicatori tehnico-economici și a devizului general al obiectivului de investiții “Amenajare sală de sport pentru Școala Gimnazială nr. 1 Urvind”;
- Hotărârii nr.53 din 20 mai 2024 privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor – teren 890 mp și construcții suprafața desfășurată 294 mp – situate în localitatea Urvind nr.64, județul Bihor, care constituie coridorul de expropriere pentru realizarea obiectivului de investiții “Amenajare sală de sport pentru Școala Gimnazială nr. 1 Urvind”
- Raportul de evaluare nr. 30 din 15 martie 2024, imobilului teren cu construcții din CF 951 Urvind, top. 195/2 și 196/2, situate în Urvind nr.64, județul Bihor, întocmit de evaluator ANEVAR ing. Andor Mircea;
- Adresa nr.91 din 22.07.2024 prin care evaluator ANEVAR ing. Andor Mircea completează raportul de evaluare nr.30 din 15 martie 2024 a imobilelor – teren 890 mp și construcții suprafața desfășurată 294 mp – situate în localitatea Urvind nr.64, 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 Hotărârii nr.53 din 20 mai 2024 privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor – teren 890 mp și construcții suprafața desfășurată 294 mp – situate în localitatea Urvind nr.64, județul Bihor, care constituie coridorul de expropriere pentru realizarea obiectivului de investiții “Amenajare sală de sport pentru Școala Gimnazială nr. 1 Urvind” și va avea următorul conținut:

*”Se însușește modificarea Raportului de evaluare nr.30 din 15 martie 2024, pentru imobilele – teren 890 mp și construcții clădire cu suprafața desfășurată 294 mp - situate în Urvind nr.64, județul Bihor, întocmit de Evaluator ANEVAR ing. Andor Mircea, imobile ce urmează a fi expropriate, prin completarea depusă de evaluator ANEVAR ing. Andor Mircea, nr.91 din 22.07.2024 în ceea ce privește modificarea sumei estimate de către expropriator aferentă despăgubirilor, conform anexei 1 la prezenta hotărâre, care constituie coridorul de expropriere, în vederea realizării obiectivului de investiții “Amenajare sală de sport pentru Școala Gimnazială nr. 1 Urvind”.*

**Art. 2.** – Se modifică prevederile art. 3 la Hotărârii nr.53 din 20 mai 2024 privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor – teren 890 mp și construcții suprafața desfășurată 294 mp – situate în localitatea Urvind nr.64, județul Bihor, care constituie coridorul de expropriere pentru realizarea obiectivului de investiții “Amenajare sală de sport pentru Școala Gimnazială nr. 1 Urvind” și va avea următorul conținut:

*”Se aprobă suma estimată de către expropriator aferente despăgubirilor a imobilelor – teren 890 mp și construcții clădire cu suprafața desfășurată 294 mp - situate în Urvind nr.64, județul Bihor, care constituie coridorul de expropriere al obiectivului de investiție pentru utilitate publică de interes local în cuantum de 82.500 RON, conform raportului de evaluare însușit potrivit art.2 din hotărâre.”*

**Art. 3.** – Se modifică prevederile art. 4 la Hotărârii nr.53 din 20 mai 2024 privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor – teren 890 mp și construcții suprafața desfășurată 294 mp – situate în localitatea Urvind nr.64, județul Bihor, care constituie coridorul de expropriere pentru realizarea obiectivului de investiții “Amenajare sală de sport pentru Școala Gimnazială nr. 1 Urvind” și va avea următorul conținut:

*”Suma de 82.500 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 prevăzute publică, imobilele – teren 890 mp și construcții suprafața desfășurată 294 mp – situate în localitatea Urvind nr.64, județul Bihor, în vederea efectuării despăgubirilor în cadrul procedurilor de expropriere, în condițiile legii.”!*

**Art. 4.** – Se modifică prevederile art. 5 la Hotărârii nr.53 din 20 mai 2024 privind declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a imobilelor – teren 890 mp și construcții suprafața desfășurată 294 mp – situate în localitatea Urvind nr.64, județul Bihor, care constituie coridorul de expropriere pentru realizarea obiectivului de investiții “Amenajare sală de sport pentru Școala Gimnazială nr. 1 Urvind” și va avea următorul conținut:

*”Se aprobă Lista cuprinzând imobilele teren 890 mp și construcții clădire cu suprafața desfășurată 294 mp - situate în Urvind nr.64, județul Bihor, proprietate privată, supuse exproprierii care constituie coridorul de expropriere al obiectivul de utilitate publică “Amenajare sală de sport pentru Școala Gimnazială nr. 1 Urvind”, conform Anexei nr.2<sup>1</sup>, ce face parte integrantă la prezenta hotărâre.”*

- Art. 9.** 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 13  
împotrivă -  
abțineri -

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



NR.91/22.07.2024

Expert tehnic-evaluator ANEVAR  
Ing. ANDOR MIRCEA

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.30/15.03.2024 pentru spatiul comercial situat in loc.Urvind , nr.64 proprietatea Cooperativa de Consum CONSUMCOOP ALESD , 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 v-am insiintat data de intalnire de 10.06.2024 pentru a avea acces la „ constructia ce are parte componenta spatiul comercial ABC” in cauza si pentru a efectua o analiza tehnica mai atenta .

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 detali ca raportul pe care urmeaza sa il efectuez va constiui baza de negociere in declansarea procedurii de expropriere situatie in care



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 publici.

#### 4. Vlorile din „grila notarilor publici “

a) case (spatiul in cauza este amplasat intr-o casa) avand o structura din zidarie mixta pentru asemenea constructii valoarea in lei/mp /Scd in din zona de interes este de 630lei/mp/Scd

-se aplica o reducere de 25% ,pentru cladirile mai are de 50ani

Scd = 294 mp

V notar = (Scd x 294lei/mp) -25%= (294mp x 630lei/mp) -25%= 138.915lei, echivalent a 27.950euro

b) pentru teren intravilan aferent conf.grilei notarilor publici se aplica o valoare de 55lei/mp

Suprafata teren intravilan de 890mp

Vteren = 890mp x 55lei/mp = 48.950lei ,echivalent a 9.849euro

Valoarea totala a intreg imobilului conf.grilei notariale este:

**Vtotal = Vcladire + Vteren= 138.915lei + 48.950lei = 187.865lei echivalent a 37.799euro**

5. Conventia –contract nr.30/15.03 2024 . s-a facut intre subsemnatul si primaria Lugasu de Jos ,urmare acestei actiuni am emis factura nr.32/06.03.2024 ,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 de lemn
- zidarie mixta caramida si chiripici
- acoperis cu sarpanta de lemn si invelitoare de tigla
- utilitati apa de la retea canal fosa septica,incalzire cu sobe ce utilizeaza combustibil solid lemne



- instalatie electrica
- la modul general constructia in cauza in care este amplasat satul comercial „ABC este intr-o stare de uzura fizica si morala inaintata.

7. Urmare a informatiei verbale primite de la fostul proprietar SOCIETATEA COOPERATISTA DE CONSUM CONSUMCOOP ALEJD pentru spatiului comercial in cauza s-a perceput o chirie de 1.200lei/luna, la un spatiu util de 80mp rezulta o valoare de 15lei/mp/su/luna ,folosind metoda de randament rezulta urmatoarea valoare a intreg spatiului inclusiv terenul aferent

Suprafata utila	Mp	80
Chiria lunara	lei	1.200
Vevit brut potential VBP	Euro/luna	<b>Echivalent a241,4</b>
	Euro/an	
Grad de ocupare in %	%	80%
Venit brut efectiv VBE in euro/an	euro/an	2.318
Cheltuieli - impozit anual 10%		
- asigurari 0,5%		
- neprevazute 3%		
- total 13,5%		
	13,5%	-13,5%
Venit net efectiv VNE in	Euro/an	2.005
<b>Rata de capitalizare in %</b>		10
Curs BNR leu/euro la zi	4,97	
<b>Valoare in lei</b>		99.648
<b>Valoare in euro</b>		20.049



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:

$$V_r - k \times V_N, \text{ unde}$$

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

$V_N$  = este venitul net anual.

Pentru activul supus analizei prezentului raport de evaluare rata de capitalizare este:

$$k = 1/c \times 100 = 10$$

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

Valoarea obtinuta in urma calculelor este:

Pentru calculul intregi constructii utilizam urmatoarea relatie de calcul:

- $V_n = 1.306 \text{ lei/mp}$ , valoare obtinuta de nou
- $D_{fn}$  = deprecierea fizica normata
- $V_{de}$  depreciere =  $V_n \times D_{fn} = 384.149 \text{ lei} \times 90 \% = 345.7341 \text{ lei}$
- Valoarea bruta va fi :  $V_n - V_{dep.} = 384.149 \text{ lei} - 345.734 \text{ lei} = 38.415 \text{ lei}$ , echivalent a 7.729 euro

Valoarea obtinuta nu include TVA

La acesta valoare se adauga valoarea terenului aferent de 890mp

In zona de interes urmare a investigatiilor facute se oferteaza teren cu valorii cuprinse intre 6 euro/mp si 11 euro/mp

Aprciez o valoare de 10euro/mp la trenul in cauza fiind pozitionat la drumul principal, fiind in centrul localitatii, are un dezavantaj mare accesul in spatele constructiei unde se intinde terenul nu are acces la teren din spatele constructiiei

In acesta situatie  $V_t = S_t \times 10 \text{ euro/mp} = 890 \text{ mp} \times 10 \text{ euro/mp} = 8.900 \text{ euro}$

**VALOAREA TOTALA A IMOBILULUI IN CAUZA ESTE PRIN METODA COST**

**$V_{\text{imobil}} = V_{\text{constructie}} + V_{\text{teren}} = 7.729 \text{ euro} + 8.900 \text{ euro} = 16.629 \text{ euro}$ , echivalent a 82.648 lei**



9. Calculul valorii spatiului comercial prin metoda „COMPARATIVA” metoda conf., standardelor ANEVAR ar fi fost cea mai aproape de valoarea justa, nu am putut sa o fac datorita lipsei informatiilor, cu privire la oferte de vanzare de pe piata din zona de interes, sau contracte de vanzare -cumparare, practicate in zona de interes la asemenea spatii de la BNP.

## 11. CENTRALIZATORUL REZULTATELOR EVALUĂRII „SPATIULUI COMERCIAL” SITUAT ÎN URVIND

### PROPRIETATEA

#### SOCIETATEA COOPERATIVA DE CONSUM CONSUMCOOP ALESD

<i>Nr. crt.</i>	<i>Metode utilizate</i>	<i>Valoarea (lei)</i>
1.	Metoda costurilor	<b>82.648</b>
2.	Metoda de randament - capitalizarea veniturilor	<b>99.648</b>
3	Metoda de calcul din grila notarilor publici	<b>187.865</b>
	<b>VALOAREA ESTIMATĂ DE EVALUATOR</b>	<b>82.500</b>





CABINET INDIVIDUAL DE EXPERTIZA TEHNICA SI EVALUARI  
ing. ANDOR MIRCEA

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

## CONCLUZII

Urmare a revizuirii raportului de evaluate pentu spatiul comercial „ABC” situat in loc.Urvind nr.64 ,jud.BIHOR ce face parte integanta dintr-o cladire construita in regim de P

- A) La data efectuarii prezentului raport de evaluare constructia in cauza este intr.-o stare avansata de uzura fizica si morala
- B) Viitorul proprietar va trebui sa faca investitii seriose pentru a reabilita spatiul comercial in cauza.
- C) Constuctia are un plus se afla direct la drumul principal E60
- D) Propun ca valoare de pornire a negocierilor valoarea de 82.500lei
- E) Valoarea nu contine TVA

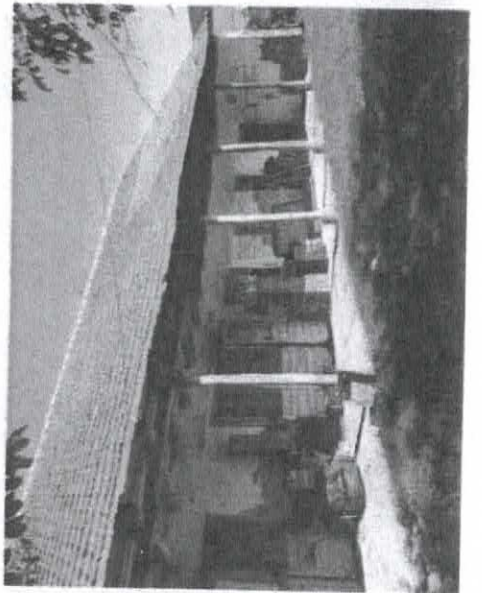
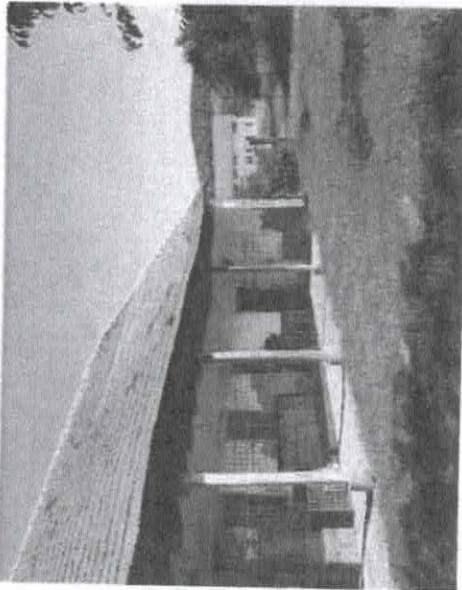
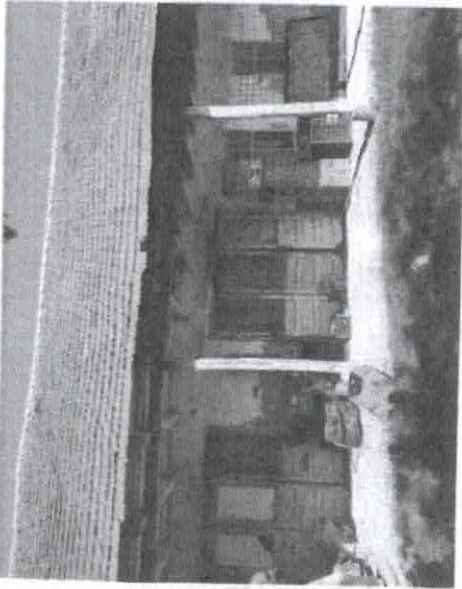
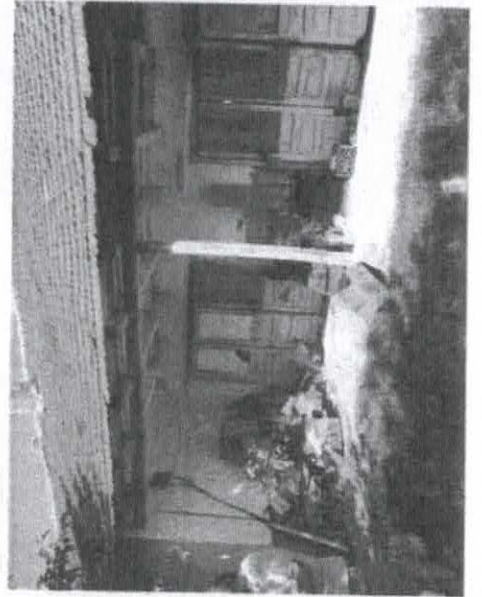
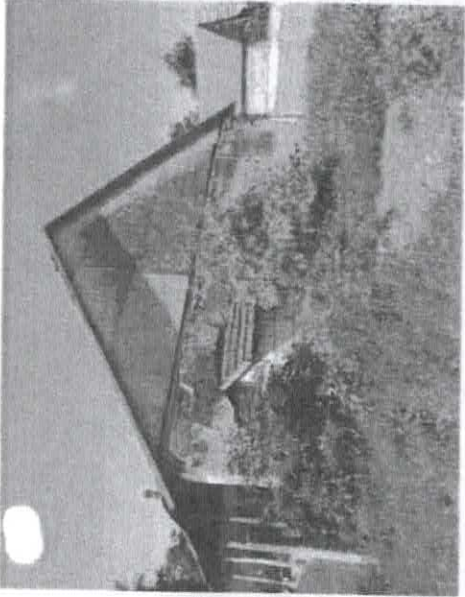
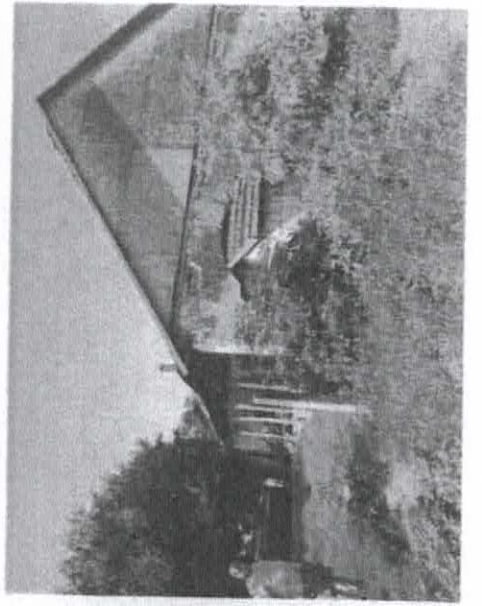
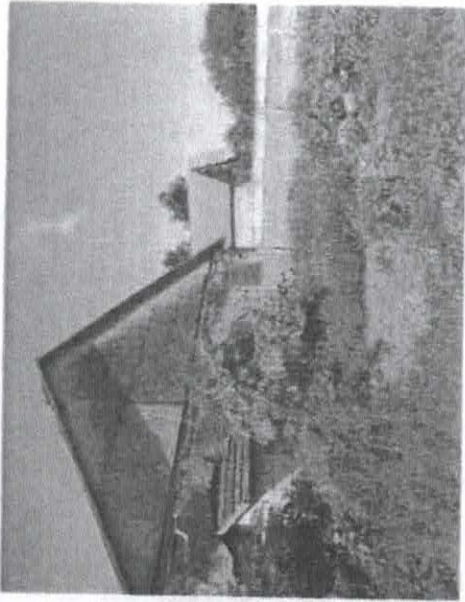
ORADEA LA 22.07.2024

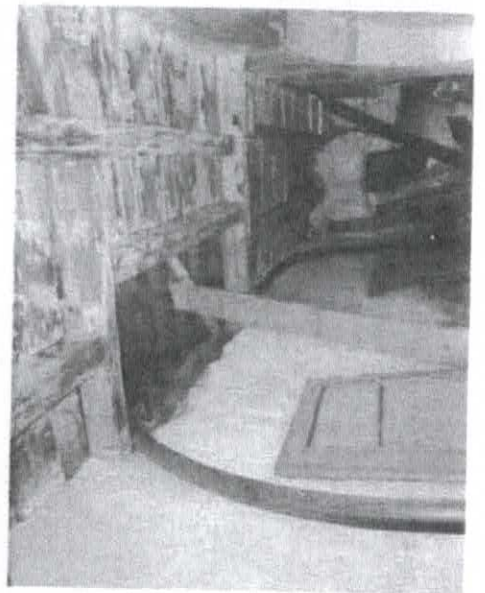
Expert/tehnic -evaluator  
Ing. ANDOR MIRCEA

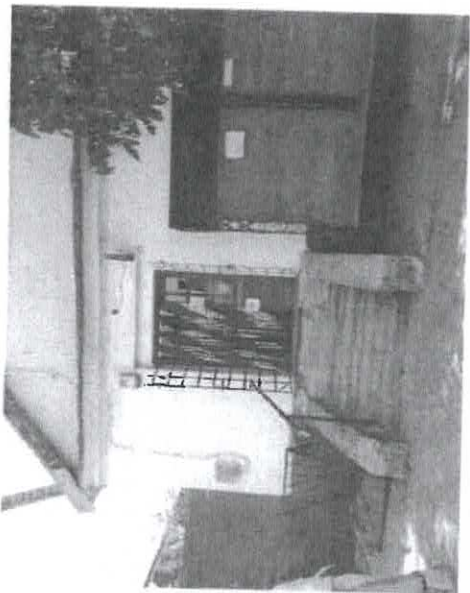
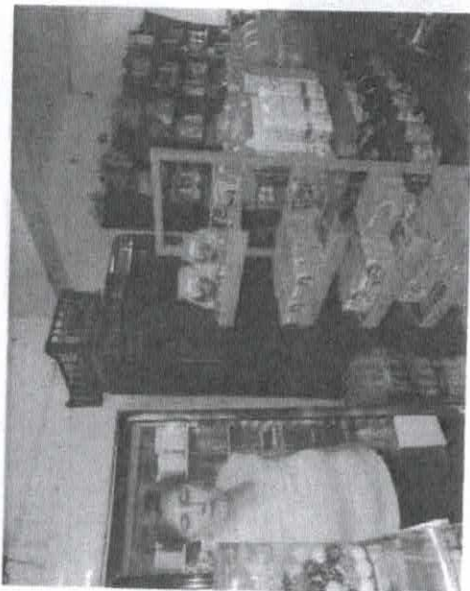
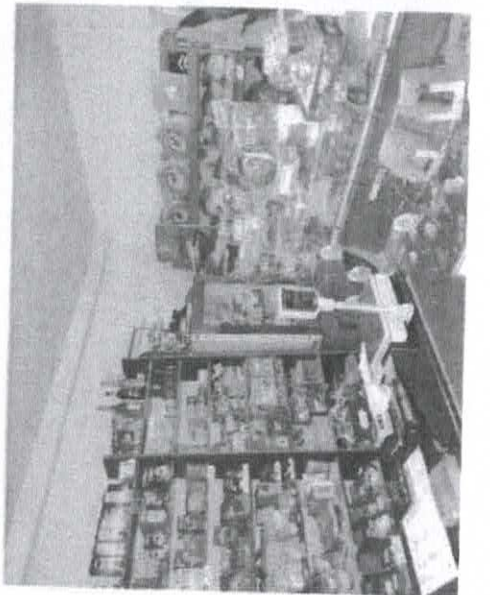
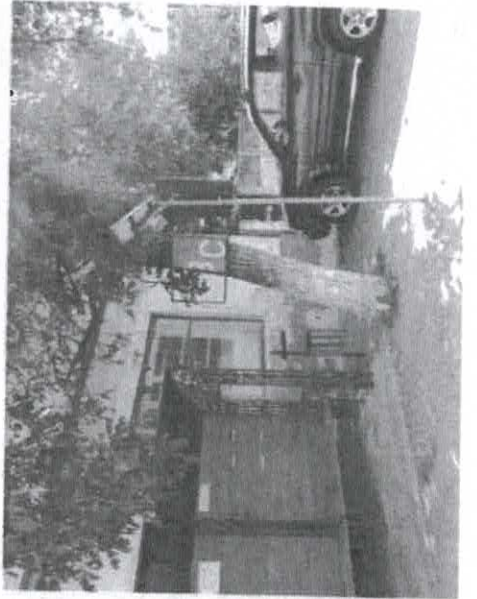


ANEXE LA PREZENTA

Poze cu spatiul in cauza  
Factura nr.32/06.03.2024







CONSILIUL LOCAL LUGAȘU DE JOS



LISTA

Cuprinzând imobilul, proprietate privată, care constituie obiectul exproprierii pentru obiectivul de utilitate publică „Amenajare sală de sport pentru Școala Gimnazială nr. 1 Urvind”, proprietarul imobilelor și suma individuală aferentă despăgubirii

Nr. crt.	Denumirea proprietarului	Nr. top.	Nr.CF	Suprafața din acte -mp-		Suprafața afectată -mp-		Suprafața rămasă neexpropriată -mp-		Valoare RON imobile expropriate RON
				Teren	Construcții	Teren	Construcții	Teren	Construcții	
1	Societatea Cooperativă de Consumcoop Aleșd	196/1 Urvind	951	705	294	387	294	318	-	
2	Societatea Cooperativă de Consumcoop Aleșd	195/2 Urvind	951	637	-	503	-	134	-	
	<b>Total</b>			1656	294	890	294	452	-	82.500