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

H O T A R A R E A Nr. 59/29.08.2023

privind aprobarea cumpărării, prin negociere directă, de către U.A.T. Comuna Curățele a imobilului – terenîn suprafață de 781 mp., înscris în C.F. nr. 52645 Curățelesub nr. cad. 52645, situat în Comuna Curățele, sat Nimaiesti, județul Bihor

Având în vedere :
-*referatul de aprobare* nr. 2528/24.08.2023 întocmită şi prezentată de către primarul comunei Curățele -dl. MocioranTeodor,
-*referat de specialitate* nr. 2528/24.08.2023 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. 17/24.07.2023 din Anexa nr. 2 la prezentul proiect de hotărâre),

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

In baza art. 136 alin.(1) din O.U.G. nr. 57 / 2019 privindCoduladministrativ,cu modificărileşicompletărileulterioare,

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 doamnei Halmajan Ioana Viorica (fostă Galea Ioana Viorica) :

- teren intravilan în suprafață de 781 mp. situat în localitatea Curățele, fără stradă, fără nr. administrativ, comuna Curățele, județul Bihor, înscris în **C.F. nr. 52645 Curățele sub nr. cad. 52645** (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 11700 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;
- primarului comunei Curăţele;
- membrilor Comisiei de evaluare;
- se aduce la cunoştinţăpublică .
-www.curatele.ro

PRESEDI[redacted]A
DANCEA MA[redacted]N

CONTRANSEMNEAZA
SECRETAR GENERAL
Jr. BORZ CLAUDIA CAMELIA

[redacted]

ROMÂNIA
JUDEŢUL BIHOR-COMUNA CURĂŢELE
CONSILIUL LOCAL

Hotărâre adoptată de Consiliul Local al comunei Curatele în şedinţa ordinară din data de 29.08.2023 , au fost 10 consilieri locali prezenti din 11 in functie, sistem de vot liber, cu un număr de 10 voturi „pentru" 0 „abţineri" şi 0 voturi „împotrivă".

Anexă la HCL nr. 59/29.08.2023

EXPERT TEHNIC – EVALUATOR
SABĂU EUGEN

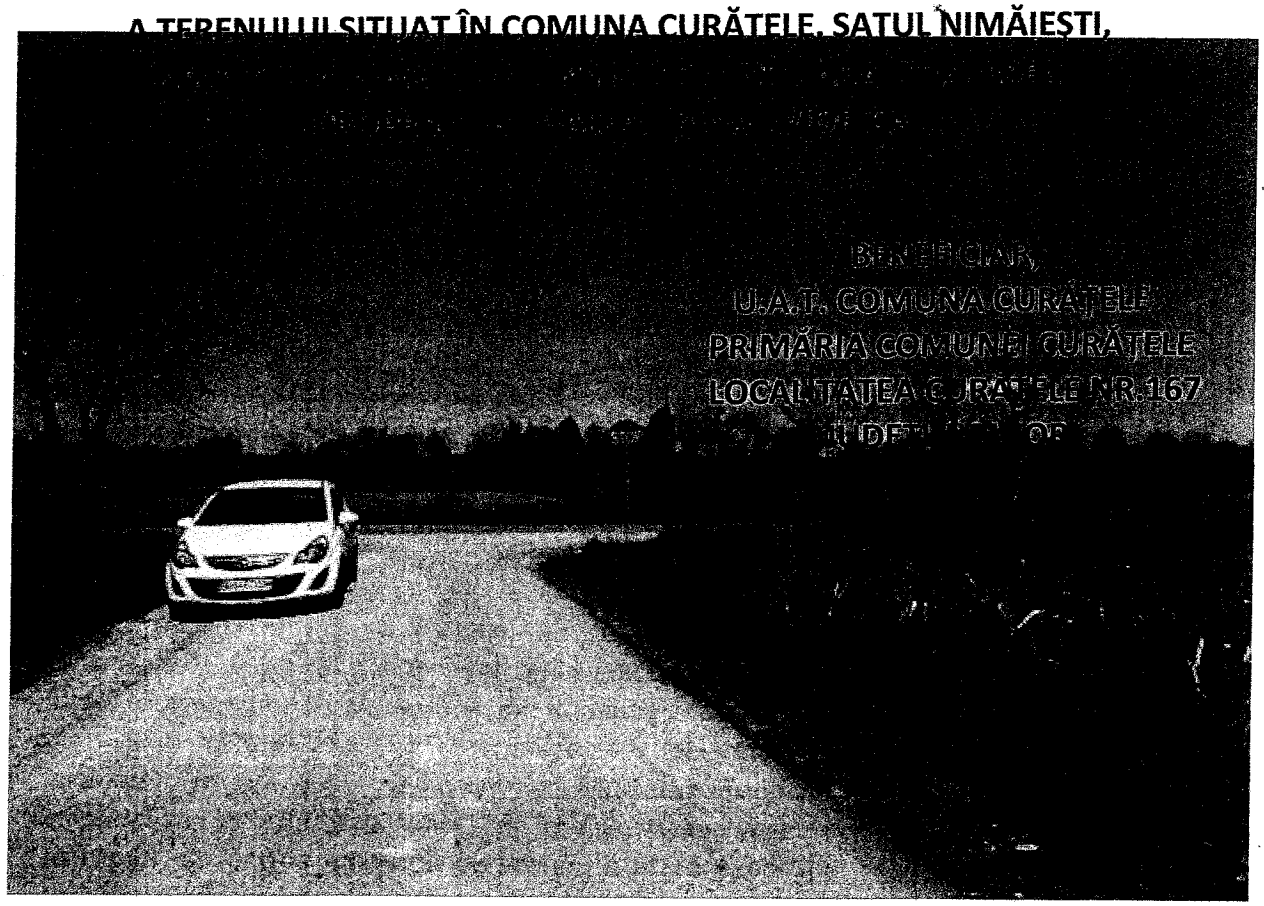
Romania, jud. Bihor, Oradea,
Str. Atacului nr.33.
Tel/fax : 0359/170464
0772/280556

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

Nr. 17 din 24.07.2023

RAPORT DE EXPERTIZARE ŞI EVALUARE TEHNICĂ

A TERENULUI SITUAT ÎN COMUNA CURĂTELE, SATUL NIMĂIEŞTI,



IULIE – 2023

ex. 1.

EXPERT TEHNIC – EVALUATOR
SABĂU EUGEN

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

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

Nr. 17 din 24.07.2023

FOAIE DE CAPĂT - CERTIFICARE

Subsemnatul SABĂU EUGEN, domiciliat în Oradea, str. Atacului nr. expert tehnic judiciar în construcții și evaluator proprietăți imobiliare, atestat de Ministerul Justiției, cu carnetul de expert tehnic nr. 3.701 – 1.804, membru de drept al Corpului Experților Tehnici din România – filiala județului Bihor, posesor al legitimației 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 Curățele, cu sediul în Curățele, nr.167, cod fiscal 4650588 reprezentat de D-l primar Mocioran Teodor, la efectuarea unei lucrări de expertizare și evaluare tehnică, conform Contractului de prestări servicii nr. 2222/13.07.2023, având ca obiect :

- „Servicii de evaluare imobiliară în vederea stabilirii valorii de piață a terenului intravilan neîmprejmuit, situat în comuna Curățele, sat Nimăiești, jud. Bihor", respectiv expertizarea și evaluarea terenului înscris în C.F. 52645, Nimăiești, nr. cadastral 52645, proprietatea numitei GALEA IOANA - VIORICA, **în suprafață de 781 mp.**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că faptele prezentate în acest Raport, sunt adevărate și corecte. De asemenea, certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate, sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și că aceste analize, opinii și concluzii, sunt personale, neinfluențate 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 și nici un interes sau influență legat de părțile ce ar pute fi implicate.

Raportul de expertiză – evaluare a fost elaborat în conformitate cu Buletimelele documentar editate de CET – România și Standardele de evaluare, pentru proprietăți 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 părțile, în cazul în care acest imobili va fi puse în vânzare și cumpărat.

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

Proprietatea a fost inspectată personal de către expertul tehnic - evaluator, în prezența D-lui primar Mocioran Teodor, reprezentantul Consiliului comunal Curățele, județul Bihor, iar în elaborarea prezentului Raport, nu s-a acordat asistență din partea nici unei persoane, în afara expertului tehnic – evaluator, care semnează mai jos.

Menționez că Raportul de expertiză tehnică în cauză, nu va cuprinde punerea în posesie a noului proprietar dacă se va ajunge la o negociere. Actele de punere în posesie, respectiv Procesul verbal de predare - primire al imobilului, pot/poate 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. [redacted] tel/fax : 0359/170464; 0772/280556, (expert tehnic – evaluator), nu se angajează la acest obiectiv.

EXPERT TEHNIC – EVALUATOR,
Ing. Eugen SABĂU

[redacted]

EXPERT TEHNIC
SABĂU EUGEN
CIF 27449487
ORADEA - ROMÂNIA

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

Președinte de ședință,
Dancea [redacted]

Contrasemnează
Secretar General
Bora Claudia Camelia

[redacted]

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR - COMUNA CURĂȚELE
CONSILIUL LOCAL

ANEXA NR. 2 la HCL nr. 59/29.08.2023

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;
- cca.26,20 % dobândă, în anul 2022;

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:	
- titlul proprietăţii :	- Teren intravilan
- adresa :	- comuna Curăţele, satul Nimăieşti
- situaţia juridică :	- Proprietatea privată a numitei GALEA IOANA - VIORICA
CARACTERISTICI DE BAZĂ:	
- suprafaţă teren :	- 781mp
- grad de ocupare teren:	- 0 % (teren liber 100%)
- utilităţi :	- căi de acces la transport rutier, curent electric.
DESCRIEREA ZONEI :	
- zonă de amplasare:	- zona mediană spre centrală a satului Curăţele
- grad de construire zonal :	- la distanţă de cca 8 – 10 ml, de construcţii de locuit
- dotări :	- căi de acces de transport rutiere, energie electrică, apă.
- populaţie, clientelă şi piaţă	- preponderent stabilă, din zonă
- cerere – ofertă :	- relativ redusă
- tarif mediu chirie :	- 0,030 – 0,080 EURO / mp / lună, cu mici abateri
- preţ – teren :	- 12,00 – 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 (0,035 EURO)	C	ron/mp/lună	0,17
2.	Suprafață teren	St	Mp	781
3.	Venit brut de exploatare potențial (rd.1 x 2 x 12 luni)	VBP	ron	1.583
4.	Grad de ocupare terenului	Ao	%	1
5.	Venit brut efectiv (rd. 3 x 4)	VBE	ron	1.593
6.	Cheltuieli aferente veniturilor (5%)	Ch	ron	80
7.	Venit net din exploatare (rd. 5 – 6)	VNE	ron	1.513
8.	Rata de capitalizare	C	%	13
9.	Valoarea de piață totală : - în lei - in valută	Vp	 ron EURO	 11.638 2.363
10.	Valoarea de piață / mp : - în lei - în valută	Vp	 ron / mp / St EU / mp / St	 14,90 3,02

Cursul valutar din 24.07.2023 este : 4,9245 RON/ EURO

Valoarea de piață conform acestei metode este rotund de : 11.650 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 comparţiilor 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 ține seama de caracteristicile individuale ale imobilului în cauză.

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

Vp = 11.715 lei ron, adică 15,00 lei ron/mp de suprafață utilă, rotund :**11.700 lei ron.**

Prețul ține seama de suprafața totală a terenului supus evaluării, de posibilitatea utilizării, de gradul de ocupare și de uitilitățile acestui teren.

În condițiile date, valoarea acestui teren este de cca. 15,00 lei ron/mp de suprafață, ceea ce înseamnă valoare de piață pentru zona în care se află amplasat acest teren luând în considerare starea terenului, calitatea acestuia, situat în zona mărginașă a satului, aproape de orașul Beiuș, cu toate utilitățile.

Din informațiile culese de la locuitori satului Curățele, am constat că imobilele în satul Curățele, au fost tranzacționate, funcție de suprafața acestrora, fiind cuprinse între 2,50 – 15.000 euro (vezi ofertele imobiliare din satul Curățele, zona Coada Lacului, Stâna de vale, care ajung până la 15-20 euro/mp).

Președinte de ședință
Donea [redacted] Aurelian

Contrasemnează
Secretar General
Bon Claudia Camelia [redacted]

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR-COMUNA CURĂȚELE
CONSILIUL LOCAL