



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BĂILE
GOVORA

Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 95,
 245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA
 ☎ 004 0250 770 460; ✉ 004 0250 770 800
 C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro



* BĂILE GOVORA - STAȚIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL *

HOTĂRÂREA Nr.23.

PRIVIND : Declararea de utilitate publică și declanșarea procedurii de expropriere a suprafeței de 155 de metri pătrați situată în intravilanul orașului Băile Govora, în zona de centru a localității, la intersecția străzii Oituz cu strada Tudor Vladimirescu, în cadrul proiectului „Modernizare strada Oituz – Oraș Băile Govora”

Consiliul local al orașului Băile Govora, județul Vâlcea, întrunit în ședința ordinară din data de 27.04.2018, la care participă un număr de 11 consilieri, din totalul de 11 consilieri în funcție și un delegat sătesc;

Văzând că prin hotărârea consiliului local nr.24/2016 a fost ales ca președinte de ședință domnul Petrescu Eriță Gheorghe ;

Luând în dezbatere expunerea de motive a primarului înregistrată sub nr.4214/20.04.2018 și întocmită în baza referatului serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului înregistrat sub nr.3939/11.04.2018, prin care se propune : declararea de utilitate publică și declanșarea procedurii de expropriere a suprafeței de 155 de metri pătrați situată în intravilanul orașului Băile Govora, în zona de centru a localității, la intersecția străzii Oituz cu strada Tudor Vladimirescu, în cadrul proiectului „Modernizare strada Oituz – Oraș Băile Govora”;

Având în vedere raportul comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local , prin care acestea dau aviz favorabil proiectului de hotărâre;

Ținând cont de raportul de legalitate întocmit de către secretarul orașului prin care se dă aviz negativ proiectului de hotărâre ;

Fiind îndeplinite și procedurile prevăzute de art. 7 din Legea 52/2003, cu modificările și completările ulterioare, privind transparența decizională;

Luând în considerare faptul că s-au respectat prevederile Legii nr 24/2000, cu modificările și completările ulterioare, privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative;

În conformitate cu prevederile art. 36, alin. 4, lit. d din Legea 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală

coroborate cu prevederile art. 1, art. 2 și art. 5 din Legea 255/2010, cu modificările și completările ulterioare, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, și H.G. 53/2011, cu modificările și completările ulterioare, privind normele metodologice de aplicare a Legii 255/2010.

În temeiul prevederilor art. 45 din Legea nr. 215/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind administrația publică locală, cu un număr de 8 voturi pentru adopta următoarea :

HOTĂRÂRE

Art. 1. Se declarară de utilitate publică și se stabilește amplasamentul proiectului „Modernizare stradă Oituz – Oraș Băile Govora” în suprafața de 155 de metri pătrați situată în intravilanul orașului Băile Govora, în zona de centru a localității, la intersecția străzii Oituz cu stradă Tudor Vladimirescu, conform planului de situație, prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă declanșarea procedurii de expropriere pentru cauză de utilitate publică a suprafeței de teren de 155 mp, la intersecția străzii Oituz cu strada Tudor Vladimirescu, având o deschidere la strada Oituz de 45.16 m, iar la strada Tudor Vladimirescu de 3.25 m, identificată prin Planul de situație anexat.

Art. 3. Se aprobă ca justă despăgubire pentru imobilul – teren ce constituie amplasamentul prevăzut la art. 1, suma totală de 12400 lei, cu T.V.A., alocată din bugetul local al orașului Băile Govora, estimată în baza evaluării imobilului ce urmează a fi expropriat, întocmită de evaluator autorizat Prundeanu Mihai Adrian, conform anexei nr. 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Se însușește raportul de evaluare înregistrat cu numărul 4383/26.04.2017 , întocmit de evaluator autorizat Prundeanu Mihai Adrian.

Conform Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vâlcea, registrului agricol și evidențelor fiscale de la primăria orașului Băile Govora, proprietar este S.C. OCTAGON LOGISTIC S.R.L., terenul având număr cadastral 35398 .

Art. 4. Suma prevăzută la art. 3 ca justă despăgubire se va vira într-un cont deschis la Trezoreria Râmnicu Vâlcea pe numele orașului Băile Govora – expropriator, la dispoziția proprietarului expropriat, în termen de 30 de zile de la publicarea prezentei hotărâri.

Art. 5. Se aprobă lista care cuprinde proprietarul/proprietarii al carui/ale caror imobile-terenuri sunt afectate de exproprierea în cadrul obiectivului de investiții „Modernizare stradă Oituz – Oraș Băile Govora”, conform anexei nr. 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Indicatorii tehnico-economici vor fi aprobați după aprobarea notei conceptuale și a temei de proiectare pentru obiectivul de investiții „Modernizare strada Oituz – Oraș Băile Govora”.

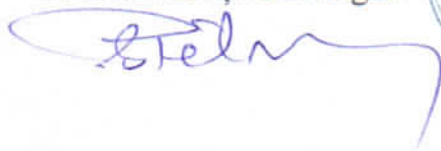
Art. 7. În termen de 30 de zile de la publicarea prezentei hotărâri se împuternicește ordonatorul principal de credite să procedeze la deschiderea unui credit bugetar cu suma reprezentând valoarea despăgubirilor, iar după afișarea listei imobilului ce urmează a fi expropriat, se va proceda la notificarea intenției de expropriere a proprietarului ce urmează a fi expropriat.

Art. 8. În termen de 30 de zile lucrătoare de la data notificării proprietarului imobilului, acesta are obligația de a se prezenta la sediul expropriatorului pentru a depune actele care atestă dreptul de proprietate asupra imobilului supus exproprierii, iar în termen de 20 de zile calendaristice de la data notificării, proprietarul imobilului cuprins în listă, are obligația să se prezinte la sediul expropriatorului în vederea stabilirii justei despăgubiri.

Art. 9. În termen de 5 zile lucrătoare de la expirarea termenului de 30 de zile menționat la art. 7, se împuternicește primarul orașului Băile Govora să semneze dispoziția de expropriere pentru imobilul-teren, proprietate privată, supus exproprierii.

Art. 10. Primarul orașului va duce la îndeplinire prezenta prin intermediul serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, iar secretarul orașului va comunica hotărârea, în termen legal, Instituției Prefectului Județului Vâlcea, în vederea obținerii vizei de legalitate, primarului, serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului, și se va afișa, prin intermediul compartimentului Secretariat, în vederea aducerii la cunoștință publică, pe site-ul primăriei.

Președinte de ședință
Petrescu Eriță Gheorghe



contrasemnează : secretar oraș
jr. Gugu Cristinel

27.04.2018.

ANEXA NR.1 LA HCL NR.23/27.04.2018

PLAN DE SITUATIE

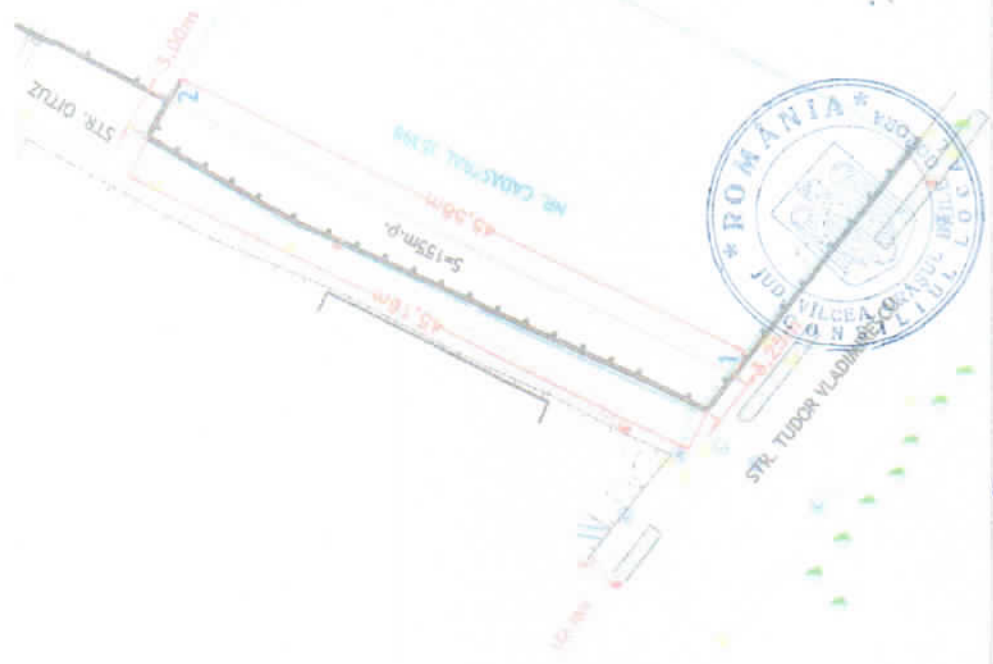
SCARA 1: 500

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA A IMOBILULUI (mp)	ADRESA IMOBILULUI
---	---	LOC. PRAJILA, STR. OTUZ

NR. CARTE FUNCARA	UNITATEA ADMINISTRATIV-TERRITORIALA (UAT)
---	BAILE GOVORA - INTRAVILAN

LEGENDA

PUNCTE STATIE VIZARE	POARTA ACCES
STALP ELECTRIC BETON	IMPREJUMIRE EXISTENTA
GURA VIZITARE CANAL	SANT DRENAJ / RIGOLA
GURA SCURGERE	SANT DRENAJ BETONAT/DALAT
GN	SPATIU VERDE
TABLOU ELECTRIC	RETEA ELECTRICA AERIANA
HIDRANT	CONSTRUCTIE EXISTENTA
ARBORE	INTABULARE EXISTENTA
---	IN BUZA DE DINTRE A.O.C.P.L. VALCEA



EXECUTANT,

S.C. DOBRIFLOR PROJECTING S.R.L.
Ing. Nicolae FLORESCU



Nota:
Imobilul cu Nr. Cadastral 35398 este incorect pozitionat
in sistemul de coordonate Stereografic 1970.
Suprafata reala expropriata este de 155 m.p.,
cuprinsa intre alinamentul fizic al gardului
de pe latura de Vest si linia de dezmembrare propusa,
reprezentata de punctele 1-2, conform inventarului
de coordonate de mai jos:

INVENTAR DE COORDONATE

Pct.	Etim	Hmm
1	436240.347	397744.809
2	436260.340	397785.917

Prezenta schita nu are valoare juridica fara girul
Institutiilor in drept.

PRESEDINTE DE SEDINTA
PETRESCU CRISTINA GHEORGHE

CONTRASEMNEAZA, SECRETAR ORAS
GUGU CRISTINEL

PRUNDEANU MIHAI-ADRIAN
EVALUATOR AUTORIZAT
EXPERT TEHNIC JUDICIAR

SEDIUL: VLĂDEȘTI, ȘOSEAUA OLĂNEȘTI, NR. 414, JUDEȚUL VÂLCEA
TELEFON: 0350.809.322, 0740.228.591, email: mihai.prundeanu@gmail.com



Nr. 45 din 26 aprilie 2017

Consiliul Local al orașului BĂILE GOVORA					
Nr.	4383				
Ziua	26	Luna	04	Anul	2018
Nr. anexelor					

RAPORT DE EVALUARE

**A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DE TIP TEREN, SITUATĂ
ÎN ORAȘUL BĂILE GOVORA, STR. OITUZ,
JUDEȚUL VÂLCEA**

BENEFICIAR

ORAȘUL BĂILE GOVORA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



APRILIE 2018

EXEMPLAR 1

Această evaluare poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată sau întrebuințată integral sau parțial, direct sau indirect în alt scop, sau de către altă persoană decât de către beneficiarul și destinatarul său fără permisiunea prealabilă a evaluatorului, ing. Mihai Adrian Prundeanu, acordată legal, în scris.

CUPRINS

<u>CAPITOLUL I</u>	 SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	4
1.1.	Identificarea proprietății	4
1.2.	Data evaluării	4
1.3.	Amplasament	4
1.4.	Scopul evaluării	4
1.5.	Definirea valorii estimate și exprimarea acestora	5
<u>CAPITOLUL II</u>	 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
2.1.	Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.2.	Surse de informare	10
2.3.	Precizări suplimentare	10
<u>CAPITOLUL III</u>	 PREZENTAREA ACTIVULUI EVALUAT	11
3.1.	Dreptul de proprietate evaluat	11
3.2.	Identificarea activului	11
3.3.	Zona și vecinătățile	11
3.4.	Descrierea terenului	11
<u>CAPITOLUL IV</u>	 CALCULUL VALORII TERENULUI	13
4.1.	Analiza pieței	13
4.2.	Analiza celei mai bune utilizări	16
4.3.	Calculul valorii terenului	18
4.4.	Estimarea costului de înlocuire al împrejurii	19
<u>CAPITOLUL V</u>	 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	20
5.1.	Analiza rezultatelor	20
5.2.	Concluzia asupra valorii	20
Bibliografie		22
 <u>ANEXE</u>		
ANEXA nr. 1:	Plan de situație	
ANEXA nr. 2:	Imagini fotografice	
ANEXA nr. 3:	Localizare amplasament	
ANEXA nr. 4:	Extras din "grila notarilor"	

modificările și completările ulterioare și ale H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a legii menționate anterior.

1.5. DEFINIREA VALORII ESTIMATE ȘI EXPRIMAREA ACESTEIA

Definirea valorii bunurilor imobile expropriate pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local de vânzare a locuinței nu se face în cuprinsul Legii nr. 255/2010, cu modificările și completările ulterioare și nici în cuprinsul Normei metodologice din 19.01.2011 de aplicare a Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local.

Legea nr. 255/2010 specifică la art. 11, alin. 8 că **"Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, potrivit art. 771 alin. (5) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare"**.

Camera Notarilor Publici din România publică pe site-ul propriu toate "grilele" de evaluare, la adresa <http://www.unnpr.ro/#/pageHome>.

Prețurile de tranzacționare din "Grila Notarilor" sunt valori după care se calculează impozitul pe profitul din tranzacțiile imobiliare și onorariul notarilor.

Calcularea valorii actualizate a terenului situat în orașul Băile Govora, str. Oituz, județul Vâlcea, la data de 26 aprilie 2018, a dus la obținerea unei valori de vânzare de:

2.668 euro echivalent 12.400 lei,

Valoarea conține T.V.A..

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- cursul de schimb folosit este de 4,6474 lei pentru 1 euro.

Raportul de evaluare este elaborat cu respectarea Legii nr. 255/2010, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local, cu modificările și completările ulterioare și ale H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a legii menționate anterior.

Estimarea valorii actualizate a costului net de înlocuire a împrejuririi terenului situat în orașul Băile Govora, str. Oituz, județul Vâlcea, al cărui calcul al valorii a fost menționat anterior, la data de 26 aprilie 2018, a dus la obținerea unei valori a costului de înlocuire de:

2.000 euro echivalent cu 9.300 lei,

Valorile nu conțin T.V.A..

CAPITOLUL II

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Acest raport de evaluare este destinat pentru uzul exclusiv al Beneficiarului, Primăria orașului Baile Govora, cu sediul în Baile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 75-77, județul Vâlcea, reprezentată prin Mihai Mateescu, primar în scopul de a actualiza la data de 26 aprilie 2018 evaluarea terenului cu suprafața de 155 mp situat în orașul Baile Govora, str. Oituz, ținând cont de dispozițiile Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean sau local, cu modificările și completările ulterioare și ale H.G. nr. 53/2011 pentru aprobarea Normelor Metodologice de aplicare a legii menționate anterior.

Suplimentar, în raportul de evaluare a fost estimată și valoarea costului net de înlocuire a respectivului teren.

Prezentul raport de evaluare este valabil numai prezentat în ansamblu sau și pentru scopul precizat.

Valoarea rezultată în prezentul raport este valabilă numai la data evaluării și precizăm că la orice altă dată valoarea ar putea fi diferită din cauza posibilelor schimbări ale legislației sau ale normelor de aplicare.

Raportul de evaluare sau oricare referire la acesta nu poate fi inclusă într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și cu specificarea contextului în care urmează să apară.

Publicarea parțială sau integrală precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele menționate mai sus atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Evaluatorul nu are nici un interes prezent sau viitor legat de eventuala comercializare a proprietății imobiliare în cauză. Raportul este confidențial pentru destinatar și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate pentru nici o persoană, nicideată și în nici o circumstanță.

Având în vedere statutul ANEVAR și Codul Deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate numai față de beneficiarul raportului, pentru opiniile exprimate în prezentul raport.

2.1. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Prezentul raport este considerat ca o analiză limitată de unele restricții, conform cu normele de evaluare emise de ANEVAR. Raportul de evaluare a fost întocmit pornind de la acceptarea prealabilă de către Beneficiar a ipotezelor și condițiilor limitative mai jos enunțate.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale în legătură cu drepturile de proprietate asupra activului (proprietății), ci ne-am bazat pe informațiile furnizate de client.

Nu am desfășurat investigații oficiale la Autoritățile locale de urbanism cu privire la situația urbanistică a proprietății, ci ne-am bazat pe informațiile furnizate de client.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale la Autoritățile locale de mediu cu privire la situația proprietății în ceea ce privește mediul.

Nu s-au desfășurat investigații oficiale cu privire la corectitudinea vreunei informații sau document pus la dispoziție de către Client, și s-a presupus că toate acestea sunt corecte și valide, iar dacă acestea se dovedesc a fi false, evaluarea va fi revizuită.

Am făcut anumite presupuneri cu privire la faptele, condițiile sau situațiile care afectează subiectul pe care nu le-am verificat ca parte din procesul de evaluare, ci pe

proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți. Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.

Se presupune că toate autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport.

Se presupune utilizarea terenului, a îmbunătățirilor acestuia și a construcțiilor în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. S-a considerat că aceste date prezentate nu au nici un efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate.

Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar/destinatar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.

Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății/proprietăților. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte și nu se asumă nici o responsabilitate în această privință.

Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere și nu își asumă nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Având în vedere scopul declarat al evaluării, prezentul raport a fost întocmit în ipoteza neexistenței nici unei diferențe între situația juridică de la data evaluării și

CAPITOLUL III PREZENTAREA IMOBILULUI EVALUAT

3.1. DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil analizat în această lucrare și situat în orașul Băile Govora, str. Oituz, județul Vâlcea este deținut integral de către persoane fizice.

Acestea dețin dreptul deplin de proprietate asupra bunului imobil menționat anterior în baza actelor de proprietate.

3.2. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în intravilanul localității, în zona de centru a orașului, la intersecția străzii Oituz cu strada Tudor Vladimirescu (artera principală de circulație a localității).

Este o proprietate imobiliară rezidențială de tip unifamiliar (teren și casă de locuit).

Din Planul de situație rezultă că proprietatea (în întregul ei) are numărul cadastral 35398 și este înscrisă în Cartea Funciară 35398 a localității Băile Govora.

3.3. ZONA ȘI VECINĂȚILE

Zona din apropiere are o situație centrală în cadrul orașului și are o densitate mare de construcții, atât cu caracter rezidențial cât și comercial sau social/administrativ. Ea beneficiază de toate dotările complexe, edilitare și urbane (străzi asfaltate, iluminat stradal, rețele de apă potabilă, de canalizare, de gaz metan, de electricitate, de telefonie și televiziune sau internet). Poate fi considerată una dintre zonele căutate din oraș pentru proprietăți rezidențiale sau pentru amplasamente cu caracter comercial.

Există rețea de transport în comun.

Stilul arhitectonic al zonei este heteroclit, în zonă sunt amplasate blocuri de apartamente cu regim de înălțime P + 4, vile și case cu arhitectură specifică perioadei interbelice, postbelice sau actuale. Există în imediata apropiere spații comerciale, hotelul Oltenia, hotelul Parc, sediile unor instituții ale statului (Primăria, Poliția, Jandarmeria), Oficiul poștal, sedii de agenții bancare (CEC Bank, Raiffeisen Bank, Transilvania, BCR etc.), sedii de firmă, restaurante, baruri, etc..

Terenurile libere, pe care să se poată construi fără restricții sunt relativ puține.

Există în zonă puține construcții noi. Căile de acces, străzi, alei, trotuare pietonale, parcuri și spații verzi sunt bine întreținute și reparate cu regularitate.

3.4. DESCRIEREA TERENULUI

Terenul este situat la intersecția străzii Oituz cu strada Tudor Vladimirescu (artera principală de circulație a localității), pe partea estică a străzii Oituz, la circa 300 – 350 m de Primăria Băile Govora.

CAPITOLUL IV CALCULUL VALORII TERENULUI

4.1. ANALIZA PIEȚEI

DATE GENERALE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu.

Se realizează pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și oferta afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului).

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare poate tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori este atins, în realitate existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent și în condiții de totală transparență. Astfel, de multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare, sau nivelul ofertei, nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Piețele sunt puțin lichide și, de obicei, procesul de vânzare este îndelungat.

Conform Darian DRS, *"Piața imobiliară românească din anul 2017 se află pe un trend ascendent pe toate sectoarele imobiliare. Cel mai bun semnal al revenirii pieței imobiliare este dat de interesul manifestat atât de investitorii noi pe piața din România, cât și de revenirea celor care aveau proiecte la noi în țară și care, în ultima perioadă, au „hibernat”. Ne așteptăm în perioada următoare la o creștere a stocului de proprietăți pe toate sectoarele pieței imobiliare"*.

Astfel, la nivel național sursa citată anterior afirmă că *"Prețurile medii de tranzacționare aferente caselor și terenurilor au cunoscut o ușoară depreciere la nivel național (0,4 % în cazul caselor și 1,4 % în cazul terenurilor), comparativ cu perioada similară a anului trecut"*.

Iar în ceea ce privește segmentul imobiliar al caselor nou construite, se spune: *"a înregistrat și el o ușoară creștere, ceea ce ne face să credem că și pe acest segment trendul este unul pozitiv. Acest lucru se poate observa și din creșterea numărului de autorizații de construcție emise. Conform Institutului Național de Statistică, în cursul anului 2017 au fost emise cu 4,8 % mai multe autorizații de construcții decât în 2016. Conform aceleiași surse, în prima parte a anului 2017 au fost finalizate cu aproape 12 % mai multe locuințe decât în aceeași perioadă a anului 2016"*.

influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Având în vedere cele menționate anterior se poate concluziona că cererea de forță de muncă atât cea calificată cât și cea necalificată și nivelul veniturilor este în creștere foarte lentă la nivelul județului Vâlcea ceea ce nu conduce la o creștere importantă a cererii de case în zona județului.

Luând în considerare amplasarea proprietății și ținând cont de caracteristicile sale intrinseci (stare fizică, facilități și utilități existente, amplasament într-o zonă liniștită) se poate aprecia că aceasta este atractivă pentru o investiție pe termen lung.

Cei interesați în achiziția unei astfel de proprietăți ar putea fi persoane fizice cu venituri medii sau reduse. În ceea ce privește închirierea unor proprietăți similare cu cea analizată nu se pot face estimări deoarece nu există date de piață disponibile în cantitate suficientă, credibile și verificabile referitoare la acest segment imobiliar în orașul Băile Govora.

Referitor la comportamentul consumatorului, se constată o schimbare a acestuia, față de perioada anterioară. Față de perioada de boom, când deciziile de achiziții se luau rapid, sub presiunea timpului și a prețurilor în rapidă ascensiune, astăzi cumpărătorii își permit să-și aloce mult mai mult timp pentru a sonda piața, pentru a analiza cu atenție opțiunile pe care le au la dispoziție.

Clienții sunt mult mai educați, mai exigenți și au pretenții mai mari în ceea ce privește calitatea locuințelor pe care vor să le cumpere. Din punctul de vedere al localizării, spațiile verzi reprezintă un punct important de atracție.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este relativ restrânsă, urmare a înăsprii condițiilor de creditare, totuși, ca urmare a scăderii dobânzilor de pe piață se constată o revigorare a cererii.

În concluzie, putem aprecia că cererea este puțin (formată din populație cu venituri medii și reduse) și este în relativă stagnare bazată pe tendința ușoară de dezvoltare a județului și a municipiului Râmnicu Vâlcea ca mic pol economic care atrage permanent personal de înaltă calificare, cu venituri peste medie.

ANALIZA OFERTEI

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Piața imobiliară din județul Vâlcea nu a cunoscut o dezvoltare. În schimb, la Râmnicu Vâlcea piața imobiliară a cunoscut o dezvoltare pe toate segmentele sale: rezidențial, comercial sau industrial. În ultimii 5 ani cele mai mari investiții s-au făcut în zona comercială. Dezvoltarea zonelor comerciale sau industriale de la periferia orașului și din apropiere se datorează venirii unor mari companii din alte județe sau din străinătate pe piața locală și în același timp a introducerii noii legislații privind mediul prin care platformele industriale din interiorul orașului urmează să fie "mutate" în parcurile industriale. Piața spațiilor industriale este reprezentată de Zona Industrială Sud, zonă preferată de majoritatea companiilor (peste 30 de companii), și de cele două parcuri industriale din Budești și Bujoreni.

Ofertele de proprietăți rezidențiale provin din partea dezvoltatorilor de ansambluri rezidențiale și din partea persoanelor fizice deținătoare de astfel de spații.

3. Fezabilă financiar – utilizările care au îndeplinit criteriile permise legal și posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina dacă ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului.

4. Maxim productivă – dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este aceea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută pe piață pentru aceea utilizare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A TERENULUI CONSIDERAT LIBER

CMBU a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. Aproape orice clădire poate fi demolată și aceasta se face atunci când ea nu mai adaugă valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și de toate utilizările potențiale. Având în vedere specificul proprietății studiate cea mai bună utilizare a terenului este în ipoteza terenului construit.

a. Testul permisibilității legale.

Conform prevederilor actualului PUG al comunei Valea Mare, în vigoare la data evaluării, zona este destinată construcțiilor cu destinație rezidențială sau comercială, fiind situate în intravilanul localității. Așadar din acest punct de vedere terenul poate fi utilizat pentru amplasamente rezidențiale sau comerciale.

b. Testul posibilității fizice.

Zona în care se află terenul de evaluat nu este expusă riscurilor de inundații, alunecări de teren, cutremure, etc.. Suprafața și deschiderea la drum permit construirea de proprietăți rezidențiale sau comerciale. Structura geologică a solului permite acest tip de construcții. Utilitățile sunt disponibile limitat în zonă și au capacitatea necesară unui amplasament rezidențial cu pretenții medii.

c. Testul fezabilității financiare

Utilizările care au îndeplinit deja cele două criterii prezentate anterior sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar putea genera un venit care să acopere toate costurile de construire, în cazul terenului liber sau de conversie în cazul proprietății imobiliare construite. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate a fi fezabile financiar. În concluzie este fezabilă dezvoltarea terenului cu construcții de tip rezidențial sau comercial.

d. Testul productivității maxime

Pentru analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat a fi liber, ținând cont de restricțiile legale, am analizat cea mai bună alternativă de construire a unei proprietăți rezidențiale, în limitele impuse de urbanismul local.

CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII CONSTRUITE

CMBU a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin. CMBU a terenului construit identifică utilizarea proprietății imobiliare care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit.

4.4. ESTIMAREA VALORII COSTULUI DE ÎNLOCUIRE AL ÎMPREJMUIRII

Estimarea valorii costului de înlocuire al construcției s-a făcut apelând la lucrarea *Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire, clădiri industriale și agricole, construcții speciale, IROVAL 2014 și indicii de actualizare 2017 – 2018*, autor Cornelii Schiopu.

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o construcție cu utilitate echivalentă cu cea a construcției evaluate, utilizând materiale moderne și normativele, proiectele și planurile actuale.

Valorile din lucrare includ cheltuieli directe și indirecte, cota de organizare de șantier, cheltuieli de proiectare, diverse și TVA.

Gradul de uzură fizică s-a apreciat în funcție de starea și vârsta construcției și a elementelor componente pe baza observațiilor evaluatorului, prin metoda duratei de viață conform Normativului P-135/1999 ce cuprinde coeficienții de uzură fizică normală a construcțiilor (mijloacele fixe din grupa 1).

Nr. crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Sd (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost (lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Indice actualizare 2017-2018	Cost total corectat
		A	B	C=AxB	D	E		F=CxDxE
Infrastructură								
1	SOCUGRD	51,41	282,30	14.513,04	1,000	0,965	1,2014	16.825,71
2	FINSOCV1	51,41	115,90	5.958,42	1,000	0,965	1,0859	6.243,79
3	PANGPZN	61,69	25,10	1.548,42	1,000	0,965	1,6274	2.431,70
TOTAL								25.501,20
TOTAL COST ÎMPREJMUIRE								25.501,20

COST DE ÎNLOCUIRE BRUT 25501 lei 5487 euro

TVA 19% 4072 lei 876 euro

COST DE ÎNLOCUIRE NET 21.430 lei 4.611 euro

Gradul de uzura fizica 52% 11047

* Structura 50%

* Închideri și compartimentări 50%

* Finisaje 55%

* Instalații 0%

Depreciere funcțională 0%

Depreciere din cauze externe (economică) 10%

DEPRECIERE TOTALĂ ACUMULATĂ 56% 12085 lei

COST RAMAS CONSTRUCTIE 9.300 lei 2.000 euro

Astfel:

Valoarea terenului este

2.668 euro, respectiv 12.400 lei.

Valoarea costului de înlocuire net al împrejurii este

2.000 euro, respectiv 9.300 lei.

Evaluator autorizat

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



PLAN DE SITUATIE

SCARA 1: 500

MR. CADASTRAL
SUPRAFAȚA MĂSURATĂ A IMOBILITĂȚII (mp)

ADRESA IMOBILITĂȚII

LOC. PRAJILA, STR. OTUZ

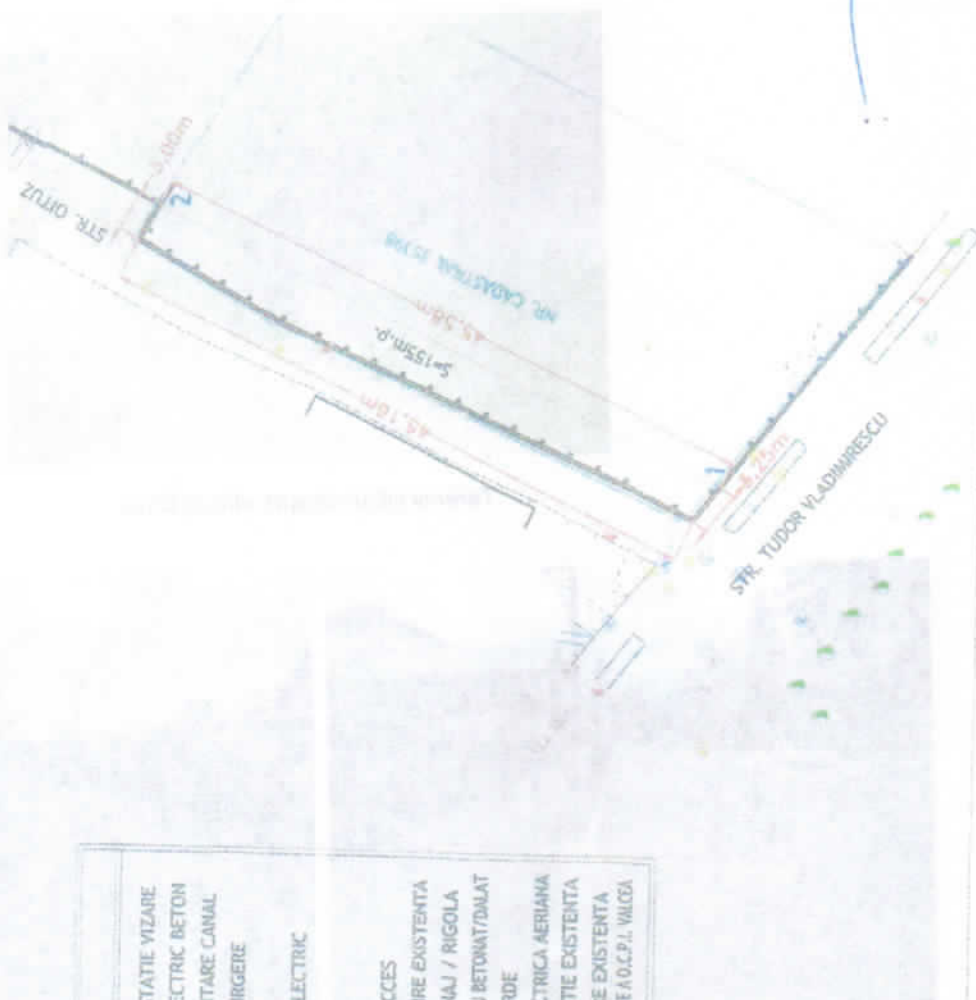
MR. CARTE FUNCIARĂ

UNITATEA ADMINISTRATIV-TERITORIALĂ (UAT)

BAILE GOVORA - IHTRAVILAN

LEGENDA

- PUNCTE STATIE VIZARE
- STALP ELECTRIC BETON
- GURA VIZITARE CANAL
- GURA SCURGERE
- GM
- TABLEAU ELECTRIC
- HIORANT
- ARBORE
- POARTA ACCES
- IMPREJMUIRE EXISTENTA
- SANT DRENAJ / RIGOLA
- SANT DRENAJ BETONAT/DALAT
- SPATIU VERDE
- RETEA ELECTRICA AERIANA
- CONSTRUCTIE EXISTENTA
- INTABULARE EXISTENTA
- IN BAZA DE DATE A O.C.P.I. VALCEA



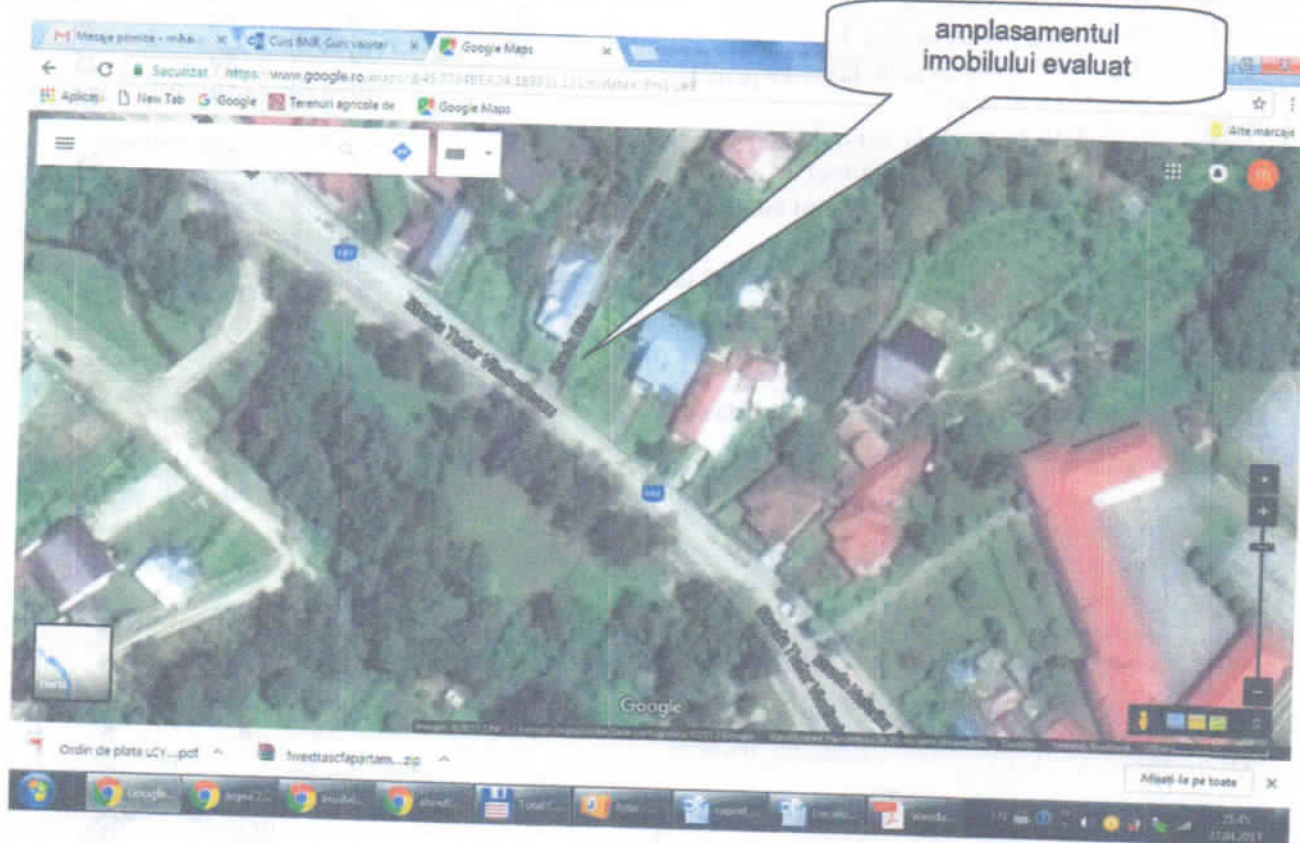
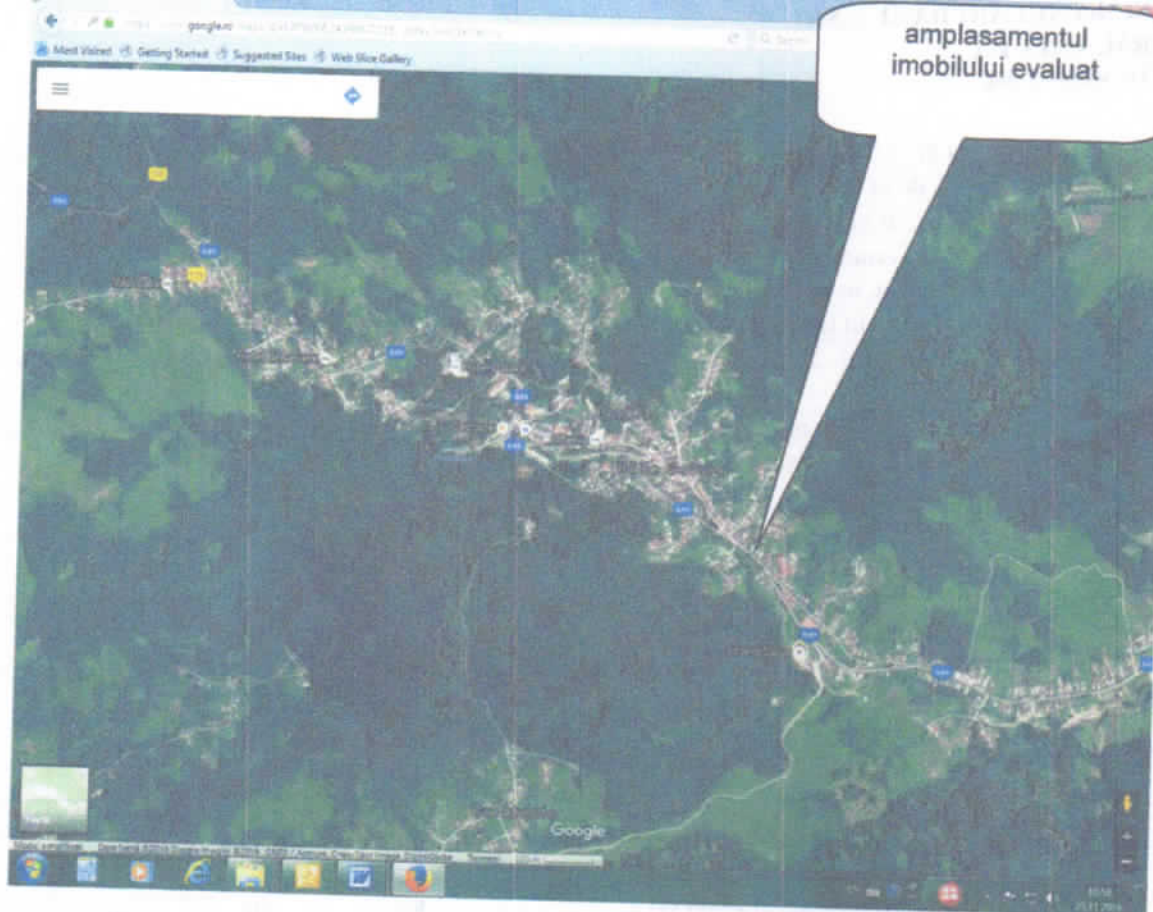
EXECUTANT,
S.C. DOBRIFLOR PROJECTING S.R.L.,
Ing. Nicolae FLORESCU



Notă:
Imobilul cu Nr. Cadastral 35398 este încorect poziționat în sistemul de coordonate Stereografic 1970. Suprafața reola expropriată este de 155 m.p., cuprinsă între aliniamentul fizic al gardului de pe latura de Vest și linia de dezmembrare propusă, reprezentată de punctele 1-2, conform inventarului de coordonate de mai jos:

INVENTAR DE COORDONATE			
Pct.	X (m)	Y (m)	Alt (m)
1	45340.547	38774.309	
2	45350.548	38775.317	

Prezentă schița nu are valoare juridică fără girul Institutului în drept.



Anexa nr. 3 la H.C.L. nr. 23/27.04.2018

LISTA

Cuprinzând proprietarii/proprietarul și titularii/titularul altor drepturi reale, ale căror imobile se afectează prin procedura de expropriere, precum și valoarea despăgubirii individuale pentru lucrarea de utilitate publică "Modernizare stradă Oltuz - Oraș Băile Govora"

Nr. Crt	Denumirea proprietarului	Nr. Cadastral	Adresa	Suprafata teren - mp-	Total despagubire -lei-
1	S.C. Octagon Logistic S.R.L.	35398	Tudor Vladimirescu nr. 78	155	12400

Președinte de ședință
Petrescu Eriță Gheorghe



Contrasemnează, secretar oraș
Gugu Cristinel