**ROMANIA**
**JUDEȚUL BIHOR**
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI CURATELE**
Adresa: Comuna Curățele, sat Curățele, nr. 167,
Cod poștal 417220, Jud. Bihor
CUI: 4650588
Tel/fax: 0359/235.657
E-mail: primaria.curatele@cjbihor.ro
Pagină web www.curatele.ro

# HOTARAREA Nr. 50/29.06.2022

**privind aprobarea cumpărării, prin negociere directă, de către U.A.T. Comuna Curățele a imobilului – terenîn suprafață de 1.266 mp., înscris în C.F. nr. 52320 Curățelesub nr. cad. 52320, situat în Comuna Curățele, sat Curățele, județul Bihor**

Avândînvedere :
-*referatul de aprobare* nr.1915/27.06.2022 întocmită și prezentată de către primarul comunei Curățele - dl. MocioranTeodor,

-*referat de specialitate* nr.1914/27.06.2022 întocmit de către dl.Bran Vladimir conilier consilier-resurse umane angajat al Primariei Curatele;
-*Raportul de evaluare* întocmit de către dl. Sabău Eugen – expert evaluator nr. 19/27.06.2022 din Anexa nr. 2 la prezentul proiect de hotărâre),

In conformitate cu:art. 129 alin.(1), alin. (2) lit.b) și alin. (4) lit.f),din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și complectările ulterioare,

In baza art. 136 alin.(1) din O.U.G. nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ,cu modificările și completările ulterioare,

Consiliului local al comuneiCurățele;

HOTARASTE

**Art.1** Se aprobă cumpărarea, prin negociere directă, de către U.A.T. Comuna Curățele următorului imobil, aflate în proprietatea domnului Suciu Alin Dumitru:

- teren intravilan în suprafață de 1266 mp. situat în localitatea Nimaiesti, fără stradă, fără nr. administrativ, comuna Curățele, județul Bihor, înscris în **C.F. nr. 52.320 Curățele sub nr. cad. 52.320** (Anexa nr. 1 la prezentul proiect de hotărâre).

**Art.2** Se însuşeşte Raportul de expertizare şi evaluare tehnică întocmit de către expertul evaluator Sabău Eugen (Anexa nr. 2 la prezentulproiect de hotărâre).

**Art.3**Preţul de cumpărare nu va depăşi valoarea rezultată din Raportul de expertizare şi evaluare tehnică, respectiv 13.420 lei.

**Art.4** Se aprobă constituirea Comisiei de negociere a preţului de cumpărare, în următoarea componenţă:

Preşedinte: SIME ADRIAN – viceprimar
Membrii: STRETEA ALIN NICOLAE – consilier local
MEMETEA TRAIAN-consilier local

**Art.5** Preţul de cumpărarese suportă din bugetul local al U.A.T. Comuna Curăţele.

**Art.6**Cheltuielile ocazionate de redactarea şi autentificarea contractului de vânzare cumpărare, precum şi alte taxe care ţin de perfectarea cumpărării sunt în sarcina cumpărătorului şi se suportă din bugetul local al U.A.T. Comuna Curăţele, cu excepţia cheltuielilor privind impozitul din transferul proprietăţilor imobiliare care sunt exclusiv în sarcina vânzătorului.

**Art.7** Imobilul cumpărat în condiţiile prezentei hotărâri se înregistrează ca bun aparţinând domeniului public al Comunei Curăţele, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare, iar inventarul bunurilor care aparţin domeniului public se completează în mod corespunzător.

**Art.8**Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredinţează primarul comunei Curăţele şi membrii Comisiei de negociere .

**Art.9**Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituţiei Prefectului judeţului Bihor;
- primaruluicomuneiCurăţele;
- membrilorComisiei de evaluare;
- consultantului**S.C. NICOLAE BLAJ CONSULT S.R.L. Oradea;**
- se aduce la cunoştinţăpublică .
- www.curatele.ro

PRESEDINTE DE SEDINTA
**BALINT EUGEN VASILE**

CONTRANSEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
Jr. BORZ CLAUDIA CAMELIA

ROMÂNIA JUDEŢUL BIHOR-COMUNA CURĂŢELE CONSILIUL LOCAL

Hotărâre adoptată de Consiliul Local al comunei Curatele în şedinţa ordinară din data de 29.06.2022, au fost 11 consilieri locali prezenti din 11 in functie, sistem de vot liber, cu un număr de 11 voturi ,,pentru" 0 ,,abţineri" şi 0 voturi ,,împotrivă".

Anexa nr. 1. HCL nr. [redacted]

ANCPI

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Beius

# EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
## PENTRU INFORMARE

*Carte Funciară Nr. 52320 Curățele*

Anul 2022 03
Cod verificare
100113595415

## A. Partea I. Descrierea imobilului

**TEREN** Intravilan

Nr. CF vechi:50547

**Adresa:** Loc. Nimalesti, Jud. Bihor

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafaţa* (mp) | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|
| A1 | 52320 | 1.266 | Teren neimprejmuit; |

## B. Partea II. Proprietari şi acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale | | Referinţe |
|---|---|---|
| **6378 / 02/03/2022** | | |
| Act Notarial nr. 2557, din 14/09/2013 emis de TOCOIAN IOSIF; | | |
| B4 | Intabulare, drept de PROPRIETATE cu titlu de cumparare, dobandit prin Convenţie, cota actuala 1/1 | A1 |
| | 1) **SUCIU ALIN-DUMITRU**, necasatorit , bun prorpiu | |
| | *OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 50547/Curățele, inscrisa prin incheierea nr. 15188 din 17/09/2013;* | |

## C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini | Referinţe |
|---|---|
| NU SUNT | |

Ioana-Claudia Cristea

Digitally signed by Ioana-Claudia Cristea
DN: c=RO, l=Beius, o=CAD-ANCPI-Bihor, cn=Ioana-Claudia Cristea, serialNumber=CIC18, st=Bihor, givenName=Ioana-Claudia, sn=Cristea
Date: 2022.03.14 15:02:20 +02'00'

Președinte de ședință
Bali[redacted]

ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR-COMUNA CURĂȚELE CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează
Secretar General
Bors-Claudia Camelia [redacted]

*Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.*

Extrase pentru informare on-line la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

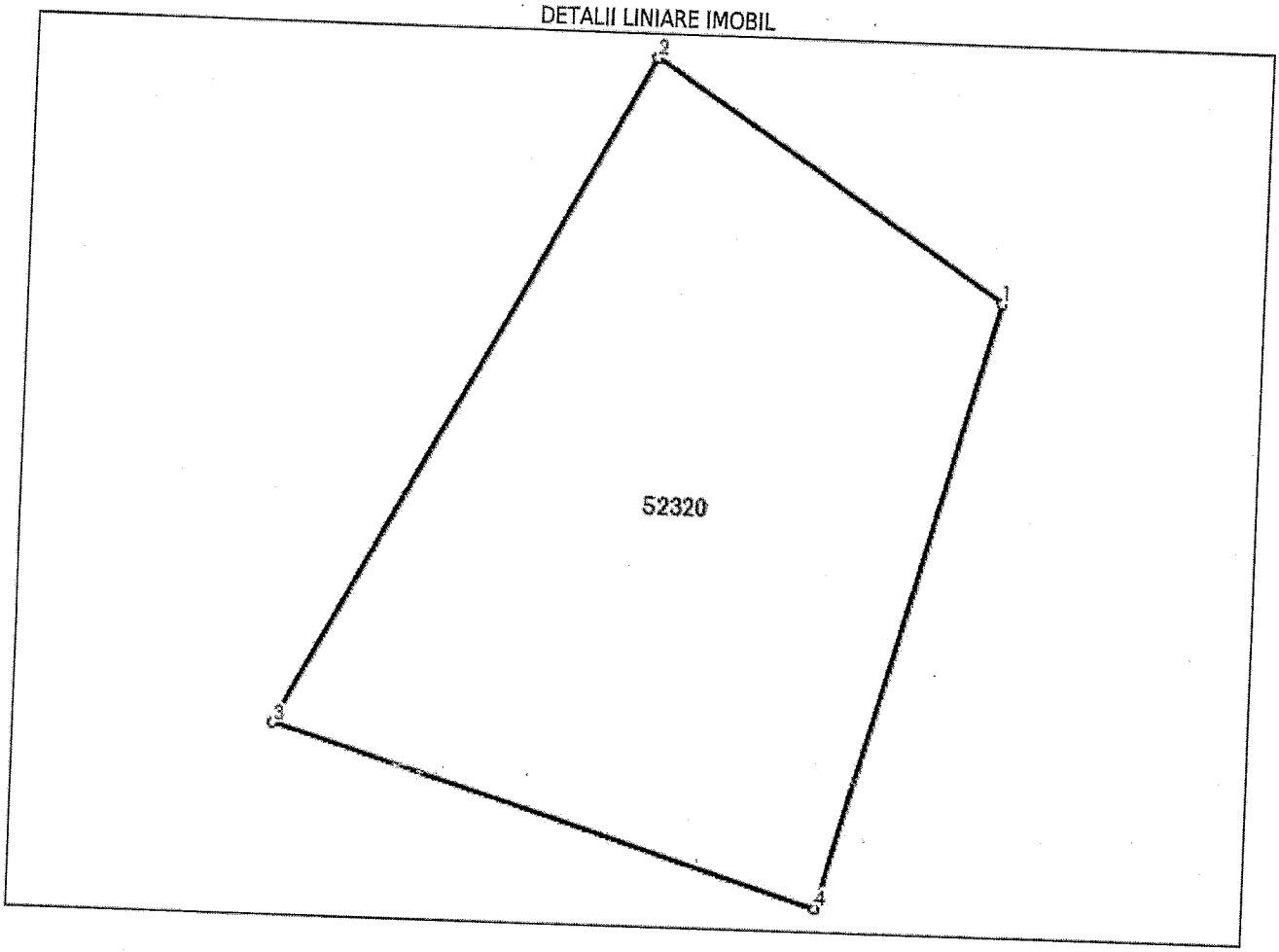
## Anexa Nr. 1 La Partea I

### Teren

| Nr cadastral | Suprafaţa (mp)* | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|
| 52320 | 1.266 | |

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL




### Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosinţă | Intra vilan | Suprafaţa (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observaţii / Referinţe |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | arabil | DA | 1.266 | - | - | - | |

**Lungime Segmente**

**1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.**

| Punct început | Punct sfârşit | Lungime segment (** (m) |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 25.661 |
| 2 | 3 | 46.474 |
| 3 | 4 | 34.817 |
| 4 | 1 | 38.627 |

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Certific că prezentul extras corespunde cu poziţiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum şi pentru dezbaterea succesiunilor, iar informaţiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condiţiile legii.

S-a achitat tariful de 600 RON, -Ordin de plata cont OCPI nr.7/01-03-2022 in suma de 600, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluţionării,
14-03-2022
Data eliberării,
__/__/____

Asistent Registrator,
IOANA CLAUDIA CRISTEA

*(parafa şi semnătura)*

Referent,

*(parafa şi semnătura)*

ANCPI

**Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară BIHOR**
**Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Beius**

Cod verificare
100116694713

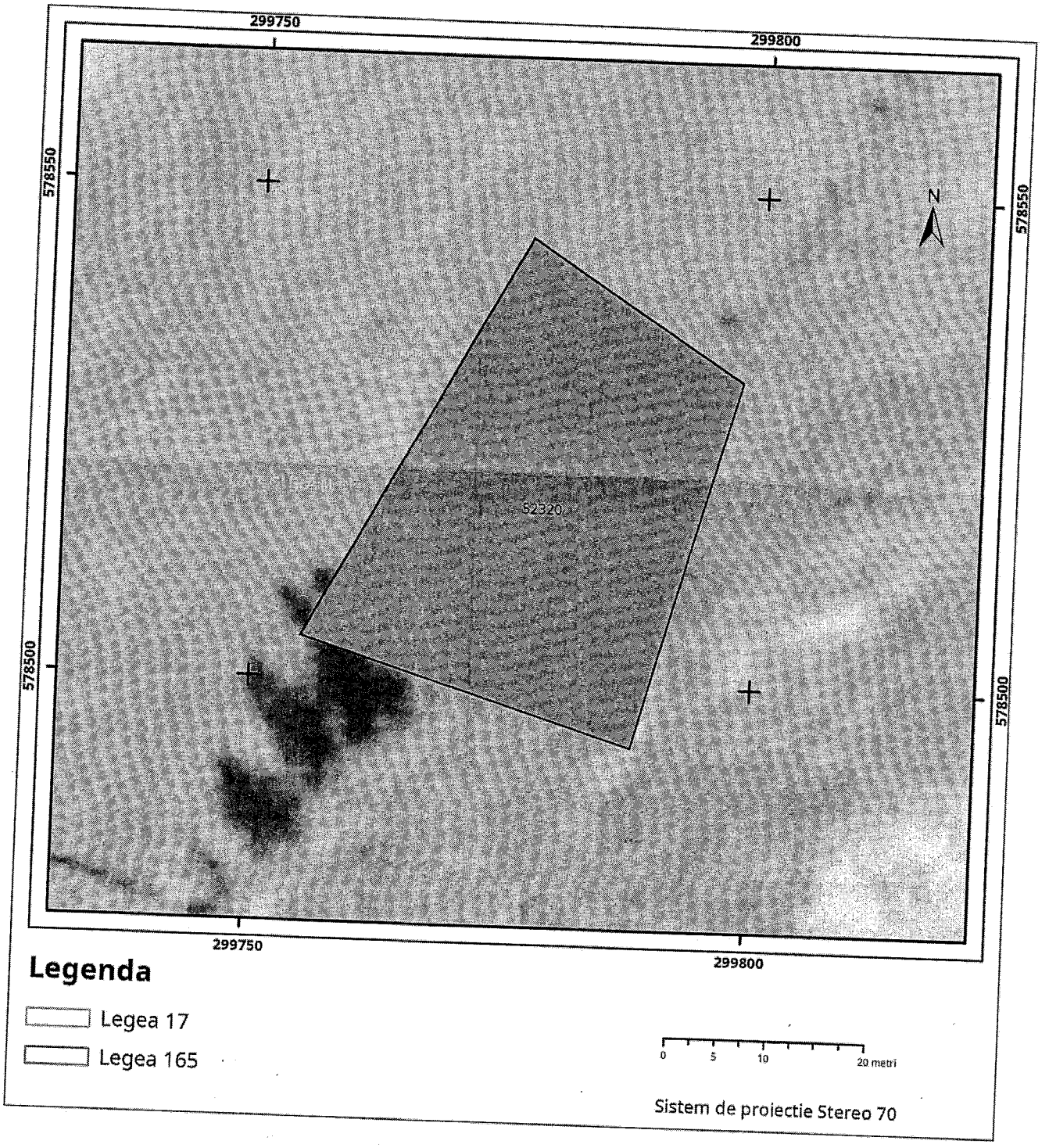
# EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

pentru imobilul cu IE **52320**, UAT Curățele / BIHOR, Loc. Nimaiesti

| | |
|---|---|
| Nr.cerere | 18613 |
| Ziua | 21 |
| Luna | 06 |
| Anul | 2022 |

**Teren:** 1.266 mp
**Teren:** Intravilan
**Categoria de folosinta**(mp): Arabil 1266mp

**Plan detaliu**



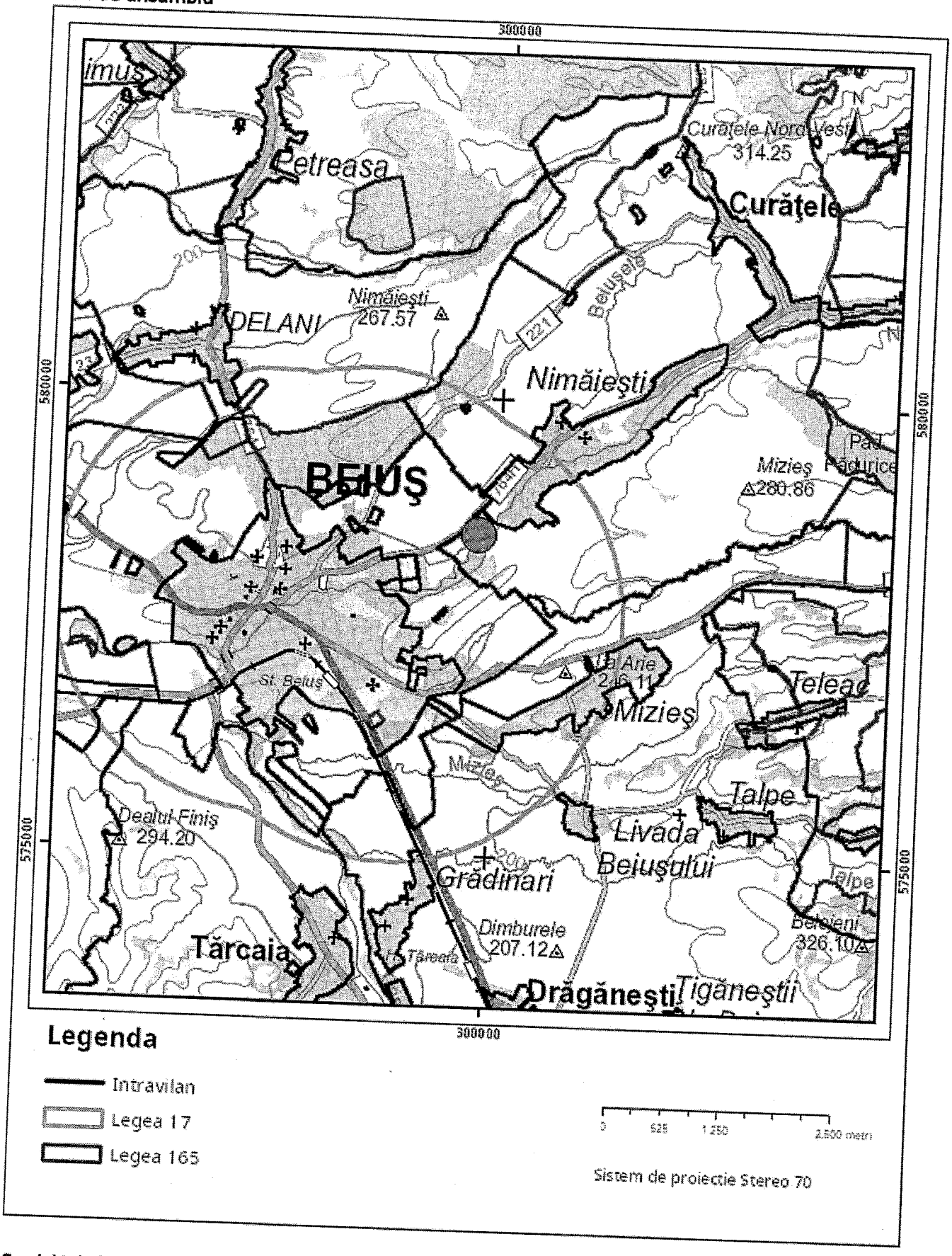

## Legenda

Legea 17
Legea 165

0 5 10 20 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

**Plan de ansamblu**




**Legenda**

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165

0 625 1.250 2.500 metri

Sistem de proiectie Stereo 70

**Sarcini tehnice** (intersectii cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 ☐

Semnat electronic

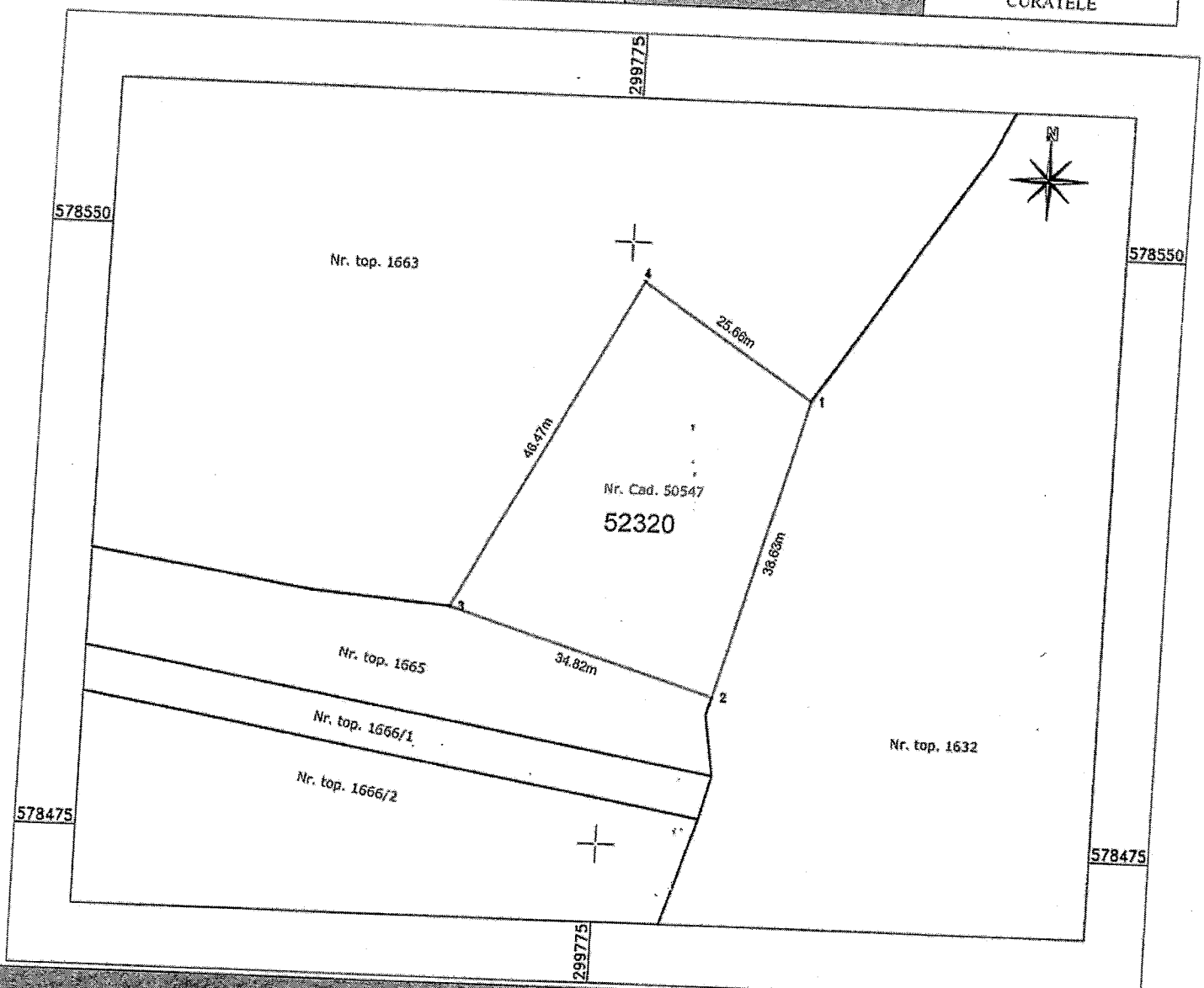
Ultima actualizare a geometriei: 04-03-2022
Data și ora generării: 21-06-2022 10:41

# Plan de amplasament şi delimitare a imobilului

ANEXA NR. 1.35

Scara 1: 750

| Nr. cadastral | Suprafaţa măsurată a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
|---|---|---|
| 52320 | 1266 | Intravilan, UAT CURATELE, localitatea. NIMAIESTI |
| Nr. Cartea Funciară | | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) CURATELE |




**A. Date referitoare la teren**

| Nr. parcelă | Categorie de folosinţă | Suprafaţa (mp) | Mențiuni |
|---|---|---|---|
| 1 | A | 1266 | Teren intravilan neimprejmuit |
| Total | | 1266 | - |

**B. Date referitoare la construcţii**

| Cod | Destinaţia | Suprafaţa construită la sol (mp) | Mențiuni |
|---|---|---|---|
| - | - | - | - |
| Total | | ### | - |

**Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 1266 mp**
**Suprafaţa din act = 1266 mp**

Executant
ing. polyanki Andras-tibor

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţa acesteia cu realitatea din Nr. OCPI 16.10.2012

ANDRAS TIBOR POLYANKI
Semnat digital de ANDRAS TIBOR POLYANKI
Data: 2022.02.28 14:56
C=RO, S=BIHOR, L=NOJORID, E=andras_tibor@yahoo.com, O=PERSOANA FIZICA, OU=CNP:1800404209A, T=PFA, G=ANDRAS TIBOR, SN=POLYANKI, CN=ANDRAS TIBOR POLYANKI
Certificat calificat
Computerul meu

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

**Inspector**

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată şi atribuirea numărului cadastral

Semnătura şi parafa

Octavian Pavel

Semnat digital de Octavian Pavel
Data: 2022.03.04 12:06:19 +02'00'

Data:

Ştampila BCPI

11

Anexa nr. 2 HCL nr. 20/

EXPERT TEHNIC – EVALUATOR
SABĂU EUGEN

Romania, jud. Bihor, Oradea,
Str. Ataculuí nr.33.
Tel/fax : 0359/170464
0772/280556

**Cod de înregistrare fiscală (CIF): 27449487**
Cont lei: RO86BRDE050SV47900260500
Banca Romana pentru Dezvoltare – G.S.G. Oradea

Nr. 19 din 27.06.2022

# RAPORT
# DE EXPERTIZARE ŞI EVALUARE TEHNICĂ

**A TERENULUI SITUAT ÎN COMUNA CURĂŢELE, SATUL NIMĂIEŞTI, ÎNSCRIS ÎN C.F. NR. 52320, NR. CADASTRAL 52320, PROPRIETAR : SUCIU ALIN - DUMITRU**

**BENEFICIAR :**
**U..A.T. COMUNA CURĂŢELE**
**PRIMĂRIA COMUNEI CURĂŢELE**
**LOCALITATEA CURĂŢELE NR.167**
**JUDEŢUL BIHOR**

Președinte de Ședință
Balint Eugen

ROMÂNIA JUDEŢUL BIHOR-COMUNA CURĂŢELE CONSILIUL LOCAL

Contrasemnează
Secretar General
Bere Claudia Camelia

**IUNIE – 2022**

EXPERT TEHNIC – EVALUATOR
SABĂU EUGEN

Romania, jud. Bihor, Oradea,
Str. Atacului nr.33.
Tel/fax : 0359/170464
0772/280556

**Cod de înregistrare fiscală (CIF): 27449487**
Cont lei: RO86BRDE050SV47900260500
Banca Romana pentru Dezvoltare – G.S.G. Oradea

Nr. 19 din 27.06.2022

# FOAIE DE CAPĂT - CERTIFICARE

Subsemnatul SABĂU EUGEN, domiciliat în Oradea, str. Atacului nr. 33, expert tehnic judiciar în construcţii şi evaluator proprietăţi imobiliare, atestat de Ministerul Justiţiei, cu carnetul de expert tehnic nr. 3.701 – 1.804, membru de drept al Corpului Experţilor Tehnici din România – filiala judeţului Bihor, posesor al legitimaţiei cu nr. 12 C.E.T, în baza art. 3 din O.G. nr.2/2000, aprobată prin Legea 156/2002, am convenit cu U.A.T. – Primăria comunei Curăţele, cu sediul în Curăţele, nr.167, cod fiscal 4650588 reprezentat de D-l primar Mocioran Teodor, la efectuarea unei lucrări de expertizare şi evaluare tehnică, conform Contractului de prestări servicii nr. 1912/27.06.2022 având ca obiect :

- „Servicii de evaluare imobiliară în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului intravilan neîmprejmuit, situat în comuna Curăţele, sat Nimăieşti, jud. Bihor", respectiv expertizarea şi evaluarea terenului înscris în C.F. 52320 Nimăieşti, nr. nr. cadastral 52320, proprietatea numitului SUCIU ALIN - DUMITRU, în suprafaţă de 1.266 mp, în scopul stabilirii valorii acestuia, adică a valori de utilizare, necesar Consilului local Curăţele pentru construirea Staţiei de epurare a sistemului de canalizare a localităţi, în conformitate cu proiectul întocmit .

Prin prezenta, în limita cunoştinţelor şi informaţilor deţinute, certific că faptele prezentate în acest Raport, sunt adevărate şi corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile şi concluziile prezentate, sunt limitate de ipotezele considerate şi condiţiile limitative specifice şi că aceste analize, opinii şi concluzii, sunt personale, neinfluenţate de nici un factor. Certific că nu am nici un interes, prezent sau sau de perspectivă, în proprietatea imobiliară, care face obiectul prezenzului Raport de evaluare şi nici un interes sau influenţă legat de părţile ce ar pute fi implicate.

Raportul de expertiză – evaluare a fost elaborat în conformitate cu Buletimelele documentar editate de CET – România şi Standardele de evaluare, pentru proprietăţi imobiliare.

Suma ce-mi revime drept plată pentru realizarea prezentului Raport, nu are nici o legătură cu declararea în Raport a unei anumite valori (din evaluare), sau interval de valori, care să favorizeze părţile, în cazul în care acest imobili va fi puse în vânzare şi cumpărat.

Analizele şi opiniile, au fost bazate şi dezvoltate, conform actelor normative în domeniu, a cerinţelor din standardele, recomadările şi metodologia de lucru, recomandate de către C.E.T. din România .

Proprietatea a fost inspectată personal de către expertul tehnic - evaluator, în prezenţa D-lui primar Mocioran Teodor şi a D-lui viceprimar,

Expert tehnic – evaluator, Eugen Sabău

Menționez că Raportul de expertiză tehnică în cauză, nu va cuprinde punerea în posesie a noului propritar dacă se va ajunge la o negociere. Actele de punere în posesie, respectiv Procesul verbal de predare - primire al imobilului, pot fi efectuate doar de un specialist în topometrie şi cadastru şi funcționari al Primăriei Curățele.

Aceste acte de punerea în posesie fac obiectul actualului proprietar şi viitorului proprietar .

Cabinet de expertizare şi evaluare tehnică "SABĂU EUGEN", codul de înregistrare fiscală (C.I.F.) nr. 27449487, cu sediul în ORADEA, Str. Atacului Nr. 33, tel/fax : 0359/170464; 0772/280556, (expert tehnic – evaluator), nu se angajează la acest obiectiv.

EXPERT TEHNIC – EVALUATOR,

EXPERT TEHNIC
SABĂU EUGEN
CIF 27449487
ORADEA - ROMÂNIA

ing.Eugen SABĂU

MINISTERUL JUSTIȚIEI
Expert tehnic - evaluator
SABĂU EUGEN
Nr. 1804
CORPUL EXPERȚILOR TEHNICI

CUPRINS

*SINTEZA RAPORTULUI*.....6

*PARTEA I. – DATE GENERALE*

I.1. Prezentarea beneficiarului .....12
I.2. Prezentarea evaluatorului..... .....12
I.3. Obiectul evaluării..... .....13
I.4. Scopul evaluării.....13
I.5. Data evaluării .....13
I.6. Ipoteze şi condiţii limitative.....14
I.7. Acte normative, materiale şi informaţii.....14
I.7.1. Acte normative.....14
I.7.2. Buletine – publicaţii.....15
I.7.3. Informaţii de la beneficiar şi prorietari.....15
I.7.4. Inspecţia la faţa locului.....16
I.8. Studiul pieţei (analiza pieţei).....16
I.8.1. Generalităţi.....16
I.8.2. Caracterizarea pieţei imobiliare a comunei Curăţele.....17
I.8.3. Evoluţia preţurilor pe piaţa imobiliară.....19

*PARTEA A II-A. – PROPRIETATEA EVALUATĂ*

II.1. Identificarea obiectului şi proprietăţii evaluate.....20
II.2. Aspecte juridice.....20
II.3. Amplasare, zonare, caracteristici geo – tehnice.....20
II.4. Cerere - ofertă şi echilibrul pieţei.....21
II.5. Baza valorii, valoarea de piaţă.....22
II.6. Metoda de evaluare .....23
II.6.1: Metoda comparaţiei prin bonitare.....23
II.6.2 Metoda de randament.....23
II.6.3 Metoda comparaţiilor de piaţă.....24
II.7. Valoarea de piaţă selectată.....25

***PARTEA A III-A. – ANEXE***

**Anexa nr. 1** : Fişă tehnică de calcul a valorii actualizate/mp terenului .....**29**
**Anexa nr. 2** : Fisă de calcul pentru estimarea valorii prin metoda capitalizări.....**34**
**Anexa nr. 3** : Fisă de calcul pentru estimarea valorii prin metoda comparaţiilor directe.....**38**
**Anexa nr. 4** : C.F. nr. 52320, Nimăieşti, nr. nr. cadastral 52320.....**40**
**Anexa nr. 5** : Extras de plan cadastral .....**42**
**Anexa nr. 6** : Plan de amplasare şi delimitare a imobilului .....**42**
**Anexa nr. 7** : Plan de încadrare în zonă.....**43**
**Anexa nr. 8** : Plan de situaţie .....**42**
**Anexa nr. 8** : Fotografii.....**46**

➢ XEROCOPII

- **Autorizaţie – expert tehnic judiciar nr. 1804, seria 3701,** conform art.II din Legii 208/2010, şi a art.11 alin.2 din O.G. nr.2/200, aprobată prin Legea 156/2002
- Certificat de atestare privind evaluarea întreprinderilor si a factorilor de mediu (SPIC – 02);
- **Certificat de absolvire/atestare privind metode de evaluare a proprietăţilor imobiliare (SPIC – 11);**
- Certificat de atestare privind metode de evaluarea a proprietăţilor imobiliare (CET-R);
- Certificat de atestare privind evaluarea întreprinderilor în dificultate (SPIC – 17);
- Adeverinţă CET – România, din 12.06.1999, curs standarde profesionale.
- Certificat de atestare privind metode de evaluare a proprietăţii imobiliare; partajul judiciar din perspectiva unor instituţii ale noului cod civil : divorţul, regimul bunurilor şi al proprietăţii, fiducia şi succesiunea, eliberat de Corpul experţilor tehnici din România – 19.11.2011
- Certificat de atestare privind perfecţionarea continuă a cunoştinţelor tehnice şi de legislaţie, în domeniul expertizelor tehnice şi evaluarea proprietăţii imobiliare; eliberat de Corpul experţilor tehnici din România – 16.11.2012
- Certificat de atestare privind perfecţionarea continuă a cunoştinţelor tehnice şi de legislaţie, în domeniul expertizelor tehnice şi evaluare a terenurilor cu destinaţie agricolă,(arabile, păşuni, livezi, păduri), terenuri construzibile şi neconstruibile; eliberat de Corpul Experţilor Tehnici din România – 25-26.11.2013 ;

➢ LEGITIMAŢII
- Ministerul Justiţiei ;
- MLPAT ;
- Corpul Expertilor Tehnici din Romania .

## SINTEZA RAPORTULUI DE EXPERTIZARE ŞI EVALUARE TEHNICĂ

➢ **TIPUL DE PROPRIETATE**

Proprietate privată pentru activităţi edilitare, respectiv, staţie de epurare.

➢ **PROPRIETAR**

SUCIU ALIN - DUMITRU, conform C.F.nr. 52320, Nimăieşti, nr. cadastral 52320 ;

➢ **BENEFICIAR**

U.A.T. Curăţele – Primăria Curăţele, cu sediul în Curăţele, nr.167, cod fiscal 4650588

➢ **EVALUATOR**

Cabinet de expertizare şi evaluare tehnică "SABĂU EUGEN", codul de înregistrare fiscală (C.I.F.) nr. 27449487, cu sediul în ORADEA, Str. Atacului Nr. 33, tel/fax : 0359/170464; 0772/280556, (expert tehnic – evaluator).

➢ **OBIECTUL EVALUĂRII**

Teren intravilan, situat în comuna CURĂŢELE, satul Nimăieşti, înscris în C.F. nr. 52320 Curăţele, nr. cadastral 52320, în suprafaţa de 1.266 mp, în scopul stabilirii valorii acestuia, adică a valori de utilizare, necesar Consiliului local Curăţele pentru construirea Staţiei de epurare a sistemului de canalizare a localităţilor aferente comunei Curăţele.

➢ **SCOPUL EVALUĂRII**

Estimarea valorii de piaţă, a preţului minim de cumpărare, prin negociere directă.

➢ **SUPRAFAŢA TERENULUI**

Teren intravilan înscris în Extrasul de Carte Funciară nr. 52320, Nimăieşti, nr. cadastral 52320, în suprafaţă de 1.266 mp.

➢ **CONDIŢII LIMITATIVE PRIVIND TRANZACŢIA**

Conform documentelor, actelor şi informaţiilor puse la dispoziţia expertului tehnic – evaluator, rezultă că activul nu este supus la condiţii limitative şi restricţii, **cu rezerva necesităţii cumpărării terenului în cauză de către Consiliul local Curăţele luând în considerare proiectul de execuţie a sistemului de canalizare a comunei Curăţele şi în mod cert a amplasării staţiei de epurare a acestui sistem de canalizare, pe terenul în cauză, proprietatea lui Suciu Alin – Dumitru, teren bine amplasat, proprice pentru astfel de construcţii edilitare .**

➢ **SARCINI DE CARE ESTE GREVAT ACTIVUL**

Nu este cazul

➢ **REZULTATELE OBŢINUTE PRIN METODELE DE EVALUARE**

Metoda comparaţiei prin bonitare : 13.420 lei ron ;
Metoda capitalizării directe : 15.260 lei ron ;
Metoda comparaţiilor de piaţă : 13.930 lei ron .

## ➢ VALOAREA DE PIAŢĂ PROPUSĂ PENTRU CUMPĂRARE

**Vp = 13.420 lei ron, valoare ce cuprinde şi TVA-ul, adică adică 10,60 RON/mp,** ceea ce înseamnă la cursul de schimb valutar la zi **2,14 EURO/mp;** Conform precizărilor MTCT, indicii de actualizare a valorii terenului, cuprind şi taxa pe valoarea adăugată (TVA), corespunzător etapelor respective (18%, 22%, 19% şi 24% sau 20% sau 19%,în prezent. Acest aspect este bine definit de Buletinele documentar elaborate de Corpul Experţilor Tehnici din România

Luând în considerare cele de mai sus, valoarea actualizată la preţ de zi, fără TVA, a terenului intravilan în cauză, ţinând cont de amplasare, la limita cu extravilanele satului, cu utilităţi şi obligativităţi, se cifrează la suma de :

Va = 13.420 lei ron: 1,19 = 11.361 lei ron, **rotund 11.360 lei ron**

## ➢ JUSTIFICAREA VALORII PROPUSE PENTRU CUMPĂRARE ŞI A METODELOR DE EVALUARE UTILIZATE

Terenul înscris în C.F. 52320 Nimăieşti nr. cadastral 52320, este amplasat într-o zona periferică a comunei Curăţele, sat Nimăieşti, la la limita terenurilor extravilane a orşului Beiuşm la distanţă de cca 3-500 m de drumul judeţean Beiuş - Curăţele, cu acces la drumul judeţean asfaltat, de pe un drum pietruit, cu o stare tehnică corespunzătoare.

Având în vedere construirea staţiei de epurare necesară sistemului de canalizare a comunei, conform proiectului privind executarea sistemului de canalizare a comunei Curăţele, se necesită achiţiţionarea terenului cu nr. cadastral 52320, aflat la limita terenurilor intravilane ale comunei şi a extravilanului oraşului Beiuş.

Terenul în cauză conform C.F-ului este „intravilan„ dar este amplasat în intravilanul localităţii, la limită cu extravilanul localităţi Beiuş la cca 2-3 km de oraşul Beiuş.

Accesul la acest teren se poate realiza de pe un drum asfaltat, apoi pietruit, terenul fiind amplasat spre aliniamentul pârâului Nimăieşti din zonă, având o formă aproximativ dreptunghiulară în plan, cu suprafaţa de 1.266 mp.

Principiile avute în vedere, la expertizarea şi evaluarea imobilului în cauză, sunt :

- **anticiparea,** expertul tehnic - evaluator a avut în vedere perspectivele minime a utilizării imobilului în cauză de către actualul proprietar, luând în considerare suprafaţa terenului liber, cu parte din utilităţi la stradă şi paraţial cu branşamentele executate (curent, drum).
- **cererea şi oferta,** oscilează în general în jurul echilibrului pieţei, este elementul cel mai des utilizat, dar în cazul de faţă cererea este motivată de posibilitatea utilizării terenului aferent unei staţii de epurare aferentă comunei Curăţele, oferta este motivată şi de lipsa posibilităţii închirierii acestui teren, cunoscându-se migrarea populaţiei de la sate către oraşele mari sau şi chiar către statele dezvoltate, pentru a-şi căuta locuri de muncă.
- **substituţia,** acest principiu confirmă posibilitatea Consiliului comunal Curăţele de a tranzacţiona acest imobil făcând parte din posibilele investiţii necesare construirii staţiei de epurare, conform proiectului privind executarea

sistemului de canalizare a comunei Curăţele, cunoscându-se recomandările Comunităţii Europene, având în vedere că acest imobil este amplasat foarte aproape de pârâul Nimăieşti.

- **principiul echilibrului,** face legătura între elementele unui teren în suprafaţă de sub 3.000 mp, amplasat în zona mărginaşă a satului, comparând cu alte asemenea imobile vândute sau supuse vânzării din comuna Curăţele.

Caracteristicile fizice ale terenului ( denumirea, forma, dimensiunea la faţadă, localizarea, orientarea faţă de vânt, soare, sau vedere), **topografia: perimetrul, nivelarea, drenajul** şi utilităţile : apă, electricitate, telefon, **sunt elemente care influenţează utilizarea terenului şi implicit valoarea acestuia.**

Luând în consideare şedinţa de Consiliul local „se solicită aprobarea demersurilor procedurale a cumpărării imobilului situat în satul Nimăieşti cu nr. cadstral 52320, C.F. nr.52320, în vederea construirea staţiei de epurare, construcţie specială, aferentă comunităţii comunei Curăţele.

Raportul de expertizare şi evaluare tehnică a fost elaborat pentru stabilirea valorii la zi a imobilului în cauză şi are la bază reglementările legale în vigoare , literatura de specialitate, proceduri recomandate de specialiştii în domeniu a Experţilor Tehnici din România, ca rezultat al unei activităţi practice a acestora, desfăşurată în acest domeniu , încă din anul 1990 .

În vederea elaborării acestui studiu de expertizare - evaluare, a fost necesară parcurgerea sucesivă a următoarelor etape :

- elaborarea conceptului metodologic privind conţinutul şi structura studiului de expertizare - evaluare ;
- elaborarea unui plan de culegere a informaţiilor şi datelor primare ;
- culegerea propriu-zisă de date şi informaţii pentru diagnoza obiectului studiului de evaluare ;
- colectarea şi selectarea datelor şi informaţiilor ;
- motivarea alegerii metodelor de evaluare adoptate pentru aprecierea cât mai reală a valorii terenului în discuţie ;

Luând în considerare **proiectul privind execuţia sistemului de canalizare a comunei Curăţele şi în mod cert a amplasării staţiei de epurare a acestui sistem de canalizare, pe terenul în cauză,** valoarea stabilită are în vedere acest aspect, utilizând o „valoare de utilizare" ce are caracteristici în plus faţă de „valoarea de piaţă" proprietarul fiind oarecum obligat să vândă terenul în cauză, celui ce şi-a propus (Consiliul local Curăţele) edificarea unei investiţii pe acest teren, conform proiectului întocmit, având în vedere amplasarea acestui teren, propice utilizarea în scopul edificării investiţiei.

Tipul de evaluare estimat, potrivit standardelor de evaluare, este legat în mod curent de scopul evaluării, iar premiza valorii explică circumstanţele de tranzacţie în care proprietatea va fi evaluată.

Tipul şi definiţia valorii trebuie să fie clar enumerate şi adecvate scopului evaluării, astfel că tipul de evaluare estimat trebuie să fie definit în raportul de evaluare prin preluarea de definiţie din Standardele de evaluare.

Valoarea de vânzare în cazul de faţă este identică cu : **valoarea de utilizare.**

Valoarea pe care o anumită proprietate (teren aferent viitoarei staţii de epurare a comunei) o are pentru o utilizare specifică (staţie de epurare) şi pentru un anumit utilizator (Consiliul local Curăţele) şi de aceea **nu este în relaţie cu piaţa.**

Această valoare **poate fi confundată şi asimilată cu valoarea de piaţă**, dar cu o creştere, luând în considerare obligativitatea cumpărătorului de a achiziţiona acest teren pe care de fapt va fi amplasată staţia de epurare a sistemului de canalizare a comunei şi *care se referă la o proprietate cu „cea mai bună utilizare", care aduce o obligativitate a cumpărătorului luând în comnsiderare proiectul de execuţie a staţiei de epurare.*

Cumpărarea acestui teren se poate realiza prin negociere directă, luând în considerare că terenul în cauză va fi utilizat pentru amplasarea staţiei de epurare a comunei, şi care staţie a fost proiectată în condiţiile legislaţiei în domeniu şi în primul rând a legislaţiei de mediu.(la o anume distanţă de localitate, într-o zonă cu acces, la distanţă mică de drumul judeţean, cu utilităţile minime, etc)

Valoarea propusă ca valoare de cumpărare, poate fi negociată de Consiliul local Curăţele, cu actualul proprietar, dar preţul de cumpărare nu poate fi peste preţul stabilit în prezentul raport, în schimb, Consiliul local poate solicita un preţ sub cel stabilit în prezentul Raport de evaluare.

Valoarea este un concept economic care se referă la relaţia monetară dintre bunurile destinate vânzării şi cei care le cumpără. Valoarea nu este un fapt cert, ci o estimare care arată cât preţuieşte bunul respectiv la un moment dat în concordanţă cu o anumită definiţie a valorii, în cazul nostru a **valorii de utilizare,** pentru amplasarea staţiei de epurare a comunei.

**Metoda comparaţiei prin bonitare,** reflectă valoarea acestui teren, atunci când nu sunt disponibile suficiente informaţii referitoare la tranzacţii similare.

**Metoda comparaţiei directe** : Metoda constă în compararea valorii de piaţă a unor active similare, de aceeaşi natură şi care au făcut obiectul vânzării în condiţii normale de piaţă.

Utilizarea acestei metode este limitată, fie din lipsa unei informaţii credibile şi reale, fie din informaţii insuficiente.

**Metoda de randament** : Esenţa abordării evaluării prin metoda de randament, constă în transformarea unor venituri viitoare, în valoarea actuală prin capitalizarea sau fructificarea capitalului investit.

În aceste condiţii singura metodă posibilă de utilizat, în vederea stabilirii preţului de evaluare, **este metoda comparaţiei prin bonitare.**

Cea mai bună utilizare a terenului este ca **„teren aferent staţiei de epurare" staţie ce a fost proiectată şi este în curs de execuţie, staţie de strictă necesitate pentru comuna şi Primăria Curăţele.**

Această valoare **poate fi confundată şi asimilată cu valoarea de piaţă**, dar cu o creştere faţă de coeficientul de piaţă (coeficient de necesitate) luând în considerare necesitatea cumpărătorului de a achiziţiona acest imobil pentru noua investiţie ce se preconizează a fi realizată pe terenul acestei proprietăţi care de fapt va fi o investiţie a comunei Curăţele.

Prezentul raport de evaluare este întocmit la cererea cumpărătorului, imobilui în scopul **estimării valorii de vânzare** a imobilului aflat în proprietatea unei persoane fizice, teren liber, intravilan, respectiv Suciu Ali - Dumitru

Valoarea de cumpărare a imobilului în cazul de faţă poate fi identică cu : **valoarea de piaţă,** dar luând în considerare necesitatea lucrărilor de investiţii cu fonduri proprii, fonduri financiare ale UAT- CURĂŢELE.

În aceste condiţii singura metodă posibilă de utilizat, în vederea stabilirii preţului de vânzare (evaluare), **este metoda corectată pe baza unor elemente de comparaţie (bonităţi)**, luând în considerare caracteristicile fizice şi economice ale imobilului, dar şi zona de amplasare, elementele de individualizare ale acestuia care sunt diferenţiate şi complet separate, funcţie de folosirea acestui teren, elemente care influenţează utilizarea terenului şi implicit valoarea acestuia.

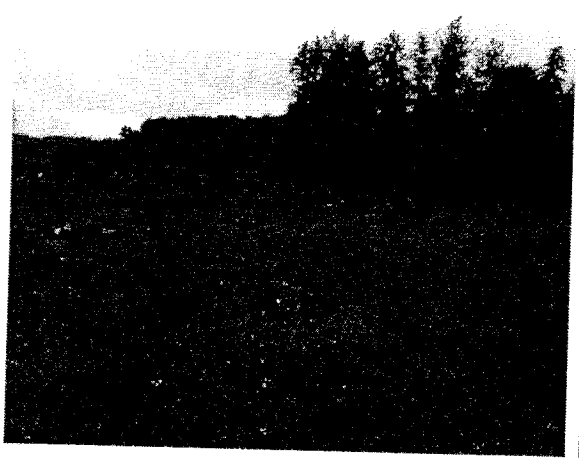
Acestă estimare a valorii proprietăţii este o opinie a expertului tehnic - evaluator, dar bine fundamentată tehnic. Ea este o concluzie rezonabilă, profesionistă, bazată pe analiza tuturor informaţiilor cunoscute de către experţii tehnici - evaluatori. Valoarea reprezintă percepţia expertului tehnic – evaluator, semnatarul acestei lucrări, referitor la cel mai bun preţ obtenabil într-o tranzacţie imobiliară.

Calculele de evaluare pentru stabilirea valorii real tehnice la zi a obiectivului – imobilului, sunt prezentate detaliat, pe obiecte, în anexele ataşate prezentului raport de evaluare

Valoarea imobilului se considera numai pentru cazul celei mai bune utilizări şi prin urmare se urmăreste ipoteza recuperării valorii acestei imobil şi introducerea fondurilor financiare rezultate din cumpărare în circuitul patrimoniul social, de învăţământ sau cultural al comunei CURĂŢELE.

Valoarea stabilită ca valoare de cumpărare, are în vedere starea terenului, amplasarea acestuia şi dotările aferente acestui teren, care necesită lucrări de investiţii, lucrări de care fonduri financiare UAT – CURĂŢELE dispune, permiţând introducerea acestui imobil , în circuitul patrimoniului comunal al comunei CURĂŢELE.

Valoarea propusă ca valoare de cumpărare, poate fi negociată de Consiliul local cu actualul proprpietar, dar preţul de cumpărare nu poate fi peste preţul stabilit în prezentul raport, în schimb, Consiliul local poate solicita un preţ mai mic, decât cel stabilit în prezentul Raport de expertizare şi evaluare tehnică.





# RAPORT DE EXPERTIZARE ŞI EVALUARE TEHNICĂ

## *PARTEA I. – DATE GENERALE*

### I.1. PREZENTAREA BENEFICIARULUI

Beneficiarul Raportului de evaluare este U.A.T. COMUNAL CURĂŢELE – PRIMĂRIA COMUNEI CURĂŢELE, cu sediul în comuna CURĂŢELE, nr.167,este o unitate de admnistraţie publică locală şi are codul fiscal 4650588

Obiectul principal de activitate al Consiliului local, îl constituie admnistraţia publică locală de pe raza counei şi a satelor aparţinătoare.

Consiliului Local CURĂŢELE solicită demersurile procedurale cu privire la cumpărarea imobilului, compus din teren, înscris în C.F. nr. 52320, în suprafaţă de 1.266 mp, având nr. cadastral 52320, în vederea investiţiei preconizate de Consiliul local Curăţele privind construirea şi amplasarea staţiei de epurare, construcţie de mare necesitate conform normelor şi recomandărilor Ministerului de mediu şi Comunităţi Europene .

Imobilul în cauză este amplasat în satul Nimăieşti, comuna Curăţele, înscris C. F. nr. 52320 nr. cadastral 52320, în suprafaţa de 1.266 mp, amplasat la distanţă onorbilă de proprietăţile private – clădiri de locuit, încradându-se în normele de mediu, teren care se preconizează a fi utilizat pentru construirea staţiei de epurare, fiind amplasat în zona mărginaşă, periferică a satului, având parte din utilităţile, la distanţă de sub 500 ml.

Consiliul local CURĂŢELE are nevoie de imobilul în cauză, pentru a-şi putea creea şi dezvolta activităţi de canalizare şi epurare a comunităţii.

### I.2. PREZENTAREA EXPERTULUI TEHNIC - EVALUATOR

P.F.A. DE EXPERTIZARE – EVALUARE IMOBILE ŞI ACTIVE **SABĂU EUGEN**, cu sediul în Oradea, Str. Ataculi Nr.33, tel : 0772/280556, Cod de înregistrare fiscală (CIF): 27449487.

Sabău Eugen, coordonatorul acestui Cabinet de expertizare şi evaluare tehnică este domiciliat in Oradea str. Atacului nr.33, este expert tehnic în constructii, atestat de Ministerului Justitiei, cu carnet de EXPERT TEHNIC nr.1.804 – 3.701, membru de drept al Corpului Expertilor Tehnici din Romania - filiala judetului Bihor, posesor al legitimatiei nr. 12 C.E.T. în baza art. 3 din O.G. nr.2/2000, aprobată prin Legea 156/2002 si a Certificatului de absolvire/atestare privind metode de evaluare a proprietăţilor imobiliare (SPIC – 11) este competent şi calificat pentru a elabora acest Raport de evaluare,.

Experienţa îndelungată a colectivului de ingineri şi economişti, colaboratorii acestui Cabinet de expertizare – evaluare imobile şi active, a făcut posibilă efecutarea în decursul anilor (de la înfiinţare şi până în prezent) a numeroase lucrări de expertize şi evaluări, ele fiind executate pe întreaga rază a judeţului Bihor şi nu numai, perioadă în care, au fost elaborate peste 1.000 de lucrări de expetiză şi evaluare de societăţi comerciale, active şi bunuri, în diverse scopuri, cum ar fi : înfiinţări, dizolvări şi lichidări de societăţi comerciale, asocieri, constituiri de garanţii pentru credite bancare, creşteri de capital social, vânzări, grăniţuiri, studii de fezabilitate, etc.

Dintre lucrările cele mai mari, privind evaluări de unităţi în vederea lichdării lor judiciare, putem aminti: SC "AVÂNTUL" SA Oradea; SC "ALOR" SA Oradea; SC "AGROMEC" SA Salonta; SC" MULTIMEC" SA Marghita, precum şi alte lucrări privind cunoaşterea valori de piaţă pentru activele: SC "SINTEZA" SA Oradea, SC "S.U.T." SA Oradea, SC "ROVEX" SA Oradea, etc, pentru credite bancare, sau alte lucrări privind cunoaşterea valori la preţ de zi acestor active, cum a fost cazul Universităţii din Oradea, Tribunalului Bihor - Oradea sau cunoaşterea valori de piaţă a acestor active, sau în vederea vânzări prin licitaţie publică sau prin negociere directă, cum ar fi activele proprietatea : E.M. Voivozi, Direcţia Silvică Bihor, I.F.E.T – Bihor, etc, sau diferite clădiri proprietate privată a Consiliilor locale : Oradea, Marghita, Salonta, Valea lui Mihai, Diosig, Avram Iancu, Mădăras, Vadu Crişului, Balc, Gepiu, Tarcea, Suplacu de Barcău, Paleu, ect.

*Expertul tehnic – evaluator, este competent şi calificat pentru a elabora acest Raport de evaluare, în baza art. 30 din O.G. nr.2/2000, aprobată prin Legea 156/2002 cu modificările ulterioare, act normativ cunoscut şi sub numele de legea experţilor tehnici, condiţiei în care experţii tehnici judiciari, atestaţi de Ministerul Justiţiei, au calitatea şi dreptul de a efectua şi expertize tehnice extrajudiciare.*

**I.3. OBIECTUL EVALUĂRII**

Imobilul situat în comuna Curăţele, sat Nimăieşti, înscris în C. F. nr. 52320 nr. cadastral 52320 compus din terenul „intravilan", este supus evaluării privind stabilirea valorii de utilizare - piaţă, terenul în suprafaţă de 1.266 mp, teren propice amplasări şi construiri staţiei de epurarea a comunei.

**I.4. SCOPUL LUCRĂRII**

Raportul de evaluare are ca scop, estimarea preţului de utilizare - piaţă al imobilului amplasat în satul Nimpieşti, înscris în C. F. nr. 52320, nr. cadastral 52320, în suprafaţă de 1.266 mp, în vederea cumpărării prin negociere directă de către Consiliul local Curăţele.

**I.5. DATA EVALUĂRII**

Valoarea de piaţă estimată în Raportul de expertizare - evaluare, se referă la data de 27.06.2022 când cursul de schimb valutar la BNR, este :

- 4,6730lei ron / USD;
- 4,9459 lei ron / EURO.

Inspecţia imobilului evaluat s-a făcut în prezenţa primarului, D-l Mocioran Teodor, în data de 20.06.2022 iar Raportul de expertizare - evaluare a fost elaborat în perioada 27.06.2022 – 05.07.2022, după obţinerea schiţei cadastrale - dezmembrarera.

**I.6. IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE**

**IPOTEZE :**

- prezentarea situaţiei juridice, sau altor considerente, privind titlul de proprietate. Se presupune că imobilizările corporabile sunt libere de sarcini şi pot fi evaluate;

• se consideră că informaţiile de care dispunem, sunt autentice şi nu se dă nici o garanţie asupra preciziei lor;

• se presupune că funcţionarea activului, este conformă cu toate reglementările locale şi naţionale de meiu;

• expertul tehnic - evaluator nu îşi asumă răspunderea pentru viciile ascunse care nu au fost aduse la cunoştinţa sa;

• expertul tehnic – evaluator, nu are nici un interes prezent sau viitor, în proprietatea evaluată;

**CONDIŢII LIMITATIVE :**

• raportul de expertizare şi evaluare, datele şi informaţiile cuprinse în acesta, sunt confidenţiale pentru beneficiarul lucrării şi expertul tehnic - evaluator, putând fi utilizate numai de către beneficiarul lucrării şi numai pentru scopul specificat în această lucrare;

• expertul tehnic - evaluator, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere consultanţă, sau să depună marturie în Instanţă, în afara cazului în care a fost convenită în scris şi în prealabil;

• în conformitate cu uzuanţele din România, valorile estimate în Raport, sunt valabile la data precizată în Raport şi încă un interval limitat de timp după acestă dată, în care condiţiile specifice ale pieţii imobiliare, nu suferă modificări semnificative care să afecteze opiniile estimete;

• raportul de expertizare şi evaluare tehnică, sau oricare referire la acesta nu poate fi publicat sau inclus într-un document destinat publicităţii, fără acordul scris şi prealabil al expertului tehnic – evaluator, semnatarul lucrări.

## I.7. ACTE NORMATIVE, MATERIALE ŞI SURSE DE INFORMAŢII

### I.7.1. ACTE NORMATIVE :

- O.U.G. nr.57/2019, privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările ulterioare, precum şi cu alte reglementări de drept comun aplicabile în materie.
- Legea Nr. 15/1994; HG 266/1994; HG964/1998; Ordinul Ministerului Finaţelor Nr. 946/1994, toate referitoare la imobilizările corpurale;
- Legea Nr. 54/1998, privind circulaţia juridică a terenurilor;
- Legea Nr. 69/1993, categoria şi zonarea localităţilor;
- Legea nr. 219/1998, privind regimul concesiunilor;
- H.G.nr. 216/1999, pentru aprobarea Normelor Metodologice – cadru de aplicare a Legii 219/1998;
- **Expertiza tehnică nr. 97** – Buletin documentar, editat de Corpul Experţilor Tehnici din România.

### I.7.2. BULETINE – PUBLICAŢII :

- Standardele de evaluare recomanadate de CET - România :

- SEV – 3.02, competenţă – calificare;
- IVS.1., privind valoare de piaţă;
- IVS.2., privind : valoarea de impozitare; valoarea de garantare credite bancare; valoarea de lichidare ; valoarea de asigurare; valoarea de casare; valoarea de exploatare continuă; valoarea de imputare; valoarea rămasă actualizată ;
- ISV.16., privind :; valoarea justă ;
- GN.9, privind : valoarea netă actualizată ;
- GN.3, privind : valoarea de licitaţie ;

- Buletinele informative ale Corpului Expertilor Tehnici din Romania cu privire la aplicarea coeficientilor de actualizare la zi ;
- Buletine informative elaborate de Institutul Român de Cercetare în Evaloare.
- Cursul de schimb valutar stabilit prin fixing de BNR la data evaluării (27.06.2022);
- Indicii statistici de preţuri şi inflaţie, comunicaţi de Institutul Naţional de Statistică;

**I.7.3. INFORMAŢII DE LA BENEFICIAR :**

- Documente privin dreptul de proprietate;
- Planul de urbanism şi zonare;
- Taxe şi tarife locale;
- Contracte de închiriere şi documente de plată;
- Informaţii peivind utilizarea şi exploatarea propiretăţii;
- Schiţe, relevee;

**I.7.4. INSPECŢIE LA FAŢA LOCULUI,** prin care s-au constatat :

- Caracteristicile amplasamentului;
- Topografia şi configuraţia terenului;
- Concordanţa informaţiilor prezentate de beneficiar cu măsurătorile pe teren;

Pentru elaborarea acestei lucrări au fost parcurse următoarele etape :

- proiectarea conţinutului şi structurii raportului de evaluare ;
- culegerea de date şi informaţii de la beneficiar ;
- selectarea şi corelarea datelor culese ;
- alegerea metodelor de evaluare utilizate ;
- calculele efective şi stabilirea valorii de piaţă a activului.

**I.8. STUDIUL PIEŢEI**

**I.8.1. GENERALITĂŢI :**

Judetul Bihor este situat in nord-vestul Romaniei, invecinandu-se la nord cu judetul Satu Mare, limita vestica fiind data de frontiera de stat cu Ungaria. Aproximativ din dreptul localitatii Boianu Mare si pana in varful Piatra Aradului (1428 m din Muntii Bihorului, se desfasoara limita estica, separandu-l de judetele Salaj, Cluj si Alba. De la Piatra Aradului pana in apropiere de localitatea Ant se intinde limita sudica,

prin care se desparte de judetul Arad. Intre aceste limite, teritoriul judetului se situeaza in cadrul a trei unitati geografice majore: Campia de Vest, Dealurile Vestice si Muntii Apuseni. Judetul Bihor are o suprafata de 7.544 km2, numara 624.972 locuitori, ocupand locul 6 in functie de suprafata si locul 13 dupa numarul locuitorilor, intre cele 41 judete ale Romaniei. O treime din bihoreni locuiesc in Municipiul Oradea.

Evoluţia unor indicatori importanţi în anul 2000 faţă de 1989, se prezită astfel:

- nr. mediu de salariaţi 67%;
- nr. pensionarilor 190%;
- câştigul mediu lunar, mai mare de 600 ori;
- indicii de crestere a preţurilor mai mare de 1175 ori;
- producţie industrială 62%;
- volumul de investiţii 72%;
- nr de unităţi înmatriculate la R.C. – Bihor la finele anului 2001 - 2.193 unităţi;

Din volumul de investiţii străine în judeţ: Suedia 26,6%, Marea Britanie12,7%, Italia 12,2%, Germania 12,1%, Luxemburg 11% şi Ungaria 9,7%.

O influenţă pozitivă în economia judeţului, privind investiţiile, utiilzarea capacităţii de producţie şi a forţei de muncă a avut-o grupul de firme "TRANSILVANIA GENERAL IMPORT – EXPORT".

Principalii indicatori economici şi sociali ai judeţului Bihor, care are o populaţie de circa 580.000 de locuitori, cu 25.000 mai puţini decât în 2002, şi care iese în evidenţă prin numeroasele fabrici de încălţăminte şi componente electronice care au dus rata şomajului la 3,67%, sub procentul înregistrat la nivel naţional. Cu afaceri de 5,4 mld. euro, Bihorul se numără printre cele mai mari zece „economii judeţene".
Judeţul Bihor, una dintre „porţile" de ieşire către Vest, a atras în ultimii ani, datorită salariilor mici şi apropierii de economiile dezvoltate, investitori în toate domeniile, de la industria alimentară la cea a pantofilor şi a componentelor pentru echipamente electronice.

Cea mai mare companie din judeţ este Celestica (România), subsidiara locală a grupului canadian cu acelaşi nume, care avea în 2012 afaceri pe plan local de 1,7 miliarde de lei (peste 380 mil. euro). În fabrica de componente pentru echipamente electronice din Parcul Industrial Borş, aflat în apropierea municipiului Oradea, canadienii au peste 2.000 de angajaţi.

### I.8.2. CARACTERIZAREA PIEŢEI IMOBILIARE A COMUNEI CURĂŢELE

Curățele este o comună în județul Bihor, Crișana, România, formată din satele Beiușele, Cresuia, Curățele, Nimăiești și Pociovelişte.

Comuna Curățele se încadrează în depresiunea Beiușului în ţinuturile piemonturilor vestice mai precis în districtul munţilor Bihor Vlădeasa. Se învecinează la nord-vest cu comuna Remetea, la nord cu comuna Căbeşti, la nord-est cu comuna Bulz, la sud-sud-est cu comuna Budureasa, la sud cu comuna Drăgăneşti, iar la est cu oraşul Beiuş.

DATE STATISTICE :

- **Suprafaţă:** 9143 ha
- **Intravilan:** 1020 ha

- **Extravilan:** 8123 ha
- **Populaţie:** 2535
- **Gospodării:** 742
- **Nr. locuinţe:** 742
- **Nr. grădiniţe:** 4
- **Nr. Şcoli:** 5

Conform recensământului efectuat în 2011, populaţia comunei Curăţele se ridică la 2.509 locuitori, în scădere faţă de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 2.735 de locuitori.[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (96,97%), cu o minoritate de romi (1,28%). Pentru 1,63% din populaţie, apartenenţa etnică nu este cunoscută.[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocşi(92,95%), dar există şi minorităţi de adventişti de ziua a şaptea (2,39%) şi baptişti (1,91%). Pentru 2,03% din populaţie, nu este cunoscută apartenenţa confesională.[5]

La nivelul comunei CURĂŢELE, piaţa imobiliară, este în curs de formare, motiv pentru care nu poate oferi încă suficiente şi concludente date şi informaţii de piaţă.

Piaţa imobiliară determinată de raportul dintre cerere şi ofertă, este foarte sensibilă la piaţa muncii şi stabilitatea veniturilor, fiind influenţată de mărimea şi structura veniturilor, reglementările centrale şi locale în domeniu, de evoluţia dobânzilor bancare, de structura populaţiei şi alţi factori.

Comuna CURĂŢELE are o dezvoltare socio – economică apreciabilă, are acces la principala arteră de circulaţie utieră, fiind aproape de oraşul Beiuş. Acestă situaţie constituie un punct forte în privinţa cererii de investiţii, de capital intern sau străin in această zonă.

Din punct de vedere al cererii si ofertei, ca factor dominant în preţul proprietăţilor imobiliare, se poate face următoarea zonare a pieţii comunei Curăţele:

- zona I : reşedinţa de comună;
- **zona II : satul Nimăieşti;**
- zona III: Beiuşele, Pociovelişte;
- zona IV : Cresuia.

Din punct de vedere al evoluţiei pieţii imobiliare pe tipuri de spaţii şi proprietăţi se pot trage următoarele concluzii:

La locuinţe (case individuale) dar şi spaţii de producţie, preţurile sunt în continuă creştere determinate de raportul echilibrat dintre cerere şi ofertă, în sensul că:

- oferta este suficientă, reflectată statistic de evoluţia construcţiilor şi de reaşezarea populaţiei în mediul rural.
- cererea este acceptabilă sub influenţa reorientării disponibilităţilor băneşti spre investiţii imobiliare mai ales în condiţiile reducerii dobânzilor bancare, creşterea cursului de schimb la EURO şi repatrierea valutei celor cu afaceri sau cu munca în Comunitatea Europeană.

Din punct de vedere al preţului de piaţă la terenuri, pe baza unor studii de piaţă rezultă următoarea situaţie:

- terenurile extravilane,(arabile) aparţinătoare comunei CURĂŢELE au valoarea de piaţă, funcţie de amplasare şi calitatea terenului între 250 – 500.000.000 lei/ha, adică : 25.000.-500.000 Ron/ha sau 2,5 – 5,00 Ron/mp, cele apropiate de limita de administraţie cu oraşul Beiuş.
- terenurile intravilane, în comuna CURĂŢELE au vaoarea de piaţă, funcţie de amplasare şi dotările terenului între 100.000 -300.000 RON/ha 10 - 30 ron/mp, sau chiar peste 30 lei ron/mp, terenurile amplasate la Coada Lacului sau Stâna de Vale

### I.8.3. EVOLUŢIA PREŢURILOR PE PIAŢA IMOBILIARĂ

Creşterea preţurilor pe piaţa imobiliară în anul 2019 - 2021 a fost ascendentă, dar mai ponderată faţă de explozia din anul 2007 - 2008.

În anul 2021 şi începutul anului 2022 preţurile au crescut cu 10-15% la construcţii şi cu 15-20% la terenuri, evoluţie care se apreciază că se va diminua în următorii 2 ani.

Aceste creşteri au fost determinate în principal de :

- preţurile materialelor şi a manoperei în construcţii au înregistrat creşteri de 4 ori mai mari, faţă de indicele de creştere a preţurilor în general, acesta la 31.12.2004 era de 251.361% faţă de 1990 ;
- Degradarea cursului de schimb valutar la euro şi USD, faţă de leu, (evoluţia leului în comparaţie cu valuta) ;
- Dezvoltarea şi diversificarea sistemului naţional de credite imobiliare din ultimii ani şi în deosebi în anii 2006 şi 2008 ;

Pe anul 2022 şi următorii anii se previzionează :

- Se apreciază că nu va mai intra pe piaţa imobiliară sume importante din resurse interne şi externe, fapt ce va face presiuni considerabile pe preţul de strigare.
- Cererea onorabilă în raport cu oferta mare, mai ales că pretendenţii investitori de proprietăţi, văzând evoluţia pieţei imobiliare, sunt dispuşi pe de o parte să investească, iar pe de altă parte să aştepte cu cererea pentru anii de după 2021-2024, ani preconizat a fi cu dificultăţi financiare ;
- Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan, perioadă în care proprietarii de terenuri agricole aşteaptă investitorii străini, fiind convinşi că aceştia vor acorda o mai mare atenţie şi vor ridica valoarea de piaţă existent, duce la creşterea valorii terenurilor extravilan – arabile de la un an la altul;
- Apariţia Legii nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării-cumpărării terenurilor agricole situate în extravilan, pentru o perioadă de timp stagnează tranzacţiile terenurilor arabile extravilane, sau sunt puţine tranzacţii în anii 2020 - 2021;
- „Vedeta" tranzacţiilor imobiliare o constituie pe viitor totuşi terenurile agricole, apreciindu-se că până în anul 2025, faţă de preţul mediu actual de2.500-3.500euro/ha, (120-175.000.000 lei/ha), în unele zonele din România, se va

ajunge la un preţ de 75-80% din preţul existent pe piaţa Comunităţii Europene, adică la 5.500 – 15.000 euro/ha.

## *PARTEA A II-A. – PROPRIETATEA EVALUATĂ*

### II.1. IDENTIFICAREA IMOBILULUI ŞI COMPONENTELOR SALE

Imobilul care face obiectul prezentului Raport de expertizare şi evaluare, constă în teren „intravilan", imobil situat în comuna Curăţele, satul Nimăieşti, este înscris în C.F. 52320, la nr. cadastral 52320, cu suprafaţa de 1.266 mp, .

Proprietarul acestui imobil este SUCIU ALIN - DUMITRU, şi este amplasat în tona periferică a satului Nimăieşti, la limita administrativă dintre oraşul Beiuş şi comuna Curăţele.

### II.2. ASPECTE JURIDICE

Conform informaţiilor puse la dispoziţia expertului tehnic - evaluator, apreciem că NU există impedimente de ordin juridic care să afecteze dreptul de proprietate sau posibilitatea transferării acestui drept, având în vedere că imobilul este proprietatea celui căruia i sa propus să-l vândă, respectiv SUCIU ALIN - DUMITRU, conform C. F. nr. 52320, Nimăieşti, înscris la nr. cadastral 52320 în suprafaţă de 1.266 mp.

Terenul în cauză este propice amplasări şi construirii staţiei de epurare a comunei Curăţele, teren bine delimita şi la distanţă onorabilă de clădirile de locuit, respectând normele de mediu.

### II.3. AMPLASARE ÎN ZONĂ, UTILITĂŢI ŞI CARACTERISTICI GEO – TEHNICE

Imobilul situat în comuna Curăţele, satul Nimăieşti, este situat în zona mărginaşă, periferică a satului, la distanţă de aliniamntul drumului pietruit, cu acces direct la drumul pietruit şi apoi la drumul judeţean DJ764 H, are dotările şi utilităţile minime necesare pentru desfăşurarea unei activităţi corespunzătoare.

Zona de amplasare a proprietăţii evaluate este definită de următoarele elemente:

- specific predominant pentru clădiri agro zotehnice sau edilitare, respectiv staţie de epurare.
- drumul de acces este asfaltat şi pietruit ;
- stare relativă de adecvare a utilităţilor ;
- situare în zona mărginaşă, periferică a localităţii;
- tendinţă de dezvoltare a activitiţilor de prestări edilitare ;
- utilizarea actuală este în conformitate cu dezvoltarea zonei;
- nivelul chiriilor şi gradul de neocupare al proprietăţilor, sunt la un nivel rezonabil, în concordanţă cu contextul pieţei imobiliare;
- procentaj mediu de teren liber (peste 80%);
- se manifestă tendinta de schimbare a utilităţii terenului (construcţii speciale - edilitare);
- traficul rutier este de tip mediu şi este de mică intensitate;

- terenul este de formă aproximativ dreptunghiulară în plan, în suprafaţă de 1.266 mp, conform nr. cadstral 52320 uşor de organizat;
- teren la vizibilitate redusă, (în apropierea pârâului Nimăişti)
- teren neamenajat pe verticală, condiţiile de fundare sunt relativ bune;
- teren cu acces la parte din utilităţi.

Caracteristicile fizice ale terenului ( denumirea, forma, dimensiunea la faţadă, localizarea, orientarea faţă de vânt, soare, sau vedere), **topografia: perimetrul, nivelarea, drenajul** şi utilităţile : apă, canal, gaze, electricitate, telefon, **sunt elemente care influenţează utilizarea terenului şi implicit valoarea acestuia.**

Terenul în cauză sunt descris amănunţit în fişa tehnică Anexele Nr. 1, ataşată prezentului raport.

## II.4. CERERE – OFERTĂ, ECHILIBRUL PIEŢEI ÎN ZONĂ

Oferta de imobile în această zonă este posibilă datorită faptului că există imobile în tranzacţionare dar în proprorţie mică. Imobilele care pot fi tranzacţionate, se tranzacţionează cu clădirile şi terenul aferent şi vor urma un trend descrescător determinat de înrăutăţirea mediului economic, cu toate că este o zonă bună, în apropriere de drumul judeţean de importanţă majoră Oradea - Beiuş

În privinţa ofertei de imobile pentru închiriat, aceasta este posibilă, datorită faptului că sunt imobile libere şi investitori. O posibilă ofertă de închiriat a imobilului în acestă zonă, poate fi de 0,5 – 1,5 EURO / mp, luând în considerare şi valoarea de piaţă a imobilului.

Din punct de vedere al preţului de piaţă la terenuri, pe baza unor studii de piaţă rezultă următoarea situaţie:

- terenurile extravilane,(arabile) aparţinătoare comunei CURĂŢELE au valoarea de piaţă, funcţie de amplasare şi calitatea terenului între 250 – 500.000.000 lei/ha, adică : 25.000.-500.000 Ron/ha sau 2,5 – 5,00 Ron/mp, cele apropiate de limita de administraţie cu oraşul Beiuş.
- terenurile intravilane, în comuna Curăţele, au vaoarea de piaţă, funcţie de amplasare şi dotările terenului între 100.000 -300.000 RON/ha 10 - 30 ron/mp, sau chiar peste 30 lei ron/mp, terenurile amplasate la Coada Lacului sau Stâna de Vale.

Referitor la echilibrul pieţii putem aprecia că în prezent şi încă câţiva ani avem o piaţă a cumpărătorilor iar în viitorul apropiat se va înregistra un echilibru şi apoi o piaţă a vânzătorului.

## II.5. BAZA VALORII – VALOAREA DE PIAŢĂ

Tipul de evaluare estimat, potrivit standardelor de evaluare, este legat în mod curent de scopul evaluării, iar premiza valorii explică circumstanţele de tranzacţie în care proprietatea va fi evaluată.

Tipul şi definiţia valorii trebuie să fie clar enumerate şi adecvate scopului evaluării, astfel că tipul de evaluare estimat trebuie să fie definit în raportul de evaluare prin preluarea definiţie din Standardele de evaluare.

Valoarea pe care o anumită proprietate o are pentru o utilizare specifică (lucrări de investiţii) şi pentru un anumit utilizator (Consiliul local Curăţele) această valoare **este în relaţie cu piaţa, dar este în relaţia şi cu valoarea de utilizare.**

Baza de evaluare o constituie valoarea de piaţă definită de standardul internaţional SEV 4.03, ca fiind: **"suma estimată pentru care un bun ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât să cumpere şi un vânzător hotărât să vândă, într-o tranzacţie liberă (nepărtinitoare), după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acţionat în cunoştiinţă de cauză, prudent şi fără constrângere"**.

Valoarea de utilizare pentru un cumpărător „hotărât", care trebuie achitată unui vânzător „nehotărât" ce deţine *un imobil aferent obiectivului de activitate de necesitate al cumpărătorulu (Consilul local Curăţele)*, este valoare care are în vedere valoarea de piaţă, respectâd standardul de evaluare a valorii de paiţă, respectiv „suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un cumpărător hotărât, într-o tranzacţie echilibrată şi un vânzător, în care fiecare acţionează în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere", dar ***are în vedere necesitatea achitiţionării*** acestui imobil pentru un scopul bine determinat şi stabilit de Consiliul local.

Această valoare **poate fi confundată şi asimilată cu valoarea de piaţă**, dar cu o creştere a coeficientului de piaţă, luând în considerare obligativitatea cumpărătorului de a achiziţiona acest teren pe care de fapt va fi amplastă o investiţie a satului Curăţele şi *care se referă la o proprietate cu „cea mai bună utilizare".*

Acest tip de valoare se referă strict la valoarea cu care o anumită proprietate contribuie în unitatea din care face parte (în speţă Consiliul local) având în vedere **„cea mai bună utilizare"** a proprietăţii sau suma de bani cu care poate fi tranzacţionată .

Conceptul de cea mai bună utilizare, reprezintă alternativa de utilizare a activului selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire şi va genera ipoteze de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă şi legală a unui teren liber sau construit, care este fizic posibilă, fezabilă financiar şi are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăţi imobiliare trebuie să indeplinească mai multe criterii: să fie permisibilă legal, **să fie posibilă fizic,** să fie fezabilă financiar şi să fie maximum productivă.

Ţinând seama de aceste considerente, utilizarea actuală a activului în cauză este cea mai bună, atât din punct de vedere tehnic, constructiv, cât şi economic.

## II.6. METODE DE EVALUARE

În baza metodologiei de evaluare recomandată în acest domeniu, raportul de expertiză – evaluare a abordat estimarea valorii de piaţă prin următoarele metode de evaluare.

### II.6.1. METODA COMPARAŢIEI PRIN BONITARE

Fundamentul acestei metode îl constituie principiul substituţiei, care arată că nici un cumpărător prudent, nu va plăti mai mult pentru o proprietate imobiliară, decât costul de a achiziţiona imediat un teren cu o utilitate şi atractivitate similară.

Această metodă poate fi folosită, când nu sunt disponibile suficiente informaţii referitoare la tranzacţii similare.

Algoritmul pleacă de la un preţ de barem "A" (valoarea de bază a terenului), determinată funcţie de importanţa localităţi, care este corectat pe baza unor elemente de comparaţie, factori (bonităţi).

În această documentaţie a fost utilizată metoda comparaţiei prin bonitare, având la bază preţul barem pentru teren, amplasat în oraş mic. Metoda porneşte de la preţul barem "A", actualizat pe baza elementelor de bonităţi. Este o metodă simplă, practică şi foarte larg folosită.

Calculele prin acestă metodă, sunt prezentate detaliat în Anexa Nr. 1, ataşată prezentei.

Valoarea acestei proprietăţi (teren necunoscut) dar amplasat la limita terenurilor intravilane, determinată prim metoda comparaţiei prin bonitare, este :

**Vp = 14.420 lei ron.**

### II.6.2. METODA DE RANDAMENT

Esenţa abordării evaluării prin metoda de randament, constă în transformarea unor venituri viitoare, în valoarea actuală prin capitalizarea sau fructificarea capitalului investit.

**Valoarea de randament** – reprezintă suma fluxurilor nete pe care le poate genera o întreprindere deţinătoare de capital, luînd în considerare factorul timp şi factorul risc.

Metoda bazată pe venit sau randament, presupune, în esenţă, capitalizarea venitului net obtenabil, prin explotarea sau închirierea propietăţii :

Vp = F : C, VNE : C sau V = CB : r, cu varianta V = yCB, în care:

Vp = valoarea de piaţă

VNE,F sau CB = fluxul sau capacitatea beneficiară

C,r = rata de capitalizare

y = 1 : r = inversul ratei de capitalizare reprezentînd termenul în care investiţia se recuperează

Activul trebuie să asigure prin exploatare sau închiriere, venituri anuale, traduse în fluxuri financiare, profituri brute şi nete (VBE sau VNE).

Informaţii curente şi accesibile pentru prognoza veniturilor obtenabile în viitor prin explotare sau închiriere de spaţii amenajate pentru exploatare, comerţ, prestări de servicii, etc., sau teren.

Informaţii curente şi din surse credibile privind ratele de capitalizare a capitalului de piaţă din zonă şi a ratelor de risc, respectiv a dobânzilor acordate de stat sau bănci pentru plasamentele disponibilităţilor băneşti ale persoanelor fizice şi juridice.

Referitor la această rată de capitalizare, precizăm că cel mai frecvent se are în vedere la evaluări:

- rata bancară curentă a dobânzii la obligaţiile de stat, sau rata medie de la bănci;
- 8 – 10 % din rata neutră (dobânzi bancare) se consideră primă de risc.

Rezultă de aici că valoarea de piaţă a proprietăţii evaluate, este direct proporţională cu capacitatea beneficiară (VBE sau VNE) şi invers proporţional cu rata de capitalizare sau fructificare (r compusă din rata neutră care se notează cu i şi prima de risc care se notează cu p).

În practică se consideră că rata de lucru în capitalizare să fie una spacifică unei monede constante, ceea ce la noi ar însemna un nivel mediu de cca. 12 - 14%, în condiţii deflaţioniste.

Calculul de evaluare prin această metodă pentru spaţiul în cauză sunt prezentate în Anexa nr. 2.

Valoara de piaţă a acestei proprietăţi (teren necunoscut) dar amplasat la limita terenurilor intravilane determinată prim metoda de randament , este: **15.260 lei ron.**

### II.6.3. METODA COMPARAŢIILOR DE PIAŢĂ

Metoda constă în compararea valorii de piaţă a unor active similare, de aceeaşi natură şi care au făcut obiectul vânzării în condiţii normale de piaţă.

Utilizarea acestei metode este limitată, fie din lipsa unei informaţii credibile şi reale, fie din informaţii insificiente.

Metoda comparaţiei directe, presupune parcurgerea mai multor etape:

- cercetarea pieţei pentru a obţie informaţii despre tranzacţii de proprietăţi, similare cu proprietatea evaluată, în ceea ce priveşte tipul de propietate, data vânzării, suprafaţa, localizarea şi zona;
- verificarea informaţiilor prin confirmarea că datele obţinute sunt reale şi corecte;
- alegerea unor criterii de comparaţie relevante şi elaborarea unor analize comparative pentru fiecare criteriu;
- compararea proprietăţilor comparabile cu proprietatea evaluată, utilizând elementele de comparaţie şi ajustarea adecvată a preţului de vânzare pentru fiecare proprietate comparabilă;
- analiza rezultatelor evaluării şi stabiirea la o valoare sau la o marjă de valori.

Calculele de evaluare prin acestă metodă, sunt prezentate în Anexa nr.3.

Valoarea de piaţă obţinută prin acestă metodă, este : **13.930 lei ron.**

## II.7. VALOAREA DE CUMPĂRARE - PIAŢĂ SELECTATĂ şi OPINIA EVALUATORULUI

Prezentul raport de expertizare - evaluare a fost elaborat în vederea estimării valorii de piaţă a imobilului situat în comuna CURĂŢELE, satul Nimăieşti, înscris în C.F. nr. 52320, nr. cadastral 52320, proprietatea numitului SUCIU ALIN - DUMITRU, imobil amplasat în zona mărginaşă spre capătul satului în direcţia de mers către oraşul Beiuş, spre aliniamntul drumului pietruit, apoi a drumului judeţean asfaltat, DJ764H, cu dotările şi utilităţile minime necesare pentru desfăşurarea unei activităţi corespunzătoare.

Expertul tehnic - evaluator a efectuat o cercetare adecvată şi relevantă în vederea evaluării imobilului în cauză, întrucât informaţiile despre piaţă sunt limitate pentru astfel de imobile iar pentru imobile comparabile nu sunt suficient de transparente (nu se dau cifre reale).

Expertul tehnic - evaluator a procedat la efectuarea metodelor de evaluare şi a procedurilor de evaluare care sunt prezentate în raport şi asigură de faptul că datele, informaţiile utilizate, raţionamentele şi standardele aplicate pentru expertizarea şi evaluarea acestui imobil, sunt corecte, corespunzătoare specificului proprietăţii expertizate şi evaluate, rezultând următoarele valori:

| METODE DE EVALUARE | | VALOAREA OBŢINUŢĂ |
|---|---|---|
| 1 | METODA COMPARAŢIEI PRIN BONITARE | 13.420 lei ron |
| 2 | CAPITALIZĂRII CHIRIILOR | 15.260 lei ron |
| 3 | COMPARAŢIILOR DIRECTE | 13.930 lei ron |

Pe baza considerentelor menţionate în prezentul raport de expertizare şi evaluare tehnică, ca rezultat al analizelor şi investigaţiilor efectuate, luând în considerare contextul actual al posibilităţii noi investiţii preconizată, precum şi contextul pieţei imobiliare, ţinând seama de metodele de evaluare aplicate, de relevanţa acestor metode şi ipotezele prezentate privind valoarea, pentru imobilul situat în comuna Curăţele, satul Nimăieşti, amplasat în zona mărginaşă, periferică a satului în dirfecţia de mers către oraşul Beiuş, spre aliniamntul drumului pietruit, la distanţă de cca- 60 ml de acest drum pietruit şi la cca. 500 ml de drumul judeţean DJ 764H, cu dotările şi utilităţile minime necesare pentru desfăşurarea unei activităţi corespunzătoare, expertul tehnic - evaluator, semnatarul acestei lucrări, recomandă din gama de valori calculate a fi promovată ca preţ de cumpărare, valoarea obţinută prin metoda comparaţiei prin bonitare, astfel :

**Vp = 13.420 lei ron, valoare ce cuprinde şi TVA-ul adică 10,60 RON/mp,** ceea ce înseamnă la cursul de schimb valutar la zi **2,14 EURO/mp** ; Conform precizărilor MTCT, indicii de actualizare a valorii construcţiilor şi terenului, cuprind şi taxa pe valoarea adăugată (TVA), corespunzător etapelor respective (18%, 22%, 19% şi 24% , sau 20%, sau la 19% în prezent. Acest aspect este bine definit de Buletinele documentar elaborate de Corpul Experţilor Tehnici din România, din care :

**Valoarea promovată ca preţ de cumpărare, ca valoare maximă,** se cifrează la suma rotunjită de: **13.420 lei ron,** sau 2.710 euro la cursul valutar de 4,9459 leu/euro, din data de 27.06.2022, data efectuării calculului de evaluare..

Cea mai bună utilizare a acestui imobil este că pe acest teren se poate executa viitoarea investiţie, respectiv se poate realizarea staţia de epurare, aferentă canalizări satului Nimăieşti, respectiv a comunei Curăţele, investiţiie ce o are în vedere Primăria CURĂŢELE.

Din punct de vedere al preţului de piaţă la terenuri, pe baza unor studii de piaţă rezultă următoarea situaţie:

- terenurile extravilane,(arabile) aparţinătoare comunei Curăţele au valoarea de piaţă, funcţie de amplasare şi calitatea terenului între

250 – 500.000.000 lei/ha, adică : 25.000.-500.000 Ron/ha sau 2,5 – 5,00 Ron/mp, cele amplasate la limita administrativă cu orașul Beiuș.

* terenurile intravilane, în comuna Curățele au vaoarea de piață, funcție de amplasare și dotările terenului între 100.000 -300.000 RON/ha 10 - 30 ron/mp, sau chiar peste 30 lei ron/mp, terenurile amplasate la Coada Lacului sau Stâna de Vale.

În aceste condiții singura metodă posibilă de utilizat, în vederea stabilirii prețului la zi, **este metoda comparațiilor prin bonitare.**

Din investigațiile efectuate în zonă, am constatat că terenurile extravilane care sunt în zona administrativă a comunei Curățele, se tranzacționează cu până la 3 lei ron/mp, dar în zonele de apropiere cu orașul Beiuș, pot ajunge și până la 5 lei/mp.

Comparând valoarea de piață a terenurilor intravilane din comuna Curățele, *sat Nimăiești, care se tranzacționează cu 10 - 15lei ron/mp, până la 20,00 lei* ron/mp, în zonele centrale ale satului Nimăiști, cu valoarea de piață stabilită în prezentul Raport de evaluare care este **de 10,60 lei ron/mp, consider că valoarea de piață stabilită imobilului în cauză, este o valoare pertinentă, credibilă, în limitele minime a pieței imobilelor cu aceleași cartereistici tehnice și fizice din zonă.**

Având în vedere amplasarea acestui imobil în zonă, propice posibilității lucrărilor de investiții pe terenul în cauză, rezultă valoarea justă a acestui imobil ca fiind egal cu : **13.420 lei ron, sau 2.710 euro la cursul valutar de 4,9459 leu/euro.**

Această sumă, reprezintă valoarea justă a terenului în cauză, luând în considerare coeficientul de corecție impus de amplasare în zonă dar mai ales de individualizare, cunoscând necesitatea executării stației de epurare, pentru comuna Curățele.

***PARTEA A III – A. ANEXE***

**Anexa nr. 1** : Fișă tehnică de calcul a valorii actualizate/mp a terenului ;
**Anexa nr. 2** : Fisă de calcul pentru estimarea valorii prin metoda capitalizării ;
**Anexa nr. 3** : Fisă de calcul pentru estimarea valorii prin metoda comparațiilor directe ;
**Anexa nr. 4** : C.F. nr. 52320, Nimăiești, nr. cadastral 52320 ;
**Anexa nr. 5** : Extras de plan cadastral ;
**Anexa nr. 6** : Plan de amplasare și delimitare a imobilului ;
**Anexa nr. 7** : Plan de încadrare în zonă;
**Anexa nr. 8** : Plan de situație ;
**Anexa nr. 9** : Fotografii.

EXPERT TEHNIC – EVALUATOR

EXPERT TEHNIC SABĂU EUGEN CIF 27443487 ORADEA - ROMANIA

Ing. Eugen SABĂU

MINISTERUL JUSTIȚIEI Expert tehnic - evaluator SABĂU EUGEN Nr. 1504 CAMERA EXPERȚILOR TEHNICI

# *PARTEA A III – A*

# *A N E X E*

**ANEXA NR.1**

# FIŞĂ TEHNICĂ PE OBIECTIV

Denumirea obiectivului : **TEREN INTRAVILAN ;**

## A. CARACTERISTICI TEHNICE-DESCRIERE

Terenul intravilan în cauză este amplasat în comuna Curăţele, sat Nimăieşti cu acces la drumul comunal pietruit şi apoi la drumul judeţean asfaltat, în zona mărginaşă, periferică a satului, la distanţă de cca 2 km de oraşul Beiuş.

Suprafaţa totală de teren necesară a fi evaluată este de 1.266 mp, înscris în C.F. nr. 52320 Nimăieşti, nr. cadastral 52320, proprietatea numitului SUCIU ALIN - DUMITRU

Zona de amplasare a proprietăţii evaluate este definită de următoarele elemente:

- specific predominant pentru clădiri agro zotehnice sau edilitare, respectiv staţie de epurare.
- drumul de acces este asfaltat şi pietruit ;
- stare relativă de adecvare a utilităţilor ;
- situare în zona mărginaşă, periferică a localităţii;
- tendinţă de dezvoltare a activităţilor de prestări edilitare ;
- utilizarea actuală este în conformitate cu dezvoltarea zonei;
- nivelul chiriilor şi gradul de neocupare al proprietăţilor, sunt la un nivel rezonabil, în concordanţă cu contextul pieţei imobiliare;
- procentaj mediu de teren liber (peste 80%);
- se manifestă tendinta de schimbare a utilităţii terenului (construcţii speciale - edilitare);
- traficul rutier este de tip mediu şi este de mică intensitate;
- terenul este de formă aproximativ dreptunghiulară în plan, în suprafaţă de 1.266 mp, conform nr. topo 1644, uşor de organizat;
- teren la vizibilitate redusă, (în apropierea pârâului Nimăişti)
- teren neamenajat pe verticală, condiţiile de fundare sunt relativ bune;
- teren cu acces la parte din utilităţi.

Caracteristicile fizice ale terenului ( denumirea, forma, dimensiunea la faţadă, localizarea, orientarea faţă de vânt, soare, sau vedere), **topografia: perimetrul, nivelarea, drenajul** şi utilităţile : apă, canal, gaze, electricitate, telefon, **sunt elemente care influenţează utilizarea terenului şi implicit valoarea acestuia.**

Terenul în cauză, respectă toate caracteristicile fizice ale amplasamentului, are parte din înbunătăţire de natură internă : drum pietruit electricitate .

Valoarea acestui teren fiind estimată în LEI/mp sau EURO/mp, dar şi pe suprafaţa de 1.266 mp, conform C.F.-ului ataşat.

## B. CALCULUL DE EVALUARE

Evaluarea terenului în cauză se face cu ajutorul metodei "**comparaţiei prin bonitare**". Această metodă a fost aleasă datorită faptului că nu există informaţii suficiente cu privire la tranzacţii imobiliare în zona studiată.

Algoritmul pleacă de la un preţ de barem "Vb" (valoarea de bază a terenului), care este corectat pe baza unor elemente de comparaţie (bonităţi).

Pentru determinarea valorii unitare a terenului evaluat, se utilizează urmatoarea relaţie de calcul :

Vt = Vb x K x (A + B + F + T + E + G + R + P + S) x M x Go x Cr x U x Z, unde:

**Vb – valoarea de bază a terenului**, determinată în funcţie de importanţa localităţii (sat, comună , oraş mic) la data apariţiei Hotărârii nr. 207/29.09.2005 a Consiliului General al municipiului Bucureşti:

- **sat** **3,65 lei ron/mp**
- comună 5,50 lei ron/mp
- comune limitrofe oraşelor, cu o populaţie mai mare de 50 mii locuitori şi staţiunilor balneare, precum şi cele amplasate în imediata vecinătate a căilor de acces rutier de nivel european 7,30 lei ron/mp
- oraş mic 9,15 lei ron/mp

**K – coeficient de actualizare a valorii de bază**, în funcţie de variaţia cursului de schimb interbancar, comunicat de BNR :

$$K = \frac{\text{cursul BNR la data evaluării (RON/EURO)}}{\text{3,5084 lei ron/EURO}}$$ , în cazul nostru :

K = 4,9459 : 3,5084 = 1,40973093147

**A – categoria localităţii :**

- **sat** **0,1**
- comună 0,2
- oraş mic 0,4
- staţiuni turistice mici şi zone cu potenţial turistic balnear 1,5

**B – poziţia terenului faţă de localitate :**

- în exteriorul localităţii 0,0
- **în zona periferică** **0,5**
- în zona mediană 0,8
- în zona centrală 1,0
- în zone construibile, extravilane, între localităţi, pe artere cu trafic intens (ex. moteluri, restaurante, staţii de benzină ateliere de intervenţii izolate, etc.) 1,2

**F funcţiile economico–sociale ale localităţii :**

- activitate agricolă 0,5

| | |
|---|---|
| • **idem şi cu funcţie economică limitată în mica industrie şi servicii** | **0,8** |
| • activitate complexă cu accent pe industrie şi prestări servicii | 1,0 |

**T – poziţia terenului faţă de căile de transport**
**(coeficienţii sunt cumulativi)**

| | |
|---|---|
| **Tr – rutiere (adiacente)** | **0,2** |
| Tc – rutiere, cu transport în comun (până la 2 km) | 0,3 |
| Tf – feroviare (până la 2 km faţă de staţie) | 0,3 |
| Tl – fluviale (până la 5 km de port) | 0,5 |
| Tm – maritime (până la 10 km de port) | 0,5 |

**E – echiparea tehnico-edilitară, a zonei în care se află terenul, reţele la distanţă de :**

| | la gard | dist < 500m |
|---|---|---|
| **Ea – reţele de alimentare cu apă** | 0,30 | **0,15** |
| Ec – reţele de canalizare | 0,20 | 0,10 |
| **Ee – reţele de energie electrică** | **0,30** | 0,15 |
| Eg – gaze naturale | 0,50 | 0,25 |
| Et – energie termică | 0,50 | 0,25 |
| **Etf – telefonie** | **0,20** | 0,20 |

**G – caracteristici geotehnice defavorabile :**

| | |
|---|---|
| • cu dificultăţi de fundare | - 0,2 |
| • inundabile | - 0,4 |
| • alunecări de teren | - 0,7 |

**R – restricţii de folosire teren :**

| | |
|---|---|
| • neconstruibil | - 0,4 |
| • construibil cu restricţii | - (0,1 ÷ 0,3) |

**P – poluat cu reziduri; nivelul de poluare se va încadra în funcţie de avizele ecologice existente sau cele care există pentru vecinătăţi:**

| | |
|---|---|
| • sonore | - 0,2 |
| • gazoase (abatoare, gropi gunoi, etc.) | - 0,3 |
| • solide | - 0,5 |
| • lichide | - 0,7 |

**S – raportul dintre faţadă şi adâncimea terenului :**

| | |
|---|---|
| • **foarte favorabil (1/2, 1/3)** | **+ 0,5** |
| • favorabil (1/4, 1/5) | 0,0 |
| • nefavorabil (peste 1/5) | - 0,5 |

**M – coeficient privind mărimea terenului construibil din suprafaţa terenului :**

- **construibil 60%** **1,25**
- construibil 45 – 60% 1,00
- construibil sub 45% 0,85

În cazul terenurilor ocupate de agenţi economici agricoli sau industriali, coeficientul va fi următorul :

- construibil până la 1.000 mp 1,00
- construibil între 1.000 – 5.000 mp 1,15
- construibil între 5.000 – 10.000 mp 1,20
- construibil peste 10.000 mp 1,25

**Go – coeficientul privind starea terenului, format din produsul coeficienţilor rezultaţi la pct.a şi b :**

**a.teren ocupat cu teren şi construcţii**

- ce nu necesită dezafectări 1,00
- ce necesită dezafectări parţiale sau totale 0,75 - 0,95
- ocupat cu construcţii de patrimoniu ( simple, naţional, internaţional) 0,40

*Obs : În cazul situaţiilor speciale se va face diminuarea valorii terenului, cu valoarea de dezafectare a construcţiilor existente pe teren, diminuare determinată prin calcul (deviz de dezafectare), terenul fiind adus la situaţia de teren liber pentru a fi edificate alte construcţii.*

**b.pentru teren în pantă**

- favorabil constructiv 0,95
- nefavorabil, necesită rezolvări speciale constructive, în funcţie de mărimea şi lăţimea pantei 0,80 – 0,90
- nefavorabil, în zone turistice 0,70 – 0,80

**Cr – coeficient privind situaţia juridică a terenului**

- terenuri cu procese în curs pentru definitivarea proprietăţii 0,90

**U – utilizarea terenului (coeficient de zonă, numai la oraşe mici, indiferent de delimitarea construcţiilor):**

- pentru construcţii destinate exploatări comerciale, hoteluri, mica industrie, birouri, comerţ, parcaje subterane şi anexe tehnice aferente (Post trafo, Punct termic, Staţie de hidrofor, etc.) 3,00
- pentru locuinţe uni sau multifuncţionale realizate în vederea exploatări comerciale (vânzări, închirieri) şi anexele tehnice aferente (Post trafo, Punct termic, Staţie de hidrofor, etc.) 2,00
- pentru locuinţe (individuale şi colective) precum şi pentru locuinţe sociale/ de necesitate şi unifamiliale 1,00
- pentru construcţii ce deservesc activităţi cu caracter social, cultural,umanitar sau de interes public 0,50

**Z – numai la oraşe mici :**

| | |
|---|---|
| • zona 0 | 1,10 ÷ 1,20 |
| **• la distanţă mică de oraşul Beiuş** | **0,60** |

Vt = 3,65 x 1,40973093147 x (2,75) x 1,25 x 0,60 = 10,61263 RON/mp.

Rezultă prin rotunjire valoarea de 106.000 lei/mp, **adică 10,60 RON/mp,** ceea ce înseamnă la cursul de schimb valutar la zi **2,14 EURO/mp**

Se poate menţiona că terenul pentru care s-a făcut aceasta evaluare, are acces pentru mijloacele de transport auto.

În acest sens propunem, valoarea tehnică pentru acest teren, ţinând cont de :

- investigaţiile pe teren;
- documentele de proprietate prezentate de proprietar;
- situaţia juridică asupra terenului la data întocmirii prezentei lucrări; să fie de 106.000 lei/mp, **adică 10,60 RON/mp,,** aceasta fiind considerat un preţ maxim pentru zona în cauză.

Valoarea terenului în cauză, este egală cu :
Vt = 10,60 leiRON/mp x 1.266 mp = 13.419,6 lei ron.
**Rotund :** Vt = 134.200.000 lei, **adică : 13.420 lei ron.**

**ANEXA NR. 2**

## FIŞĂ DE CALCUL
## PENTRU ESTIMAREA VALORII PRIN METODA CAPITALIZĂRII

### 1.1. GENERALITĂŢI : noţiuni, definiţii, indicatori de operare

METODA se bazează pe capacitatea unei proprietăţi imobiliare de a genera un profit care să poată garanta recuperarea integrală a capitalului investit şi un câştig suplimentar cel puţin la nivelul dobânzilor bancare pe depozite.

VALOAREA ACTUALĂ a proprietăţii imobiliare, este dată de raportul dintre suma veniturilor viitoare şi rata de capitalizare sau fructificare a capitalului, calcul ce se poate fundamenta şi rezuma chiar la un asemenea raport pe un singur an.

FORMULA DE CALCUL a valorii de proprietate este :

Vp = VNE : C, în care :

Vp – valoarea proprietăţii
VNE – venitul net efectiv
C – rata de capitalizare

SURSA VENITULUI o constituie :

- **chiria de piaţă** dacă există informaţii şi date suficiente şi credibile privind chiriile practicate în zonă. Din studiul pieţei locale şi a informaţiilor primite, am concluzionat că, chiriile de piaţă se situiează în intervalul :
  - 1,00 – 1,60 EURO/mp/lună, pentru clădiri ;
  - 0,060 – 0,10 EURO / mp / lună pentru teren, în reşedinţă de comună;
  - 0,025 – 0,10 EURO / mp / lună, pentru teren, în satele periferice;
- **chiria contractuală**, ajustată în funcţie de evoluţia generală a pieţei, ca: tendinţă, cerere – ofertă, preţuri, nivel de trai, mediu social , etc., în situaţii când nu se pot prezenta cazuri concrete privind chiria de piaţă.

INDICATORI DE OPERARE :

- venitul brut potenţial : VBP = chirie/mp/lună x mp x 12 luni;
- venitul brut efectiv : VBE = VBP x gradul de ocupare al spaţiului
- venitul net efectiv : VNE = VBE – cheltuielile fixe şi variabile aferente terenului.

RATA DE CAPITALIZARE (C), sau de fructificare a capitalului, selectată şi fundamentată în funcţie de sursa de date, respectiv de piaţă de la proprietăţile cumpărate şi închiriate. (VNE din chirie : Vp) sau determinată după principiile generale de piaţă.

Referitor la rata de capitalizare, ca factor determinant în calculul valorii de piaţă a proprietăţii imobiliare, facem următoarele aprecieri de ordin general, referitoare la nivelul şi raportul acestia, faţă de inflaţie şi dobânzile bancare.

Rata de capitalizare este o mărime estimată, previzionată şi nu istorică, în corelaţie cu rata de inflaţie şi cu dobânzile bancare.

Scăderea inflaţiei de la 12 – 15% în prezent în anul 2005, la 8 – 8,5%, şi în jur de 5-6% în viitorul apropiat, va conduce la un trend descendent a dobânzilor bancare şi a ratelor de capitalizare, rezultând o configuraţie statistică a acestor indicatori, mai aporpiată de cea din SUA şi UE.

Pe baza informaţiilor şi datelor rezultate din Buletinele informatine, din prea locală şi centrală, din reviste de specialitate şi din discuţii avute cu specialişti în domeniu, se poate prezenta această situaţie compartativă a indicatorilor analizaţi, astfel :

| DENUMIRE | SUA şi UE (%) | ROMÂNIA (%) |
|---|---|---|
| Dobânzile nominale la obligaţii guvernamentale pe termen lung şi la depozitele bancare | 6 – 9 | 8 -10 |
| Rata de inflaţie | 4 – 5 | 8 - 9 |
| Rata de capitalizare, din care : | 8 – 12 | 10 - 14 |
| - rată de bază | 6 – 9 | 8 - 11 |
| - rată de risc | 2 – 3 | 3 - 4 |

Rata de bază este considerată de practicieni a fi egală cu dobânzile bancare la obligaţiile guvernamentale pe termen lung, care sunt considerate cele mai sigure în recuperarea capitalului investit.

* Menţionăm în acest sens împrumutul angajat de Guvernul României de :

- cca.9,5% dobândă, - în anul 2014;
- cca 8,75 dobândă, în anul 2015;
- cca. 9,15 dobândă, în anul 2016;
- cca. 9,35 dobândă, în anul 2017.
- cca. 10,25 dobândă, în anul 2018.
- cca.10,625 % dobândă, în anul 2019 ;
- cca.18,30% dobândă, în anul 2020 ;
- cca.19,20 % dobândă, în anul 2021;

Rata de risc este diferită de la o ţară la alta, situându-se în raport de 20 – 30 % din rata de bază.

Bazându-ne pe aceste considerente, am selectat o rată de capitalizare operaţională în evaluare de 12 -14 %.

În contextul acestor principii şi criterii de definire şi determinare a indicatorilor operaţionaţi în evaluarea bazată pe metoda de randament, pe baza capitalizării chiriei, redăm mai jos procesul de evaluare şi anume :

## 1.2. IDENTIFICAREA şi DESCRIEREA PROPRIETĂŢII

| DATE DE BAZĂ | EXPLICAŢII |
|---|---|
| PROPRIETATEA EVALUATĂ:<br>- titlul proprietăţii :<br>- adresa :<br>- situaţia juridică : | <br>- Teren intravilan<br>- comuna Curăţele, satul Nimăieşti<br>- Proprietatea privată a numitului SUCIU ALIN - DUMITRU |
| CARACTERISTICI DE BAZĂ:<br>- suprafaţă teren :<br>- grad de ocupare teren:<br>- utilităţi : | <br>- 1.266 mp<br>- 0 % (teren liber 100%)<br>- căi de acces la transport rutier, curent electric. |
| DESCRIEREA ZONEI :<br>- zonă de amplasare:<br>- grad de construire zonal :<br>- dotări :<br>- populaţie, clientelă şi piaţă<br>- cerere – ofertă :<br>- tarif mediu chirie :<br>- preţ – teren : | <br>- zona periferică a satului Nimăieşti<br>- la distanţă de cca 500 ml, de construcţii de locuit<br>- căi de acces de transport rutiere, energie electrică.<br>- preponderent stabilă, din zonă<br>- relativ redusă<br>- 0,030 – 0,080 EURO / mp / lună, cu mici abateri<br>- 10,00 – 15,00 lei RON/mp, cu abateri în funcţie de date concrete privind ponderea terenului liber, dotarea şi amplasamentul |

1.3. FIŞA DE CALCUL A VALORII PRIN METODA DE RANDAMENT

| Nr crt | INDICATORII DE CALCUL | SIMBOL | UM | REZULTATE |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Chiria lunară (0,030 EURO) | C | ron/mp/lună | 0,148 |
| 2. | Suprafaţă teren | St | Mp | 1.266 |
| 3. | Venit brut de exploatare potenţial (rd.1 x 2 x 12 luni) | VBP | Ron | 2.248 |
| 4. | Grad de ocupare terenului | Ao | % | 1 |
| 5. | Venit brut efectiv (rd. 3 x 4) | VBE | Ron | 2.248 |
| 6. | Cheltuieli aferente veniturilor (5%) | Ch | Ron | 112 |
| 7. | Venit net din exploatare (rd. 5 – 6) | VNE | Ron | 2.136 |
| 8. | Rata de capitalizare | C | % | 14 |
| 9. | Valoarea de piaţă totală :<br>- în lei<br>- in valută | Vp | <br>ron<br>EURO | <br>15.257<br>3.085 |
| 10. | Valoarea de piaţă / mp :<br>- în lei<br>- în valută | Vp | <br>ron / mp / St<br>EU / mp / St | <br>12,05<br>2,43 |

Cursul valutar din 27.06.2022 este : 4,9459 RON/ EURO

**Valoarea de piaţă conform acestei metode este rotund de : 15.260 lei RON.**

**ANEXA NR. 3**

## FIŞĂ DE CALCUL
## PENTRU ESTIMAREA VALORII PRIN METODA COMPARAŢIILOR DIRECTE

Metoda comparaţiilor de piaţă presupune analiza comparativă a diferitelor valori de piaţă pentru proprietăţi similare, comparând aceste proprietăţi cu cea care trebuie evaluată . Criteriul principal al metodei este acela că valoarea de piaţă al unei proprietăţi imobiliare este în relaţie directă cu preţurile unor proprietăţi comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările şi diferenţele între imobile similare sau comparabile .

Metoda comparaţiilor de piaţă este o metodă globală, care utilizează informaţiile culese, urmărind raportul cerere-ofertă de pe piaţa imobiliară, de la agenţiile imobiliare, din mass media sau alte surse de informare.

Criteriile de care s-a ţinut cont la estimarea valorii asimilate au fost :

- dimensiunile activului ;
- poziţionarea acestuia ;
- activitatea desfăşurată ;
- starea fizică ;
- preţul în lei/mp pentru proprietate similară.

Plaja de valori este influenţată de mai mulţi factori, cum ar fi : caracteristici geotehnice, amplasarea, gradul de uzură, utilitatea terenului, etc

La nivelul comunei Curăţele, satul Curăţele este stabilită o piaţă imobiliară funcţională pentru imobile compuse din terenuri şi construcţii, în sensul că se realizează tranzacţii dar nu regulate şi care oferă informaţii cu privire la preţurile de tranzacţionare pentru astfel de imobile, fapt care duce implicit la posibilitatea aplicării dar nu riguroase a metodei comparţiilior de piaţă.

Pentru estimarea valorii de piaţă a imobilului evaluat în prezentul raport de expertizare şi evaluare tehnică, expertul tehnic - evaluator a apelat la informaţiile provenite din tranzacţii de proprietăţi imobiliare efectuate în trecut pe piaţa imobiliară, dar şi oferte de ultima oră din zona Coada lacului, Stâna de vale, mai puţin din vatra comunei Curăţele, satul Nimăieşti

Coeficientul de corecţie aplicat asupra preţurilor din tranzacţii imobiliare similare se bazează pe observaţiile făcute de expertul tehnic - evaluator de-a lungul timpului.

Astfel se estimează că preţul de tranzacţionare al imobilului amplasat în satul Nimăieşti este cuprins în intervalul de valori 10,00 lei ron/mp – 15,00lei ron/mp, de suprafaţa, luând în considerare valoarea terenului în cauză.

**Preţul ţine seama** de caracteristicile fizice ale terenului ( denumirea, forma, dimensiunea la faţadă, localizarea, orientarea faţă de vânt, soare, sau vedere), **topografia: perimetrul, nivelarea, drenajul** şi utilităţile : apă, canal, gaze, electricitate, telefon, **sunt elemente care influenţează utilizarea terenului şi implicit valoarea acestuia.**

La determinarea valorii terenului se ţine seama de piaţa actuală cu astfel de imobile amplasate în zonă dar şi în alte zone, având surse de informare din

publicaţiile locale de profil, precum ziarul Crişana, Jurnalul Bihorean sau Jurnalul de dimineată, sau de la locuitorii comunei, de asemeni se ţine seama de caracteristicile individuale ale imobilului în cauză.

Valoarea imobilului în urma aplicării acestei metode este egală cu suma de :

Vp = 13.926 lei ron, adică 11,00 lei ron/mp de suprafaţă utilă, rotund **:13.930 lei ron.**

Preţul ţine seama de suprafaţa totală a terenului supus evaluării, de posibilitatea utilizării, de gradul de ocupare şi de uitilităţile acestui teren.

În condiţiile date, valoarea acestui imobil este de cca. 11,00 lei ron/mp de suprafaţă, ceea ce înseamnă valoare de piaţă pentru zona în care se află amplasat acest imobl, luând în considerare starea terenului, calitatea acestuia, situat în zona periferică a satului, aproape de oraşul Beiuş, cu parte din utilităţi.

Din informaţiile culese de la locuitori satului Nimăieşti, am constat că terenurile intravilane, au fost tranzacţionate, funcţie de suprafaţa acestrora, de amplasare de dotările şi utilităţile existente, fiind cuprinse între 10 – 15.000 lei/mp, adică 2-3 euro/mp (vezi ofertele imobiliare din satul Curăţele, zona Coada Lacului, Stâna de vale, care ajung până la 10-20 euro/mp).