

HOTĂRÂREA NR. 108

privind modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.384/2010 referitoare la declararea de utilitate publică de interes local lucrarea *Realizare pasaj denivelat subteran pe sub intersecția străzii Arieș cu strada A.I.Cuza și, respectiv, cu str. Împaratul Traian, în vederea preluării traficului auto pe bvd. Carol I – str. Arieș*

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

Având în vedere raportul nr. 107080/2012 întocmit de Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ prin care se propune modificarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.384/2010 referitoare la declararea de utilitate publică de interes local lucrarea *Realizare pasaj denivelat subteran pe sub intersecția străzii Arieș cu strada A.I.Cuza și, respectiv, cu str. Împaratul Traian, în vederea preluării traficului auto pe bvd. Carol I – str. Arieș* și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.44, 45, 46, 47 și 49/2012;

În conformitate cu prevederile art.56 alin.3 din Codul Civil, Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, modificată și completată, Legii nr.273/2006, privind finanțele publice locale, modificată și completată și Hotărârii Guvernului nr.53/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 255/2010;

În temeiul art. 36 alin.2 lit.d coroborat cu alin.6 lit.a, pct.13, art.36 alin.9, art.45 alin.1 și art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă modificarea art.3 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.384/2010, în sensul majorării indicatorilor tehnico - economici cu suma de 11760 lei, fără TVA (2550 euro, 1 euro=4,6118 lei).

Art.2. Se aprobă modificarea art.7 din Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.384/2010, în sensul majorării sumei globale a despăgubirilor cu suma de 11760 lei, fără TVA (2550 euro, 1 euro=4,6118 lei), conform raportului de evaluare prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație publică locală, Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ, Direcția Patrimoniu și Direcția Economico-Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Traian Alexandru Corneliu BEȚIU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Nicoleta MIULESCU

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 LA HOTĂRÂREA NR.108/2012

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Traian Alexandru Corneliu BEȘIU

R A P O R T

DE EVALUARE

Teren (expropriat pentru utilitate publică)

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

Sinteza valorilor nu conține T.V.A.

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

Cursul de referință

1 € =4.6118 lei

**PROPRIETAR : Butărescu Viorica , fi Butărescu Constantin ,
 cu domiciliul în Municipiul Craiova , str, Arieș, nr 6 , județul Dolj**

Iulie 2012

MEMBRU TITULAR EXPERT EVALUATOR AL ASOCIATIEI
 NATIONALE A EVALUATORILOR DIN ROMANIA

ing. Cojocaru Ștefana

RAPORT DE EVALUARE
CAPITOLUL I
- GENERALITĂȚI.

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

2. Conținutul temei :prin comanda din 27.07.2012 titularul temei în calitate de expropriator , solicită întocmirea unui raport de evaluare pentru terenul în suprafață de 15 mp situat în Craiova ,str, Arieș, nr. 6. Județul Dolj ,teren care urmează să fie expropriat pentru utilitate publică .

**3. Proprietar (expropriat): Butărescu Viorica , și Butărescu Constantin ,
cu domiciliul în Municipiul Craiova , str, Arieș, nr 6 , județul Dolj**

4. Scopul : estimarea valorii de piață a terenului nominalizat la punctul 2, care urmează să fie expropriat, sau achiziționat (cumpărare sau schimb) în vederea realizării lucrării "pasaj denivelat subteran pe sub intersecția străzii Arieș cu str. A.I.Cuza și, respectiv cu str. împăratul Traian", estimare care urmează să constituie cuantumul despăgubirilor la care este îndreptățit expropriatul.

5. Executantul lucrării : S.C. OMFA EXIM S.R.L. cu sediul în Craiova, b-dul. Carol I, nr. 45 , Craiova , Jud. Dolj , reprezentat prin expert evaluator membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România, inginer Cojocaru Ștefana , cu legitimația nr.11607.

Firma are următoarele obiecte de activitate:

- consultanță în construcții
- certificate de audit termic.
- documentații de cadastru pentru înscriere în cartea funciară .
- verificări de proiecte structuri beton
- evaluări pentru garanții , reevaluări active corporale pentru înregistrări contabile,
- lucrări topografice de trasări construcții ,nivelment , cartograme terasamente.

6. Data de referință .28.07.2012

Data constatărilor în teren 28.07.2012 - inspecția proprietății a fost realizată de către expert evaluator inginer Cojocaru Ștefana , în prezența și cu acordul proprietarului. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea de evaluat și s-au realizat .

7.Situația juridică :

Dreptul de proprietate: conform standardului internațional IVS 230/ 2011 punctul C1 (a), titularul acestui drept, are un drept absolut de a poseda și dispune de teren și de orice clipe existente pe acesta , în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrădiri 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, s-au prezentat ca documente de proprietate:

□ contract de vânzare –cumpărare autentificat sub nr. 4876/24.02.1993 la Notariatul de Stat al Județului Dolj.

□ schișă topografică la scară 1/200

□ autorizația de construire, nr. 554/09.04.1970.

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 (grădini de flori și alei auto și pietonale)

□ împrejmuire cu gard metalic.

□ rețele subterane și aeriene 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.

□ 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 toate factorii care au influențat asupra valorii, nefiind omisă 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 prevede că la calcularea cuantumului despăgubirilor, expertii, precum și [instanța](#) vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obisnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia..
- 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. 6, Județul Dolj.
- proprietari : Butrăscu Viorica și Butrăscu Constantin .
- suprafața care se expropriează este de 15 mp
- din punct de vedere zonal, acesta este poziționat în zona A a Municipiului Craiova
- vecinătăți :
- la N str. Arieș

la S - Ciolofan Mircea Sorin și Ciolofan Alina .

la E - str, Arieș .

la V - Butărescu Viorica și Butărescu Constantin..

□ **dotarea actuală a terenului construit :**

- 1 alei acces
- 2 grădini de flori.
- 3 rețele subterane și aeriene electrice , apă, canal, gaze.
- 4 împrejmuire la stradă cu gard metalic

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 obisnuit, 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 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

□ **piața** .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 s-au 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. 6 Craiova	lei/mp	
suprafata mp .	15	
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	buna	medie	medie	medie
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 =	15			
	lei	euro		
	2348	509		

Valoare totala = SxPret=	35219	7637		
--------------------------	-------	------	--	--

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 publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local Publicat în [Monitorul Oficial 84 din 1 februarie 2011 \(M. Of. 84/2011\)](#) unde la articolul **Art. 8. - (1)** se prevede că expertul evaluator specializat în evaluarea proprietăților imobiliare, membru al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România - ANEVAR, care va întocmi raportul de evaluare prevăzut la art. 11 alin. (7) din lege, este obligat să se raporteze la expertizele întocmite și actualizate de camerele notariilor publici, potrivit art. 77¹ alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind [Codul fiscal](#), cu modificările și completările ulterioare rezultă:

Extras de la notarii publici pentru terenuri în Municipiul Craiova

Valoarea pe mp de teren după preturile notariilor publici

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

170 euro/mp

Cu aceste preturi valoarea terenului în suprafață de 15 mp ar deveni :

valoare teren = aria expropriată x pretul unitar =	784	x	15	=	11760.	lei
valoare teren = aria expropriată x pretul unitar =	170	x	15	=	2550	euro

Concluzii ,

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

	abordare prin piață		conform notarii publici	
	lei	euro	lei	euro
valoare teren=	35219	7637	11760	2550

B. despăgubirea expropriatului se va face în bani cu valoarea pe care expropriatorul o va aproba în consiliul conform uzanțelor legale . Comisia, de comun acord cu expropriatul, vor perfectă documentele legale cu respectarea ipotezelor precizate la capitolul 2 , punctul 2.2.

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

Anexa; schița terenului expropriat sc.1/200