

HOTĂRÂREA NR. 100

privind aprobarea schimbului ce are ca obiect aprobarea schimbului ce are ca obiect terenurile situate în municipiul Craiova, str.Arieș, nr.8 și str.Arieș, nr.6A

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 30.08.2012;

Având în vedere raportul nr.107082/2012 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune aprobarea schimbului ce are ca obiect terenurile situate în municipiul Craiova, str.Arieș, nr.8 și str.Arieș, nr.6A și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.44, 45, 46, 47 și 49/2012;

În conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată și ale Codului Civil;

În temeiul art.36 alin.2 lit. c, art.45 alin.3, art.121 alin.2 și 4, art.123 alin.1 și art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă dezmembrarea terenului care aparține domeniului privat al municipiului Craiova, situat în str.Arieș, nr.8, în suprafață de 346 mp. din acte (350 mp. din măsurători), în două loturi, după cum urmează:

- **Lotul nr.1**, în suprafață de 115 mp.;

- **Lotul nr.2**, în suprafață de 235 mp.,

identificate în anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă schimbul ce are ca obiect terenul în suprafață de 115 mp., situat în str.Arieș, nr.8, proprietatea privată a municipiului Craiova, și terenul în suprafață de 76 mp., proprietatea privată a numiților Ciolofan Mircea Sorin și Ciolofan Alina, situat în municipiul Craiova, str.Arieș, nr.6A, înscris în cartea funciară nr.58265 Craiova, cu număr cadastral 22377.

Art.3. Se aprobă însușirea rapoartelor de evaluare ce fac obiectul schimbului prevăzut la art.2 din prezenta hotărâre, conform anexelor nr.2 și nr.3 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public și la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dolj, în vederea încheierii și semnării contractului de schimb și îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

- Art.5.** Cheltuielile ocazionate cu realizarea autentificării și îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege, vor fi suportate de municipiul Craiova.
- Art.6.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico – Financiară, Ciolofan Mircea Sorin și Ciolofan Alina vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

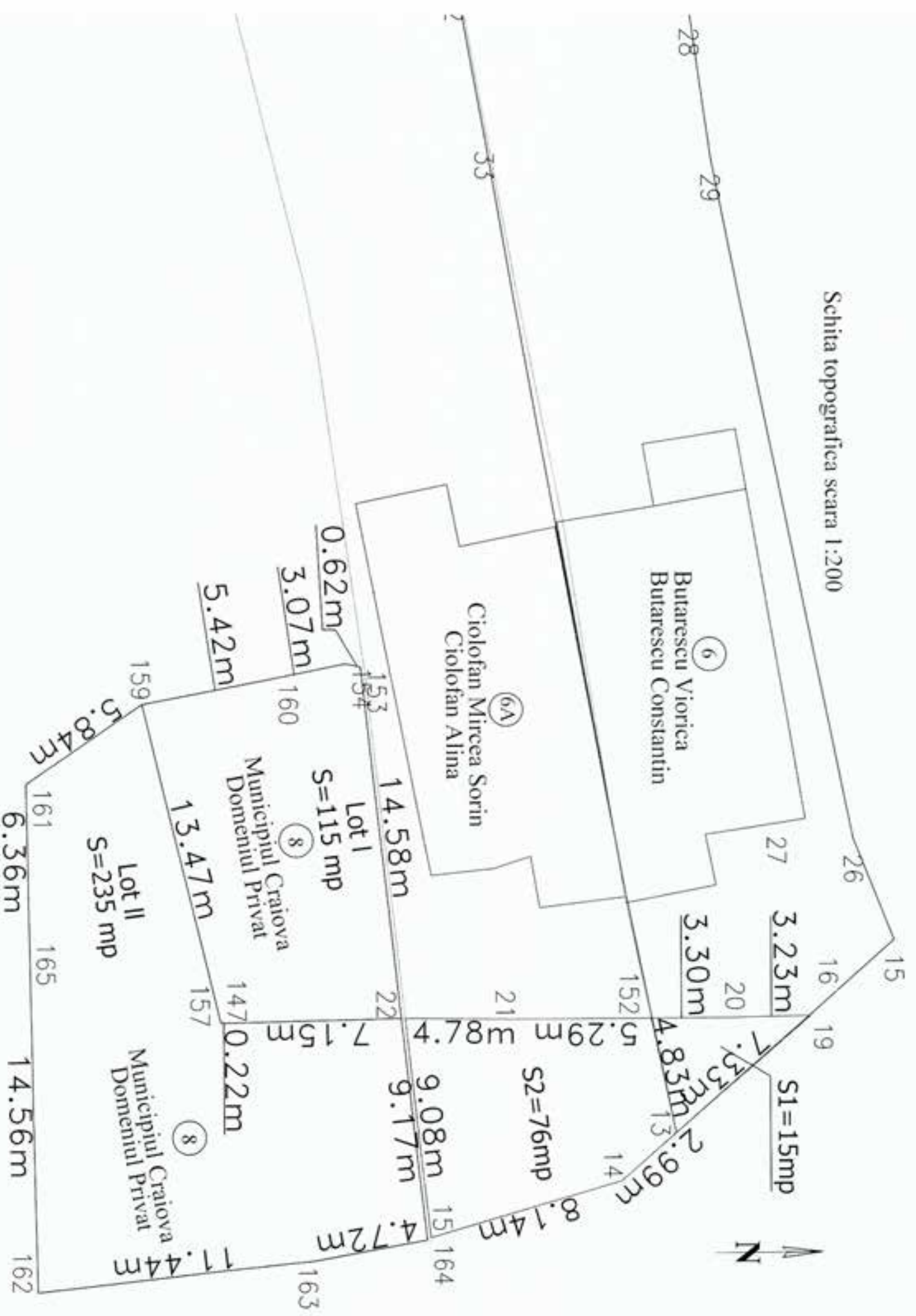
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Traian Alexandru Corneliu BEȚIU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Nicoleta MIULESCU

Schita topografica scara 1:200



S.C. OMFA EXIM S.R.L. - CRAIOVA
B-DUL. CAROL I , NR. 43 (fost nr. 45), TEL. 0251 / 413 975
0744 203 298 ; J 16/33/94 , COD FISCAL 5154485

ANEXA NR.2 LA HOTĂRÂREA NR.100/2012

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Traian Alexandru Corneliu BEȚIU

R A P O R T
DE EVALUARE

Teren intravilan

situat în Municipiul Craiova , str, Arieș, nr 8 , județul Dolj.

Sinteza valorilor nu conține T.V.A.

	abordare prin piata		conform notari publici	
	lei	euro	lei	euro
valoare teren=	821766	178188	274402	59500

Cursul de referință

1 € =4.6118 lei

**PROPRIETAR : Municipiul Craiova,Primăria
Municipiului Craiova ,str. A.I.Cuza, nr.7, Craiova ,Dolj.,.**

Iulie 2012

**MEMBRU TITULAR EXPERT EVALUATOR AL ASOCIAȚIEI
NATIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
ing. Cojocaru Ștefana**

RAPORT DE EVALUARE
CAPITOLUL I
- GENERALIT  I.

1. Titularul temei : Municipiul Craiova,Prim  tia Municipiului Craiova ,str. A.I.Cuza, nr.7, Craiova ,Dolj.,.

2. Con  inutul temei :prin comanda din 27.07.2012 titularul temei în calitate de expropriator , solicită întocmirea unui raport de evaluare pentru terenul în suprafa   de 350 mp situat în Craiova ,str, Arieș,nr. 8. Jude  ul Dolj .

3. Proprietar Municipiul Craiova,Prim  tia Municipiului Craiova ,str. A.I.Cuza, nr.7, Craiova ,Dolj.,.

4. Scopul : estimarea valorii de pia   a terenului nominalizat la punctul 2, în vederea realizării unui schimb de teren necesar pentru realizarea lucrării"pasaj denivelat subteran pe sub intersec  ia străzii Arieș cu str. A.I.Cuza   i, respectiv cu str.   mp  ratul Traian",.

5. Executantul lucrării : S.C. OMFA EXIM S.R.L. cu sediul în Craiova, b-dul. Carol I, nr. 45 , Craiova , Jud. Dolj ,reprezentată prin expert evaluator membru titular al Asocia  iei Na  ionale a Evaluatorilor din România, inginer Cojocaru   tefana , cu legitima  ia nr.11607.

Firma are următoarele obiecte de activitate:

- consultan   în construcții
- certificate de audit termic.
- documenta  ii de cadastru pentru înscriere în cartea funciară .
- verificări de proiecte structuri beton
- evaluări pentru garan  ii , reevaluări active corporale pentru înregistrări contabile,
- lucrări topografice de tras  ri construcții ,nivelment , cartograme terasamente.

6. Data de referin   .28.07.2012

Data constatărilor în teren 28..07.2012 - inspec  ia propriet  ii a fost realizată de către expert evaluator inginer Cojocaru   tefana , în prezen  a   i cu acordul proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea de evaluat   i s-au realizat fotografii din care rezultă amenajarea aleilor   i a grădinii .

7.Situa  ia juridică :

Dreptul de proprietate: conform standardului international IVS 230/ 2011 punctul C1 (a), titularul acestui drept, are un drept absolut de a poseda   i dispune de teren   i de orice clădiri existente pe acesta , în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate   i unor îngrădiri stabilite prin lege.

Conform declarației proprietarului acesta are un drept absolut asupra propriet  ii, iar proprietatea nu este grevată de sarcini în favoarea altor creditori . Toate aceste informații au fost considerate credibile a  a cum declară proprietarul.

La solicitarea evaluatorului , proprietarul a prezentat ca documente de proprietate :

□ documenta□ie cadastral□ cu nr. 201702 □i carte funciar□ nr. 201702 a localit□□ii Craiova .

8. Valoarea ; În raport se estimeaz□ valoarea de pia□□ a propriet□□ii imobiliare a□a cum este definit□ în standardul interna□ional de evaluare IVS edi□ia 2011, **Cadru general paragraful 30 " valoarea de pia□ă este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării ,între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât , într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză , prudent și fără constrângere".**

Abordarea evalu□rii este conform prevederilor standardului IVS 310/2011 punctul 4 unde se arat□ c□ ,în mod normal, tipul valorii va fi valoarea de pia□□ care este valabilă la data evaluării, valoare care nu poate fi atinsă □n cazul ,când atât condi□iile pie□ei ,cât □i situa□iile de tranzac□ie pot fi diferite ..

CAPITOLUL 2

IPOTEZE , CONDI□II LIMITATIVE, BAZ□ DE EVALUARE .

Terenul este evaluat □n urm□toarele ipoteze □i condi□ii limitative .

2.1□terenul este plan □i liber de sarcini , utilit□□ile fiind □n zon□

2.2. condi□ii limitative;

□ selectarea metodelor de evaluare cât □i modalit□□ile de aplicare s-au f□cut având în vedere statutul actual al propriet□□ii supuse evalu□rii ,astfel încât valorile estimative s□ conduc□ la o valoare cât mai apropiat□ de cea de pia□□.

□ la elaborarea lucr□rii au fost lua□i în considerare to□i factorii care au influen□□ asupra valorii ,nefiind omisa deliberat nici un fel de informa□ie .

□ evaluatorul prezint□ în raport elemente descriptive , schi□e, pentru a da o imagine cât mai complet□ asupra dimensiunilor □i st□rii acestuia astfel ca p□r□ile implicate s□ poat□ face aprecieri cantitative □i calitative.

□ evaluatorul nu poate fi f□cut responsabil pentru aspectele de natur□ juridic□ ale terenului sau ale patrimoniului imobiliar.

□ se presupune c□ actele de proprietate sunt valabile, evaluatorul neasumându-si nici o responsabilitate privind descrierea situa□iei juridice a propriet□□ii ;

□ proprietatea este evaluat□ ca fiind liber□ de orice sarcini ,cu excep□ia celor specificate în prezentul raport ;

□ se presupune o st□pânire responsabil□ □i o administrare competent□ a propriet□□ii ;

informa□iile furnizate sunt considerate a fi autentice f□r□ a se garanta precizia acestora ;

□ se presupune c□ nu exist□ aspecte ascunse sau nevizibile ale propriet□□ii, subsolului sau structurii care ar avea ca efect o valoare semnificativ diferit□ .

□ autorul raportului nu-□i asum□ nici o responsabilitate pentru astfel de situa□ii sau pentru ob□inerea studiilor tehnice necesare .

□ se presupune c□ proprietatea este în deplin□ concordan□□ cu toate reglement□rile locale □i na□ionale privind mediul înconjur□tor ,cu excep□ia neconcordan□elor expuse □i descrise în prezentul raport ;

□ se presupune c□ proprietatea este conform□ cu toate reglement□rile □i restric□iile urbanistice .

□ evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare .

2.4. baza de evaluare .

Evaluarea se bazează pe informații primite de la :

- proprietar, agenții imobiliare care acționează în zonă, mica publicitate, vecini, , societăți de construcții, oferte de vânzări terenuri listate pe web .
- lucrări de specialitate , cursul de evaluare a proprietăților imobiliare, buletinele informative editate de către A.N.E.V.A.R.
- lucrări de specialitate editate de MATRIXROM București;
- documente puse la dispoziție de către beneficiar.
- proprietatea a fost inspectată personal de evaluator în prezența ei cu acordul proprietarului .
- utilizarea raportului în alte scopuri decât cel menționat la punctul 4 capitolul 1 atrage după sine pierderea valabilității acestuia iar evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător de consecințele unei astfel de situații .

CAPITOLUL 3.

DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .

3.1 Amplasament .

- Terenul care trebuie evaluat , este situat în Craiova , str. Arieș nr. 8
- proprietar : **Municipiul Craiova, Primăria , Municipiului Craiova , str. A.I.Cuza, nr.7, Craiova , Dolj.,.**
- suprafața care se evaluează este de 350 mp
- din punct de vedere zonal , acesta este poziționat în zona A a Municipiului Craiova
- vecinătăți :
 - la N - Ciolofan Mircea Sorin și Ciolofan Alina
 - la S - teren Municipiu Craiova și str. Carada , nr. 15
 - la E - str, Arieș .
 - la V - imobil str. Carada , nr. 13.
- documentație cadastrală cu nr. 201702 și carte funciară nr. 201702 a localității Craiova .
- dotarea terenului , zona dispune de toate utilitățile .

CAPITOLUL 4.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Pentru estimarea valorii de piață , se au în vedere prevederile standardelor internaționale de evaluare IVS ediția 2011 , cadru general , în sensul că abordarea evaluării va fi realizată prin piață .

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Metoda utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analiza pieței care constă în compararea unor proprietăți similare cu cea evaluată . Premisa majoră a acestei metode este că valoarea de piață a proprietății imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile .

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea .

Etapetele parcurse în aplicarea abordării prin piață sunt :

- cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată.
- verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective .

□ compararea proprietăților selectate cu proprietatea evaluată utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare cumpărare a fiecărei proprietăți comparabile ;

□ analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori sau o marjă de valori
□ alegerea criteriilor de comparație depinde de scopul evaluării și de natura proprietății .

□ elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară .

Ca elemente de comparație cu caracter nelimitativ se menționează :

□ drepturile de proprietate .

□ condiții de finanțare.

□ condițiile de vânzare .

□ condițiile pieței .

□ localizarea .

□ caracteristicile fizice .

□ caracteristicile economice .

□ utilizarea .

□ dotarea .

Efectuarea analizei comparative presupune următoarele etape :

□ identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluat ;

□ comparația atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ)

□ obținerea corecției nete pentru oferte comparabile și aplicarea ei asupra prețului (sau a chiriei) .

□ analiza rezultatelor evaluării și alegerea valorii sau a intervalului de valori ;

Întrucât este cunoscut numai prețul ofertelor comparabile , corecția se face asupra acestui preț pentru a ajunge la estimarea proprietății evaluate .

Ofertele din analiza pieței imobiliare care necesită cele mai mici corecții brute vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale .

Analiza preliminară a pieței imobiliare

□ **pieța** .standardul internațional de evaluare IVS ediția 2011, cadrul general paragraful 11 definește piața astfel "Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între vânzători și cumpărători, prin mecanismul prețului . Conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între vânzători și cumpărători .Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilirea prețului , ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale" .

Sectorul imobiliar, din anul 2008 până în prezent este într-un regres continuu , oferta fiind mult mai mare decât cererea , criteriu care conduce la scăderea valorii proprietăților imobiliare..

□ **analiza cererii.**

Cererea de cumpărare redusă .

□ **analiza ofertei .**

Oferte de vânzare mari și în continuă creștere

□ **echilibrul pieței imobiliare .**

Din analiza efectuată, se poate afirma că piața imobiliară rezidențială în zona în care este amplasată proprietatea, prezintă dezechilibru în sensul că cererea este foarte redusă față de ofertă.

Conform standardelor internaționale IVS 2011 cadrul general paragraful 57 se prevede; "abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște". De asemenea conform paragrafului 58 din același standard se prevede:

"Prima etapă a acestei abordări, este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare tranzacționate recent pe piață, Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate pe web, sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează.. Pot exista diferențe între caracteristicile juridice, economice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat". Analizând ofertele listate din anunșurile publicitare de pe web din 28.07.2012.. rezultă :

EVALUAREA TERENULUI

A Teren de vanzare in craiova, Dolj, calea bucuresti, POSTA

Pret/mp: 350 EUR

S = 300 mp Telefon: 0728.991.233 (Valabila din 25/07/2012)

B Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Liceul Sanitar, Sfintii Apostoli (Valabila din 18/07/2012)

300 euro/ mp , 274 mp, Telefon: 0251.418.584

C Teren de vanzare in craiova, Dolj, brazda, strandul Nicolae Titulescu (Valabila din 25/07/2012) 400 eur/mp mp = 2127, front =20 m Telefon: 035140 25 68

Punând informațiile obținute sub formă condensată obținem :

teren care se evalueaza		
teren ,str Aries nr. 8 Craiova	lei/mp	
suprafata mp .	350	
valoare evaluata	?	
TERENURI SELECTATE	lei/mp	euro/mp
A teren Craiova Calea Bucuresti Posta		
oferta lei/mp.		
tel. 0728.991.233	1614	350
B.teren Craiova liceul Sanitar str. Sf. Apostoli		
oferta lei/ mp	1384	300
tel 0251.418.584		

C . Teren Brazda strandul Nicolae Balcescu		
teren		
oferta de pret lei/ mp	1845	400
tel, 035140 25 68		

Modul cum au fost aplicate corecțiile elementelor de comparație și rezultatele sunt prezentate în următoarea grilă de calcul :

	1	euro=	4.6118	lei
Elementul de	Proprietatea	Proprietati comparabile		
comparatie	de evaluat	A	B	C
Oferta de pret		1614	1384	1845
coeficient de negociere		0.85	0.85	0.85
corectie		242	208	277
pret corectat		1372	1176	1568
Dreptul de proprietate	integral	integral	integral	integral
transferat %	0	0	0	0
Corectie (+/- 5 %)		0	0	0
pret corectat		1372	1176	1568
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare
Corectie (+/- 2 %)		0%	0%	0%
corectie		0	0	0
pret corectat		1372	1176	1568
Conditii de tranzactie	normale	normale	normale	normale
Corectie (+/- 20 %)		0%	0%	0%
corectie		0	0	0
pret corectat		1372	1176	1568
pozitia in zona	f. central	central	central	central
Corectie (<+200 %)		50%	50%	50%
corectie		686	588	784
pret corectat		2058	1764	2352
conditii de fundare	bune	bune	bune	bune
Corectie (+/- 10%)		0.00%	0.00%	0.00%
corectie		0	0	0
pret corectat		2058	1764	2352
spatii comerciale +institutii	f. bune	bune	bune	bune
ajustare <25%		10%	10%	10%
corectie		206	176	235
pret corectat		2264	1940	2587
gradul de ocupare 0-20%	0%	0%	0%	0%
coeficient de corectie		0%	0%	0%
corectie		0	0	0
pret corectat		2264	1940	2587
estetica , gradini stc	refacere	nu	nu	nu
Corectie (<20 %)		10%	10%	10%

corectie		226	194	259
pret corectat		2490	2134	2846
utilitati publice dupa refacere	bune	medii	medii	medii
coeficient de influenta < 20%		10%	10%	10%
corectie		249	213	285
pret corectat		2739	2348	3131
pret in euro		594	509	679
Corectie totala bruta , lei		1609	1379	1839
pretul de vanzare) lei/mp=	2348			
suprafata terenului =	350			
	lei	euro		
	2348	509		
Valoare totala = SxPret=	821766	178188		

Comparabila B având corecția totală brută cea mai mică, are prioritate în selecția valorii finale.

Valoarea terenului conform preturilor utilizate de birourile notariale iau următoarea formă

Extras de la notarii publici pentru terenuri in Municipiul Craiova

Municipiul Craiova pret unitar teren zona A = 1784 lei/ mp

170 euro/mp

Cu aceste preturi valoarea terenului în suprafață de 350 mp ar deveni :

valoarea pe mp de teren cf. preturilor notarilor publici					
	lei	euro			
Municipiul Craiova pret unitar teren zona A =	784	170			
valoarea teren = aria expropriata x pretul unitar =	784	x	350	=	274402 lei
valoarea teren = aria expropriata x pretul unitar =	170	x	350	=	59500 euro

Concluzii ,

Din analiza raportului , se observă că valoarea estimativă a terenului la data de 28.07.2012 care se prezintă astfel :

	abordare prin piata		conform notari publici	
	lei	euro	lei	euro
valoarea teren=	35219	7637	11760	2550

Concluzii ,

Valoarea estimată a terenului la data de 28.07.2012 este :

	abordare prin piata		conform notari publici	
	lei	euro	lei	euro
valoarea teren=	821766	178188	274402	59500

Membru titular expert evaluator A.N.E.V.A.R., ,

Ing. Cojocaru Ștefana

Verificat

Membru titular expert evaluator A.N.E.V.A.R.,

Ing. Cojocaru Ion

S.C. OMFA EXIM S.R.L. - CRAIOVA
B-DUL. CAROL I , NR. 43 (fost nr. 45), TEL. 0251 / 413 975
0744 203 298 ; J 16/33/94 , COD FISCAL 5154485

ANEXA NR.3 LA HOTĂRÂREA NR.100/2012

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Traian Alexandru Corneliu BEȚIU

R A P O R T

DE EVALUARE

Teren (expropriat pentru utilitate publică)

situat în Municipiul Craiova , str, Arieș, nr 6A , județul Dolj.

Sinteza valorilor nu conține T.V.A.

	abordare prin piața		conform notari publici	
	lei	euro	lei	euro
valoare teren=	178441	38692	59584	12920

Dacă se recurge la varianta de schimb se aplică prevederile de la punctul B din concluzii .

Cursul de referință

1 € =4.6118 lei

**PROPRIETAR : Ciolofan Mircea Sorin și Ciolofan Alina ,
cu domiciliul în Municipiul Craiova , str, Arieș, nr 6A , județul Dolj**

Iulie 2012

**MEMBRU TITULAR EXPERT EVALUATOR AL ASOCIAȚIEI
NATIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA
ing. Cojocaru Ștefana**

RAPORT DE EVALUARE
CAPITOLUL I
- GENERALIT  I.

1. Titularul temei : Municipiul Craiova, Prim  tia Municipiului Craiova ,str. A.I.Cuza, nr.7, Craiova ,Dolj.,.

2. Con  inutul temei :prin comanda din 27.07.2012 titularul temei în calitate de expropriator , solicită întocmirea unui raport de evaluare pentru terenul în suprafa   de 76 mp situat în Craiova ,str, Arieș,nr. 6A. Jude  ul Dolj ,teren care urmează să fie expropriat pentru utilitate publică .

3. Proprietar (expropriat): Ciolofan Mircea Sorin   i Ciolofan Alina , cu domiciliul în Municipiul Craiova , str, Arieș, nr 6A , județul Dolj .

4. Scopul : estimarea valorii de pia   a terenului nominalizat la punctul 2, care urmează să fie expropriat, sau achizi  ionat (cumpărare sau schimb)   n vederea realizării lucrării"pasaj denivelat subteran pe sub intersec  ia străzii Arieș cu str. A.I.Cuza   i, respectiv cu str.   mp  ratul Traian", estimare care urmează să constiuie cuantumul despăgubirilor la care este   ndrept  it expropriatul în bani sau în natură prin schimburi de teren .

5. Executantul lucrării : S.C. OMFA EXIM S.R.L. cu sediul în Craiova, b-dul. Carol I , nr. 45 , Craiova , Jud. Dolj , reprezentată prin expert evaluator membru titular al Asocia  iei Na  ionale a Evaluatorilor din România, inginer Cojocar     tefana , cu legitima  ia nr.11607.

Firma are următoarele obiecte de activitate:

- consultan   în construcții
- certificate de audit termic.
- documenta  ii de cadastru pentru înscriere în cartea funciară .
- verificări de proiecte structuri beton
- evaluări pentru garan  ii , reevaluări active corporale pentru înregistrări contabile,
- lucrări topografice de tras  ri construcții ,nivelment , cartograme terasamente.

6. Data de referin   .28.07.2012

Data constatărilor în teren 28..07.2012 - inspec  ia propriet  ii a fost realizată de către expert evaluator inginer Cojocar     tefana , în prezen  a   i cu acordul proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea de evaluat   i s-au realizat fotografii din care rezultă amenajarea aleilor   i a grădinii .

7.Situa  ia juridică :

Dreptul de proprietate: conform standardului international IVS 230/ 2011 punctul C1 (a), titularul acestui drept, are un drept absolut de a poseda   i dispune de teren

și de orice clișuri existente pe acesta , în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrășuri stabilite prin lege.

Conform declarației proprietarului acesta are un drept absolut asupra proprietății, iar proprietatea nu este grevată de sarcini în favoarea altor creditori . Toate aceste informații au fost considerate credibile așa cum declară proprietarul.

La solicitarea evaluatorului , proprietarul (expropriatul) a prezentat ca documente de proprietate :

– contract de vânzare –cumpărare cu clauză de întreprindere autenticat sub nr. 5570 /03.12.2009 BNP –tefănescu Floriana str. Unirii,bl.2 ap. 3 Craiova –Dolj.

– documentație cadastrală cu nr. 22377 și carte funciară nr. 58265 a localității Craiova .

– schișă topografică prin care expropriatul Ciolofan Mircea Sorin ar fi de acord cu schimburi de teren .

8. Valoarea ; În raport se estimează valoarea de piață a proprietății imobiliare așa cum este definită în standardul internațional de evaluare IVS ediția 2011, Cadru general paragraful 30 " valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării ,între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât , într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză , prudent și fără constrângere".

Abordarea evaluării este conform prevederilor standardului IVS 310/2011 punctul 4 unde se arată că ,în mod normal, tipul valorii va fi valoarea de piață care este valabilă la data evaluării, valoare care nu poate fi atinsă în cazul ,când atât condițiile pieței ,cât și situațiile de tranzacție pot fi diferite ..

CAPITOLUL 2

IPOTEZE , CONDIȚII LIMITATIVE, BAZĂ DE EVALUARE .

Terenul este evaluat în următoarele ipoteze și condiții limitative .

2.1 terenul este plan și cu amenajări de suprafață și estetic (grădină de flori și alei auto și pietonale)

– împrejmuire cu gard metalic , porți și panouri de tip policarbon.

– rețele subterane de utilități apă ,canal, electrice și gaze .

2.2. Municipiul în calitate de expropriator, prin organele din subordine va trebui să rezolve pe cheltuiala sa următoarele probleme :

– proiectul la nivel de detalii de execuție pentru sistematizarea zonei cu precizarea traseului împrejmuirii , amplasarea porților de acces , racordarea curții expropriatului cu trotuarul și strada Arieș.

– reproiectarea racordurilor de utilități cu reamplasarea și executarea acestora inclusiv , acordurile și autorizațiile de execuție , care să asigure funcționarea în siguranță a imobilelor din curtea expropriatului.

– reproiectarea aleilor și reamenajarea grădinii expropriatului în cazul în care are loc schimbul de teren conform cererii proprietarului din data de 20 iulie 2012.

– întocmirea formelor legale (modificări de cărți funciare, dezmembrări , alipiri, acte notariale etc) pe cheltuiala expropriatorului.

2.3. condiții limitative;

□ selectarea metodelor de evaluare cât și modalitățile de aplicare s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimative să conducă la o valoare cât mai apropiată de cea de piață. □ la elaborarea lucrării au fost luate în considerare toți factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisa deliberat nici un fel de informație. □ evaluatorul prezintă în raport elemente descriptive, schișe, fotografii ale imobilului, pentru a da o imagine cât mai completă asupra dimensiunilor și stării acestuia astfel ca părțile implicate să poată face aprecieri cantitative și calitative.

□ evaluatorul nu poate fi făcut responsabil pentru aspectele de natură juridică ale terenului sau ale patrimoniului imobiliar.

□ se presupune că actele de proprietate sunt valabile, evaluatorul neasumându-și nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice a proprietății;

□ proprietatea este evaluată ca fiind liberă de orice sarcini, cu excepția celor specificate în prezentul raport;

□ se presupune o stăpânire responsabilă și o administrare competentă a proprietății;

informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice fără a se garanta precizia acestora;

□ se presupune că nu există aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietății, subsolului sau structurii care ar avea ca efect o valoare semnificativ diferită.

□ autorul raportului nu-și asumă nici o responsabilitate pentru astfel de situații sau pentru obținerea studiilor tehnice necesare.

□ se presupune că proprietatea este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și naționale privind mediul înconjurător, cu excepția neconcordanțelor expuse și descrise în prezentul raport;

□ se presupune că proprietatea este conformă cu toate reglementările și restricțiile urbanistice.

□ evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare.

2.4. baza de evaluare .

Evaluarea se bazează pe informații primite de la :

□ proprietar, agenții imobiliare care acționează în zonă, mica publicitate, vecini, societăți de construcții, oferte de vânzări terenuri listate pe web .

□ lucrări de specialitate, cursul de evaluare a proprietăților imobiliare, buletinele informative editate de către A.N.E.V.A.R.

□ lucrări de specialitate editate de MATRIXROM București;

□ documente puse la dispoziție de către beneficiar.

—Legea 33/1994, Art. 25. - (2) care preved că la calcularea cuantumului despăgubirilor, expertii, precum și instanța vor ține seama de pretul cu care se vand, in mod obisnuit, imobilele de acelasi fel in unitatea administrativteritoriala, la data intocmirii raportului de expertiza, precum si de daunele aduse proprietarului sau, dupa caz, altor persoane indreptatite, luand in considerare si dovezile prezentate de acestia.

□ proprietatea a fost inspectată personal de evaluator în prezența și cu acordul proprietarului.

□ utilizarea raportului în alte scopuri decât cel menționat la punctul 4 capitolul 1 atrage după sine pierderea valabilității acestuia iar evaluatorul nu poate fi făcut răspunzător de consecințele unei astfel de situații

CAPITOLUL 3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE .

3.1 Amplasament .

Terenul care trebuie expropriat pentru utilitate publică , este situat în Craiova , str. Arieș nr. 6A
proprietari : Ciolofan Mircea Sorin și Ciolofan Alina .

suprafața care se expropriează este de 76 mp
din punct de vedere zonal , acesta este poziționat în zona A a Municipiului Craiova
vecinatati :

la N Butărescu Victoria

la S - teren Primărie și Dumitra Vintilescu ..

la E - str, Arieș .

la V - moștenitorii Demetriad.

documentație cadastrală cu nr. 22377 și carte funciar nr. 58265 a localității Craiova .

dotarea actuală a terenului construit :

- 1 alei auto și pietonale
- 2 grădină de flori
- 3 rețele subterane apă, canal, gaze, electrice
- 4 împrejmuire la stradă cu gard metalic și plăci policarbon.



gradina



garaj

CAPITOLUL 4.

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Pentru estimarea valorii pentru despăgubire, se au în vedere prevederile articolului 26 (2) din legea 33/1994, unde se arată că evaluatorii vor avea în vedere prețul cu care se vând în mod obișnuit, imobilele de același fel în zona respectivă

Pe baza prevederilor din lege, și conform standardelor internaționale de evaluare IVS ediția 2011 , cadru general , abordarea evaluării va fi realizată prin piață .

ABORDAREA PRIN PIAȚĂ

Metoda utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analiza piețelor care constă în compararea unor proprietăți similare cu cea evaluată . Premisa majoră a acestei metode este că valoarea de piață a proprietății imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile .

Analiza comparativă se axează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții care influențează valoarea .

Etapele parcurse în aplicarea abordării prin piață sunt :



gradina



alee

□ cercetarea pieței pentru a obține informații despre tranzacții de proprietăți imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluată.

□ verificarea informațiilor prin confirmarea că datele obținute sunt reale și corecte și că tranzacțiile au fost obiective .

□ compararea proprietăților selectate cu proprietatea evaluată utilizând elementele de comparație și ajustarea adecvată a prețului de vânzare cumpărare a fiecărei proprietăți comparabile ;

□ analiza rezultatelor evaluării și stabilirea unei valori sau o marjă de valori
□ alegerea criteriilor de comparație depinde de scopul evaluării și de natura proprietății .

□ elementele de comparație sunt caracteristici ale proprietăților și tranzacțiilor imobiliare care au drept consecință variații ale prețurilor plătite pe piața imobiliară .

Ca elemente de comparație cu caracter nelimitativ se menționează :

- drepturile de proprietate .
- condiții de finanțare.
- condițiile de vânzare .
- condițiile pieței .
- localizarea .
- caracteristicile fizice .
- caracteristicile economice .
- utilizarea .
- dotarea .

Efectuarea analizei comparative presupune următoarele etape :

□ identificarea elementelor de comparație ce afectează valoarea tipului de proprietate evaluată ;

□ comparația atributelor fiecărei proprietăți comparabile cu cele ale proprietății evaluate și aprecierea diferențelor pentru fiecare element de comparație (cantitativ și calitativ)

□ obținerea corecției nete pentru oferte comparabile și aplicarea ei asupra prețului (sau a chiriei) .

□ analiza rezultatelor evaluării și alegerea valorii sau a intervalului de valori ;

Întrucât este cunoscut numai prețul ofertelor comparabile , corecția se face asupra acestui preț pentru a ajunge la estimarea proprietății evaluate .

Ofertele din analiza pieței imobiliare care necesită cele mai mici corecții brute vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale .

Analiza preliminară a pieței imobiliare

□ **pieța** .standardul internațional de evaluare IVS ediția 2011, cadrul general paragraful 11 definește piața astfel "Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între vânzători și cumpărători, prin mecanismul prețului . conceptul de piață presupune că bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între vânzători și cumpărători .Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilirea prețului , ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale" .

Sectorul imobiliar, din anul 2008 până în prezent este într-un regres continuu ,



gradina

oferta fiind mult mai mare decât cererea , criteriu care conduce la scăderea valorii proprietăților imobiliare..

□ analiza cererii.

Cererea de cumpărare redusă .

□ analiza ofertei .

Oferte de vânzare mari și în continuă creștere

□ echilibrul pieței imobiliare .

Din analiza efectuată , se poate afirma că piața imobiliară rezidențială în zona în care este amplasată proprietatea , prezintă dezechilibru în sensul că cererea este foarte redusă față de ofertă .

Conform standardelor internaționale IVS 2011 cadrul general paragraful 57 se prevede;”abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște”.De asemenea conform paragrafului 58 din același standard prevede:

”Prima etapă a acestei abordări , este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare tranzacționate recent pe piață , Dacă există puține tranzacții recente ,de asemenea poate fi util să se ia în considerație prețurile activelor identice sau similare care sunt listate pe web, sau oferite spre vânzare , cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează.. Pot exista diferențe între caracteristicile juridice, economice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat”.
Analizând ofertele listate din anunșurile publicitare de pe web din 28.07.2012.. rezultă :

EVALUAREA TERENULUI

A Teren de vanzare in craiova, Dolj, calea bucuresti, POSTA

Pret/mp: 350 EUR

S = 300 mp Telefon: 0728.991.233(Valabila din 25/07/2012

B Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Liceul Sanitar, Sfintii Apostoli

(Valabila din 18/07/2012)

300 euro/ mp , 274 mp, Telefon: 0251.418.584

C Teren de vanzare in craiova, Dolj, brazda, strandul Nicolae Titulescu

(Valabila din 25/07/2012) 400 eur/mp mp = 2127, front =20 m

Telefon: 035140 25 68

Punând informațiile obținute sub formă condensată obținem :

teren care se evalueaza		
teren ,str Aries nr. 6A Craiova	lei/mp	
suprafata mp .	76	
valoare evaluata	?	
TERENURI SELECTATE	lei/mp	euro/mp
A teren Craiova Calea Bucuresti Posta		
oferta lei/mp.		

tel. 0728.991.233	1614	350
B.teren Craiova liceul Sanitar str. Sf. Apostoli		
oferta lei/ mp	1384	300
tel 0251.418.584		
C . Teren Brazda strandul Nicolae Balcescu		
teren		
oferta de pret lei/ mp	1845	400
tel, 035140 25 68		

Modul cum au fost aplicate corecțiile elementelor de comparație și rezultatele sunt prezentate în următoarea grilă de calcul :

	1	euro=	4.6118	lei
Elementul de	Proprietatea	Proprietati comparabile		
comparatie	de evaluat	A	B	C
Oferta de pret		1614	1384	1845
coeficient de negociere		0.85	0.85	0.85
corectie		242	208	277
pret corectat		1372	1176	1568
Dreptul de proprietate	integral	integral	integral	integral
transferat %	0	0	0	0
Corectie (+/- 5 %)		0	0	0
pret corectat		1372	1176	1568
Conditii de finantare	cash	similare	similare	similare
Corectie (+/- 2 %)		0%	0%	0%
corectie		0	0	0
pret corectat		1372	1176	1568
Conditii de tranzactie	normale	normale	normale	normale
Corectie (+/- 20 %)		0%	0%	0%
corectie		0	0	0
pret corectat		1372	1176	1568
pozitia in zona	f. central	central	central	central
Corectie (<+200 %)		50%	50%	50%
corectie		686	588	784
pret corectat		2058	1764	2352
conditii de fundare	bune	bune	bune	bune
Corectie (+/- 10%)		0.00%	0.00%	0.00%
corectie		0	0	0
pret corectat		2058	1764	2352
spatii comerciale +institutii	f. bune	bune	bune	bune
ajustare <25%		10%	10%	10%

corectie		206	176	235
pret corectat		2264	1940	2587
estetica , gradini, stc	superior	nu	nu	nu
Corectie (<20 %)		10%	10%	10%
corectie		226	194	259
pret corectat		2490	2134	2846
utilitati publice	bune	medii	medii	medii
coeficient de influenta<20%		10%	10%	10%
corectie		249	213	285
pret corectat		2739	2348	3131
pret in euro		594	509	679
Corectie totala bruta , lei		1609	1379	1839
pretul de vanzare) lei/mp=	2348			
suprafata terenului =	76			
	lei	euro		
	2348	509		
Valoare totala = SxPret=	178441	38692		

Comparabila B având corecția totală brută cea mai mică, are prioritate în selecția valorii finale.

Valoarea terenului conform cerințelor din Norma metodologica din 19 ianuarie 2011) de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica, necesara realizarii unor obiective de interes national, judetean si local Publicat in **Monitorul Oficial 84 din 1 februarie 2011 (M. Of. 84/2011)** unde la articolul **Art. 8. - (1) se prevede că** expertul evaluator specializat in evaluarea proprietatilor imobiliare, membru al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania - ANEVAR, care va intocmi raportul de evaluare prevazut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat sa se raporteze la expertizele intocmite si actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea **nr. 571/2003** privind **Codul** fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare rezultă:

Extras de la notarii publici pentru terenuri in Municipiul Craiova

Valoarea pe mp de teren dupa preturile notarilor publici

Municipiul Craiova, pret unitar teren zona A = 1784 lei/ mp

170 euro/mp

Cu aceste preturi valoarea terenului în suprafață de 76 mp ar deveni :

valoare teren = aria expropriata x pretul unitar =	784	x	76	=	59584
valoare teren = aria expropriata x pretul unitar =	170	x	76	=	12920

Daune produse proprietății.

Sistematizarea zonei prin realizarea pasajului subteran, are un impact negativ asupra valorii proprietății din următoarele cauze :

- creșterea intensității zgomotelor prin intensificarea traficului rutier cum și prin diminuarea distanței de la locuința expropriatului până la linia de trafic.
- diminuarea spațiului de disiparea gazelor de eșapament .
- reducerea spațiului de manevră și acces la garaj .
- poluare cu particule solide (praf, noroi) pe durata execuției lucrărilor .
- degradarea esteticii prezente prin desființarea parțială a grădinii din fațada principală a casei.

In concluzie ,ținând seama de lista coeficienților cu impact pozitiv și negativ asupra proprietăților imobiliare înscrisă în expertiza nr. 103./ 2007, elaborată de CET-R Corpul experților Tehnici din România și prin care se face și precizarea că aceasta nu este limitativă , considerăm că valoarea actuală a proprietății ar suferi în viitor următoarea diminuare .

Coeficienți cu impact negativ.

poluare sonora	-5%
poluare gazoasa	-5%
reducerea spatiului auto la garaj	-10%
poluare cu particule solide	-5%
degradare estetica a curții	-10%
Total	-35%

Valoarea de piață a terenului în compensare va fi ;

suprafata terenului =	115	
	lei	euro
	2348	509
Valoare totala = SxPret=	270009	58547

Aplicând acest coeficient terenului în suprafață de 115 mp primit în compensare rezultă că valoarea daunelor din cauzele enumerate ar fi:

daune cauzate proprietatii lei =	35%	x	270009	94503
euro =	35%	x	58547	20492

Dacă se ține seama, că suprafața de teren suplimentară primită în schimb este de $115 - 76 = 39$ mp și de valoarea unitară pe mp lei și euro rezultă :

	lei	euro
pret /mp teren =	2348	509
valoarea ariei de compensare =SxP=	91568	19855

Concluzii

A. Dacă despăgubirea expropriatului se va face în bani, expropriatorul ar trebui să aloce pentru expropriere suma de :

	abordare prin piața		conform notari publici	
	lei	euro	lei	euro
valoare teren=	178441	38692	59584	12920

B. Dacă despăgubirea expropriatului se va face în natură prin schimb de teren , expropriatorul ar trebui să cedeze expropriatului o suprafață de teren de 115 mp ,adică o suprafață cu 39 mp mai mare decât cea expropriată care ar fi echivalentă cu valoarea daunelor produse proprietății.

Comisia, de comun acord cu expropriatul vor perfectă documentele de plată sau transfer cu respectarea ipotezelor precizate la capitolul 2 , punctul 2.2.

Membru titular expert evaluator A.N.E.V.A.R., ,

Ing. Cojocaru Țtefana

Verificat

Membru titular expert evaluator A.N.E.V.A.R.,

Ing. Cojocaru Ion

Anexa; schița terenului expropriat sc.1/200