



ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ
ORAȘUL FILIAȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 59

privind însușirea Raportului de evaluare a terenului în suprafață de 173,72 m.p.

Consiliul Local Filiași întrunit în ședința ordinară din data de 29.03.2018;

Având în vedere Expunerea de Motive nr. 5279 din 26.03.2018;

În baza prevederilor art. 693-702 din Cartea a III-a, Titlul III, Capitolul I "Superficia" și Cartea a V-a, Titlul II, Capitolul I "Contractul" din Legea 287/2009, republicată, privind Codul civil, art. 4 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică modificată și completată, Legea nr. 207/2015 cu modificările și completările ulterioare, privind Codul de Procedură Fiscală, Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, Legii 273/2006, cu modificările și completările ulterioare, privind finanțele locale;

În temeiul art.36. alin.2 lit. c coroborat cu alin. 5 lit. b și art.45 din Legea nr.215/2001 privind Administrația Publică Locală, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1.- Se aprobă însușirea Raportului de evaluare privind terenul în suprafață de 173,72 m.p. , situat în Filiași, b-dul Racoteanu, nr. 148, Zona Complex Vechi, întocmit de către S.C. Office Group Int S.R.L. – expert evaluator Marilena Delia Udrioiu, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.- Se aprobă chiria lunară în cuantum de 436 lei/lună echivalentul a 94 Euro/lună reprezentând prețul folosinței terenului în suprafață de 173,72 m.p., ce face obiectul contractului de suprafață ce se va încheia cu S.C. SMART GEL S.R.L. CRAIOVA, cu sediul în Craiova, str. Spania, nr. 34, județul Dolj, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. J16/776/2008, CUI RO 23724215, reprezentată legal prin Simoiu Maria Laurenția, teren care aparține domeniului privat al orașului Filiași, situat în Filiași, b-dul Racoteanu, nr. 148, Zona Complex Vechi.

Art.3.- Chiria se va achita avându-se în vedere paritatea leu – euro.

Art.4.- Se împuternicește dl. Florescu Laurențiu – Ionel - Viceprimarul orașului Filiași să semneze contractul de suprafață.

Art.5.- Primarul orașului Filiași, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Juridic, Direcția Economică, Compartimentul Patrimoniu și Serviciul Public de Administrare a Domeniului Public și Privat al orașului Filiași vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

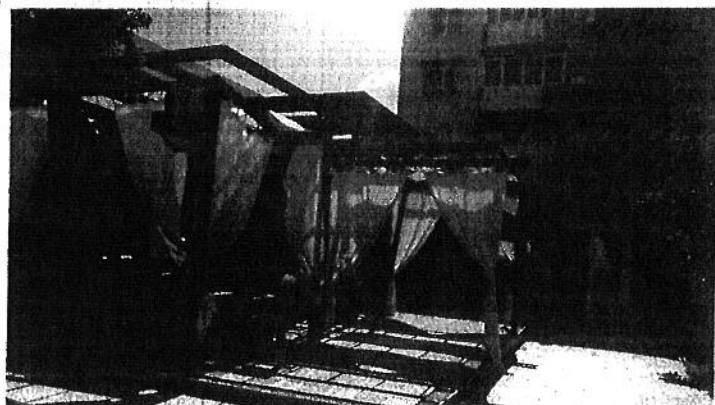
**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
STĂNCIUGEL ION**



Filiași 29 Martie 2018

**CONTRASEMNEZĂ
SECRETAR,
ION OGŁICE**

OFFICE GROUP INT SRL



**RAPORT DE EVALUARE –TEREN
173.72 MP , SITUAT ÎN FILIAȘI, STR.
B-DUL RACOȚEANU, NR.148,ZONĂ
BLOC COMPLEX VECHI, JUD. DOLJ**

BENEFICIAR
Primăria Filiași

DATA
18.12.2017

Nr. Raport

27/18.12.2017

PRIMĂRIA ORASULUI FILIASI		
JUDETUL DOLJ		
RELATII CU PUBLICUL		
REGISTRATURĂ 21878		
Numărul		
Anul 2017	Luna 12	Ziua 22

CĂTRE,

Primăria Filiași

Conform contractului nr. 12225/31.07.2017 avand ca obiect ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE PRESTARI SERVICII DE EVALUARE A UNOR IMOBILE CARE FAC PARTE DIN DOMENIUL PUBLIC SI PRIVAT AL ORASULUI FILIASI IN VEDEREA CONCESIONARII, INCHIRIERII SAU ACORDARII DREPTULUI DE SUPERFICIE”, cod CPV 79419000-4 - Servicii de consultanta in domeniul evaluarii, avem plăcerea să vă prezentăm Raportul de Evaluare a proprietăților imobiliare TEREN 173,72 MP, SITUAT ÎN FILIAȘI, B-DUL RACOȚEANU, NR.148,ZONĂ BLOC COMPLEX VECHI, JUD. DOLJ.

Prin prezenta scrisoare declarăm că nu avem niciun interes prezent sau viitor în legătură cu proprietatea ce face subiectul acestei evaluări, iar angajamentul subsemnaților nu este condiționat de estimări sau de rezultatul evaluării.

Investigațiile, analizele efectuate și concluziile rezultate au avut la bază informațiile și documentele puse la dispoziție de către Primăria Filiași, precum și datele, documentele și informațiile culese de către evaluator la fața locului în cursul inspecției.

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2017.

S.C. Office Group Int S.R.L
Expert evaluator:

Marilena Delia Udroi



Cuprins

Capitolul I	3
1.1. Certificarea evaluatorului	3
1.2. Rezumatul concluziilor importante	4
Capitolul II	5
2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport	5
2.2. Identificarea evaluatorului	5
2.3. Identificarea clientului	5
2.4. Identificarea utilizatorului	5
2.5. Scopul evaluării	5
2.6. Identificarea proprietății de evaluat	5
2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății	7
2.8. Tipul valorii și definiția acesteia	8
2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii	10
2.10. Amploarea investigației	10
2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate	11
2.12. Ipoteze și ipoteze speciale	11
2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	11
2.14. Confirmarea conformității cu SEV	12
CAPITOLUL III: Prezentarea datelor	12
3.1. Descrierea situației juridice	12
3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente	12
3.3. Date despre aria de piață	12
3.4. Analiza pieței imobiliare	12
3.5. Descrierea terenului și a construcției	13
3.6. Date privind impozitele	13
Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile	13
4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber	13
4.2. Metodologia de estimare a chiriilor potențiale	13
4.2.1. Compararea directă	14
4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii	19
4.4. Data raportului de evaluare	19
4.5. Calificările evaluatorilor	19
ANEXE	20

Capitolul I

1.1. Certificarea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest studiu sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certificăm faptul că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului studiu de evaluare și nici un interes sau influență legate de părțile implicate.

Precizăm faptul că onorariul pentru realizarea prezentului studiu nu are nici o legătură cu declararea unei valori (din evaluare) sau interval de valori.

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru ale ANEVAR.

Prezentul raport a fost efectuat în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2017 compuse din ediția 2017 a Standardelor la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV), ediția 2017.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. Raportul de evaluare a fost întocmit în baza ipotezelor prezentate în cadrul său și în baza estimărilor făcute de evaluator, de asemenea prezentate în cadrul raportului. Prezentul studiu se supune normelor ANEVAR.

Acest raport de evaluare este confidențial, atât pentru client, cât și pentru evaluator și este valabil numai pentru scopul menționat; nu se acceptă nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru un scop declarat, fie pentru oricare alt scop.

S.C. Office Group Int S.R.L
Expert evaluator:

Marilena Delia Udriou



1.2. Rezumatul concluziilor importante

OBIECTUL EVALUĂRII	TEREN 173,72 MP
LOCALIZARE	FILIAȘI, B-DUL RACOTEANU, NR.148, ZONĂ BLOC COMPLEX VECHI, JUD. DOLJ
PROPRIETAR	Primăria Filiași
ACTE DE PROPRIETATE	HCL 965/05.09.2002 EMIS DE GUVERNUL ROMÂNIEI, ANEXA NR.5 – INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL ORAȘULUI FILIAȘI/Hotărâre 26/27.04.2002
DOMENIU	Privat
SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii de redevență
DESTINATAR RAPORT	Primăria Filiași
DATA INSPECȚIEI	22.08.2017
DATA EVALUĂRII	18.12.2017
MONEDA	Euro/Ron
CURS DE REFERINȚĂ	4.6346 LEI/EURO
VALOAREA REDEVENȚĂ TEREN	94 euro (436 lei)
Valorile de piață estimate de către evaluator nu conțin T.V.A.	

Capitolul II

2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Prezentul reprezintă un raport de evaluare explicativ în formă scrisă.

2.2 Identificarea evaluatorului

Studiul de evaluare este întocmit de către S.C. Office Group Int S.R.L, cu sediul în Craiova, Str. Grigore Pleșoiu, nr.26,Bloc 33,Scara 1, Apartament nr.1, județ Dolj, CIF 33901250, J16/1929/2014, membru corporativ ANEVAR cu autorizație nr. 0459 prin expert evaluator Udriu Marilena Delia – legitimație 16903. Cu ocazia efectuării studiului, evaluatorul poate oferi o valoare obiectivă și imparțială. Nu există niciun conflict de interese pentru evaluator. Fiind membru ANEVAR, evaluatorul are competența necesară pentru efectuarea misiunii de evaluare.

2.3. Identificarea clientului

Clientul raportului este Primăria Filiași, CIF 4553372, cu sediul în Bulevardul Racoșeanu, Nr. 160, Filiași, Județul Dolj.Evaluarea se efectuează conform contractului de prestări servicii nr. 12225/31.07.2017, a caietului de sarcini și ofertei tehnice anexate.

2.4.Identificarea utilizatorului

Utilizatorul raportului este Primăria Filiași, CIF 4553372, cu sediul în Bulevardul Racoșeanu, Nr. 160, Filiași, Județul Dolj.

2.5. Scopul evaluării

Scopul evaluării este determinarea valorii redevenței de piață a bunului imobil.

2.6. Identificarea proprietății de evaluat

Proprietatea imobiliară de evaluat este Teren Intravilan 173,72 mp zona bloc Complex Vechi Cvtartalul 34.

Terenul are suprafață totală de 173,72 mp, conform schiței de amplasament pusă la dispoziție de către client. Se învecinează la nord cu Bd. Racoșeanu, Est proprietate privată cc12, sud – domeniul public și vest – Obeanu Ionuț Alex.

Reprezentanții Primăriei Filiași au permis efectuarea inspecției de către evaluatori, terenul a fost identificat cu ajutorul acestora. Inspecția s-a desfășurat în incinta terenului unde evaluatorul a cules unele date vizibile. Localizare:

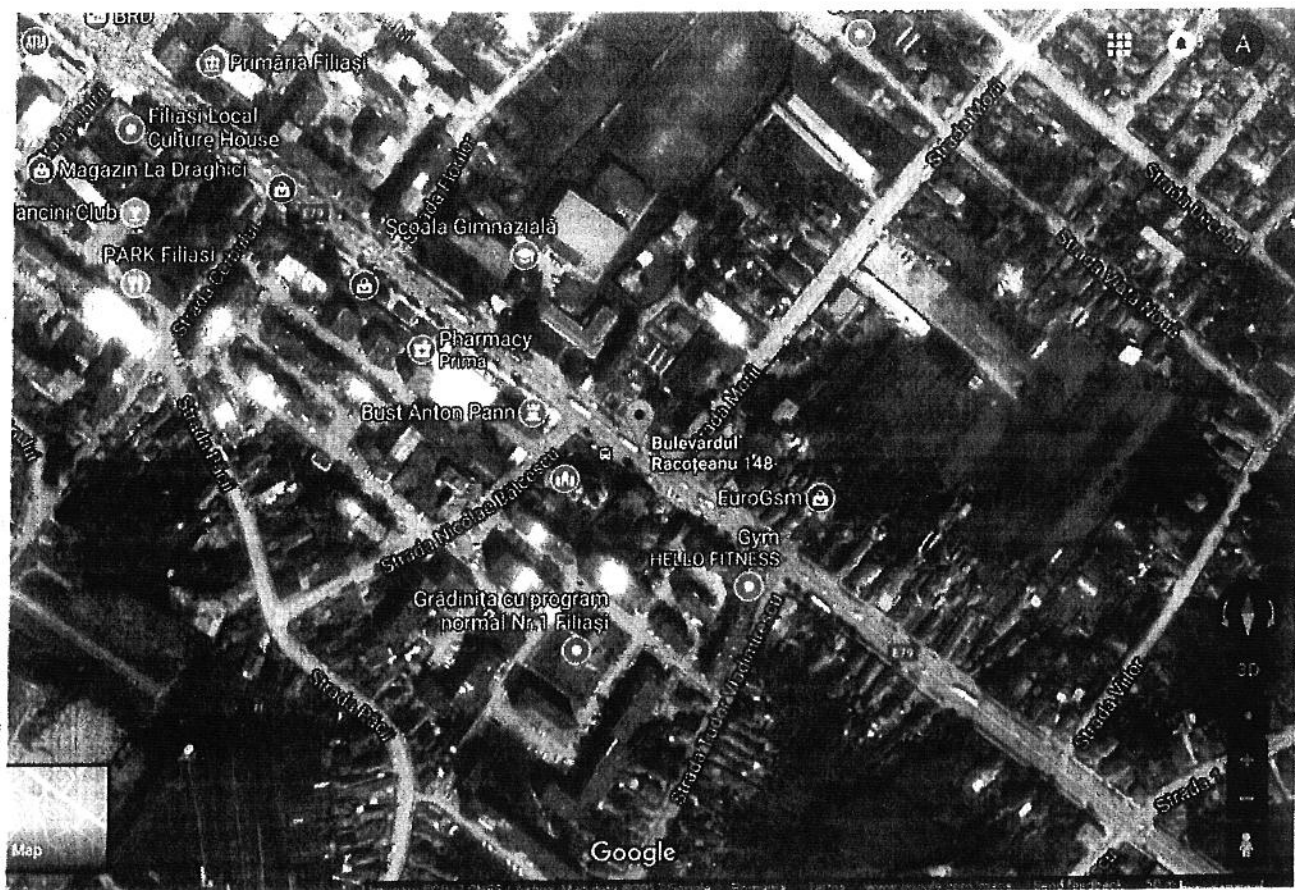


Fig.1 Localizare Google Maps Satelit Fiiși, B-dul Racoteanu,Nr. 148, Dolj

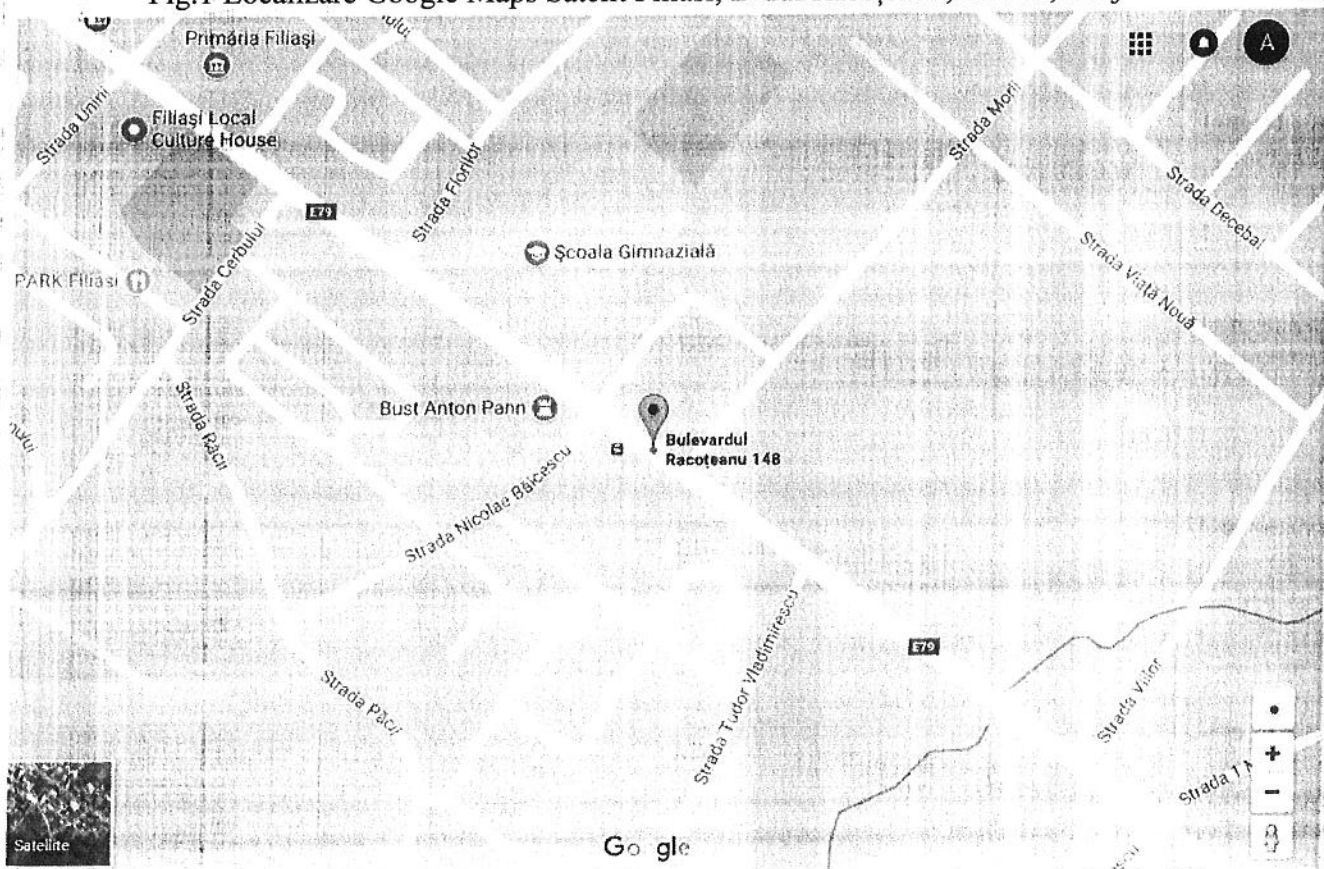


Fig.2 Localizare Google Maps Satelit Fiiși, B-dul Racoteanu, Nr.148, Dolj

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului este orașul Filiași, iar dreptul de administrare Consiliul Local Filiași conform HG 965/05.09.2002 emis de Guvernul României, Anexa nr.5 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Filiași respectiv Hotărâre 26/27.04.2002 CL Filiași. Terenul aparține domeniului privat.

Potrivit prevederilor art. 4 din Legea nr. 213/1998, privind Proprietatea Publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare, unitatea administrativ-teritorială are un drept de proprietate privată asupra bunurilor care nu fac parte din domeniul public. Aceleași prevederi legale le găsim reiterate și în art. 121 alin. 2 din Legea nr. 215/2001 a Administrației Publice Locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Dreptul de proprietate constituie dreptul real cel mai deplin, conferindu-i titularului său trei atribute, și anume posesia, folosința și dispoziția. Există și excepții când unele dintre atributele recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alcatuind un alt drept real principal constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului. În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de suprafață, dreptul de uz, dreptul de abitație și dreptul de servitute și ele pot fi constituite sau dobândite numai asupra bunurilor care se află în proprietate privată.

Legea nr.71/2011 pentru punerea în aplicare a noului Cod civil prevede că dispozițiile privind dreptul de suprafață sunt aplicabile numai pentru constituirea acestui dezmembrământ ulterior intrării în vigoare a noului Cod civil. Astfel, suprafața a fost reglementată prin noul Cod civil (Legea nr.287/2009 pusă în aplicare prin legea nr.71/2011) în Cartea a III-a, Titlul III, intitulat "Dezmembrăminte ale dreptului de proprietate, art.693-702.

Potrivit alin. (1), art.693 din Noul Cod Civil, suprafața reprezintă dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia suprafațiarul dobândește un drept de folosință, suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al suprafațiarului asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări și dreptul de proprietate asupra terenului, al cărui proprietar este o altă persoană.

Dreptul de suprafață prezintă următoarele caractere juridice: în primul rând, este un drept real imobiliar, având ca obiect întotdeauna un bun imobil, adică o suprafață de teren. Un alt caracter juridic al suprafeței este acela că reprezintă un drept perpetuu, în sensul că atâta timp cât durează construcția, plantația sau lucrarea ce se află în proprietatea altei persoane decât proprietarul terenului, iar atunci când este constituit prin act juridic, se poate constitui pe o durată determinată de cel mult 99 de ani.

Prin stabilirea, în reglementarea actuală a unui termen maxim de 99 de ani pentru existența dreptului de suprafață, se creează o limită temporară până la care operează suspendarea dreptului de a invoca ascensiunea imobiliară de către proprietarul terenului. Această limită poate fi extinsă, prin reînnoirea dreptului de suprafață cu o nouă perioadă ce nu poate depăși 99 de ani. Aceasta presupune că, în cazul constituirii suprafeței prin act juridic, este necesar să se precizeze ce se întâmplă cu construcția, plantația ori lucrarea, la încetarea suprafeței prin atingerea la termen. În caz contrar, se vor aplica dispozițiile privind ascensiunea cu obligația de a plăti valoarea de circulație a acesteia de la data expirării termenului (art.699 alin.1 C. civ.)

Întinderea exercitării dreptului de suprafață este determinată de actul constitutiv. De regulă, în lipsa unor stipulații contrare, exercitarea dreptului este delimitată de suprafața de teren pe care urmează să se construiască și de cea necesară exploatării construcției edificate (art.695 alin.1 C. civ.).

Prevederi speciale privesc interdicția modificării construcției de către titularul dreptului de suprafață, acesta având obligația, în cazul reconstruirii, să respecte forma inițială. În cazul nerespectării, proprietarul terenului poate să ceară, în termen de 3 ani, încetarea suprafeței sau repunerea în situația anterioară.

Cu privire la caracterul și natura sa, dreptul de suprafață se poate constitui cu titlu gratuit sau cu titlu oneros așa cum rezultă din dispozițiile art. 697 Noul Cod Civil. Prin acest articol legiuitorul a dorit să ofere o reglementare a modalității de calcul a pretului datorat de suprafațiar în ipoteza în care dreptul acestuia de suprafață a fost constituit prin act juridic cu titlu oneros iar părțile nu au prevăzut modalitatea de plată.

În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de suprafață datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

2.8. Tipul valorii și definiția acesteia

Valoarea de piață este o reprezentare a valorii de schimb, adică suma de bani pe care o proprietate ar aduce-o dacă ar fi oferită spre vânzare pe o piață liberă, la data evaluării, conform cerințelor care corespund definiției valorii de piață. Valoarea de piață nu reflectă caracteristicile unui activ care are valoare pentru un anumit proprietar sau cumpărător și care nu sunt disponibile altor cumpărători din piață. Astfel de avantaje se pot referi la caracteristicile fizice, geografice, de natură economică sau juridică ale unui activ. Valoarea de piață impune să nu fie luat în considerare niciun astfel de element, indiferent de moment, sigurul lucru presupus fiind acela că există un cumpărător hotărât, și nu un anumit cumpărător hotărât.

Conform Standardelor de Evaluare 2017 ” Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) 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 în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

(a) „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață. Valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta este cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț obținabil în mod rezonabil de către cumpărător. Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, contraprestații sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibile doar unui proprietar sau cumpărător specific.

(b) „un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă)” se referă la faptul că valoarea unui activ sau datorie este mai degrabă o sumă de bani estimată decât o sumă de bani predeterminată sau un preț efectiv curent de vânzare. Este prețul dintr-o tranzacție care întrunește toate elementele conținute în definiția valorii de piață la data evaluării.

(c) „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment, adică la o anumită dată. Deoarece piețele și condițiile de piață se pot modifica, valoarea estimată poate să fie incorectă sau necorespunzătoare pentru o altă dată. Mărimea valorii va reflecta starea și circumstanțele pieței, așa cum sunt ele la data evaluării, și nu cele aferente oricărei alte date.

(d) „între un cumpărător hotărât” se referă la un cumpărător care este motivat, dar nu și obligat să cumpere. Acest cumpărător nu este nici nerăbdător, nici decis să cumpere la orice preț. De asemenea, acest cumpărător este unul care achiziționează în conformitate mai degrabă cu realitățile pieței curente și cu

așteptările pieței curente decât cu cele ale unei piețe imaginare sau ipotetice, a cărei existență nu poate fi demonstrată sau anticipată. Cumpărătorul ipotetic nu ar plăti un preț mai mare decât prețul cerut pe piață. Proprietarul curent este inclus între cei care formează „piața”.

(e) „și un vânzător hotărât” nu este nici un vânzător nerăbdător, nici un vânzător forțat să vândă la orice preț, nici unul pregătit pentru a vinde la un preț care este considerat a fi nerezonabil pe piața curentă. Vânzătorul hotărât este motivat să vândă activul, în condițiile pieței, la cel mai bun preț accesibil pe piața liberă, după un marketing adecvat, oricare ar fi acel preț. Circumstanțele faptice ale proprietarului curent nu fac parte din aceste considerații, deoarece vânzătorul hotărât este un proprietar ipotetic.

(f) „într-o tranzacție nepărtinitoare” se referă la o tranzacție care are loc între părți care nu au o relație deosebită sau specială, de exemplu, între compania mamă și companiile sucursale sau între proprietar și chiriaș, care ar putea face ca nivelul prețului să nu fie caracteristic pentru piață, sau să fie majorat. Tranzacția la valoarea de piață se presupune că are loc între părți fără o legătură între ele, fiecare acționând în mod independent.

(g) „după un marketing adecvat” înseamnă că activul a fost expus pe piață în modul cel mai adecvat pentru a se efectua cedarea lui la cel mai bun preț obținabil în mod rezonabil, în conformitate cu definiția valorii de piață. Metoda de vânzare este considerată a fi aceea metodă prin care se obține cel mai bun preț pe piața la care vânzătorul are acces. Durata timpului de expunere pe piață nu este o perioadă fixă, ci va varia în funcție de tipul activului și de condițiile pieței. Singurul criteriu este acela că trebuie să fi existat suficient timp pentru ca activul să fie adus în atenția unui număr adecvat de participanți pe piață. Perioada de expunere este situată înainte de data evaluării.

(h) în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent” presupune că atât cumpărătorul hotărât, cât și vânzătorul hotărât sunt informați, de o manieră rezonabilă, despre natura și caracteristicile activului, despre utilizările curente și cele potențiale ale acestuia, precum și despre starea în care se află piața la data evaluării. Se mai presupune că fiecare parte utilizează acele cunoștințe în mod prudent, pentru a căuta prețul cel mai favorabil corespunzător poziției lor ocupate în tranzacție. Prudența se apreciază prin referire la situația pieței de la data evaluării și neluând în considerare eventualele informații ulterioare acestei date. De exemplu, nu este neapărat imprudent ca un vânzător să vândă activele pe o piață cu prețuri în scădere, la un preț care este mai mic decât prețurile de piață anterioare. În astfel de cazuri, valabile și pentru alte schimburi de pe piețele care înregistrează modificări ale prețurilor, cumpărătorul sau vânzătorul prudent va acționa în conformitate cu cele mai bune informații de piață, disponibile la data evaluării.

(i) „și fără constrângere” stabilește faptul că fiecare parte este motivată să încheie tranzacția, dar niciuna nu este nici forțată, nici obligată în mod nejustificat să o facă.

În conformitate cu prevederile alin (1) art.697 din Noul Cod Civil titularul dreptului de suprafață datorează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

Chiria. Când se evaluează fie un drept de proprietate afectat de locațiune, fie un drept creat de contractul de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală iar în cazul în care aceasta este neobisnuită, chiria de piață.

Chiria de piață este suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere.

Comentariile prezentate pentru definiția similară a valorii de piață din SEV 100 Cadrul general, pot

fi aplicate pentru a ajuta la interpretarea definitiei chiriei de piata. In particular, suma estimate exclude o chirie majorata sau micsorata de clauze, contraprestatii sau facilitati speciale. "Clauzele de chirie adecvata" sunt clauzele convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata. O valoare a chiriei de piata ar trebui sa fie prezentata numai in corelatie cu clauzele principale de inchiriere care au fost asumate.

Chiria contractuala reprezinta chiria care se conformeaza clauzelor unui anumit contract de inchiriere curent.

Ea poate fi fixa sau variabila pe durata contractului de inchiriere. Frecventa platii chiriei si baza calcularii variatiilor acesteia sunt stipulate in contractul de inchiriere si trebuie sa fie identificate si intelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum si obligatiile locatarului.

Un tip de valoare (baza de evaluare) arata principiile fundamentale de cuantificare a unei valori.

Aceste principii pot sa fie diferite in functie de scopul evaluarii. Un tip de valoare nu reprezinta o precizare a metodei utilizate si nici o descriere a conditiei unui activ sau unor active cand se vand.

Valoarea de piata este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit si analizat in SEV 100 "Cadrul general". Acest standard prezinta definitiile si analizeaza si alte tipuri de valoare. Acestea sunt incluse in trei categorii principale .

Prima categorie reflecta beneficiile pe care o entitate le obtine din detinerea unui activ. Valoarea este specifica pentru aceasta entitate. Desi, in anumite situatii, valoarea specifica pentru acea entitate ar putea fi identica cu suma care ar putea fi obtinuta din vanzarea activului, aceasta valoare reflecta beneficiile incasabile din detinerea activului si ca urmare, nu presupune in mod necesar un schimb ipotetic. Din aceasta categorie face parte valoarea de investitie sau subiectiva. Diferentele dintre valoarea unui activ pentru o anumita entitate si valoarea lui de piata exprima motivatia intrarii pe piata a cumparatorilor sau vanzatorilor.

A doua categorie reprezinta pretul care, in mod rezonabil, ar fi convenit intre doua parti anumite, care tranzactioneaza un activ. Desi partile ar putea sa fie independente si ar putea sa negocieze in conditii nepartinitoare, activul nu este in mod necesar expus pe piata larga iar pretul convenit ar putea sa reflecte mai degraba avantajele (sau dezavantajele) specifice ale proprietatii pentru partile implicate decat piata in ansamblul ei. Din aceasta categorie fac parte valoarea justa, valoarea speciala si valoarea sinergiei.

O a treia categorie este valoarea determinata conform unei definitii prezentata intr-un statut sau intr-un contract.

In prezentul raport s-a urmarit o estimare a valorii de piata a obiectivului.

2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii

Data la care evaluatorul își exprimă opinia asupra valorii de piață a proprietății este 18.12.2017. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 18.12.2017 este : 1€ = 4.6346 lei.

2.10. Amploarea investigației

În ziua inspecției, 22.08.2017, evaluatorii S.C. Office Group Int S.R.L. s-au deplasat la adresa imobilului împreună cu reprezentantul Primăriei Filiași, Popi Ion. La adresa menționată, s-a permis inspecția bunurilor imobile de către evaluatori. Unele date despre teren au fost culese de evaluator prin observarea proprietății atât din exterior, cât și din interior. Identificarea fizică a imobilelor a fost efectuată cu ajutorul reprezentantului Primăriei Filiași.

Conform GEV 630 " De regulă, pentru a fi evaluată, proprietatea imobiliară subiect trebuie inspectată. Neinspectarea sau inspecția parțială a proprietății imobiliare trebuie menționată în raportul de evaluare, inclusiv motivul neefectuării acesteia sau inspectării parțiale, motiv care trebuie să fie bine justificat." În cazul prezentei lucrări de evaluare, inspecția proprietății a fost permisă de către reprezentanții proprietarului.

Alte informații au fost preluate din documentele furnizate de client.

2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate în elaborarea studiului de evaluare au fost obținute din multiple surse:

Informații generale:

- Informații de pe piața imobiliară, agenții imobiliare, ziare, prospectări ale pieței imobiliare, verificări personale;
- Informații publice de pe internet.
- Baza de date a evaluatorului.

Informații specifice proprietății:

- Plan de amplasament și delimitare a imobilului
- HG 965/2002.
- Schiță amplasament
- Hotărâre nr. 26/27.04.2002
- Referat nr. E130/28.01.2002.

2.12. Ipoteze și ipoteze speciale

- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu se respectă aceste cerințe valoarea de piață va fi afectată;

- Informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorilor de către beneficiarul lucrării au fost considerate corecte și că reflectă întocmai situația reală a bunurilor;

- Evaluatorul nu își asuma nici o responsabilitate cu privire la situația juridică a bunurilor;

- Nu au făcut obiectul constatărilor din teren detectarea defectelor ascunse ale bunurilor care ar avea ca efect estimarea unei valori mai mici sau mai mari. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situații și nici pentru obținerea studiilor de expertiză tehnică necesare pentru descoperirea lor;

- Studiul de evaluare analizează implicațiile ce decurg din condițiile de suprafață, nefăcându-se nici o analiză de mediu, de subteran sau de adâncime sau vreo evaluare a impactului unor posibile acțiuni trecute de degradare a mediului sau radiații periculoase care ar putea afecta valoarea;

- Estimările valorilor de piață ale proprietăților imobiliare care fac obiectul prezentului *raport* au fost făcute în condițiile în care acestea sunt libere de sarcini;

- Se presupune că dreptul de proprietate asupra bunurilor imobiliare evaluate este bun și marketabil;

- Informațiile despre evoluțiile pieței imobiliare în localitățile menționate mai sus au fost obținute de la agenții imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori și proprietari – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții de acuratețe;

- Terenul a fost evaluat ca fiind liber.

2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificador, așa cum se precizează mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nicio persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport;

Acest *raport* este confidențial, destinat exclusiv *beneficiarului* și poate fi folosit numai în scopul menționat în raport în condițiile legii (nu se acceptă nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de el).

2.14. Confirmarea conformității cu SEV

Prezentul studiu de evaluare este conform cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2017.

CAPITOLUL III: Prezentarea datelor

3.1. Descrierea situației juridice

- *Dreptul de proprietate* asupra imobilelor aparține CL Filiași conform HG 965/05.09.2002 emis de Guvernul României, Anexa nr.5 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Filiași respectiv Hotărâre 26/27.04.2002 CL Filiași. Terenul aparține în prezent domeniului privat.

3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente

Imobilele sunt în proprietatea CL Filiași din anul 2002 conform documentației furnizate. În prezent este utilizat de SC SMARTGEL SRL conform contract de suprafață menționat în HCL 136/2017.

3.3. Date despre aria de piață

Piața este definită ca fiind mediul în care bunurile, mărfurile și serviciile sunt schimbate între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețurilor; toate piețele sunt influențate de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor care, la rândul lor, se află sub acțiunea unor influențe sociale, economice, fizice, etc.

Analiza ofertei și cererii

Oferta reprezintă numărul de proprietăți de același tip care este disponibil pentru vânzare sau pentru închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Cererea reprezintă numărul de proprietăți de același tip pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un interval de timp.

Tendențele pieței imobiliare pentru perioada următoare s-ar putea caracteriza, pe termen scurt, printr-o stagnare a ofertei și o creștere a cererii.

Echilibrul pieței

Cererea este constantă pe un trend ascendent, oferta relativ mai mică cu tendința de stagnare fiind influențată de factorii economici curenți. În consecință se poate concluziona că piața imobiliară de tipul proprietății evaluate, se află într-un dezechilibru relativ în favoarea cererii.

3.4. Analiza pieței imobiliare

Informații generale despre piața imobiliară din România

Conform studiilor de piață întocmite de compania Darian DRS, "piața tranzacțiilor imobiliare din România a crescut în primul semestru din 2016 cu aproximativ 80% față de aceeași perioadă a anului precedent. Totalul investițiilor din primul semestru al anului se găsește undeva în jurul valorii de 360 de milioane de euro. În ceea ce privește defalcarea pe regiuni, Capitala ocupă primul loc cu aproximativ jumătate din valoarea tranzacțiilor, urmată de Sibiu cu aproximativ 30%. În ceea ce privește defalcarea pe segmente imobiliare, aproximativ jumătate din tranzacții s-au derulat în sectorul de retail, 35% în cel de birouri și aproximativ 15% în industrial. Îmbunătățirea condițiilor de creditare coroborat cu apetitul crescut al bancilor și investitorilor mari pentru produse de calitate ridicată nu fac decât să încurajeze noile investiții

în domeniul imobiliar. Cu toate acestea, lichiditatea pe piață este totuși limitată de către furnizori, iar produsele de calitate aflate în diferite stadii de lichidare sunt tot mai rare.

Referitor la anul 2017, conform antena3.ro, piața imobiliară din România se află pe un trend ascendent, nivelul dezvoltării acestui domeniu fiind în strânsă legătură cu creșterea economică înregistrată de România în ultimul an. Atât Guvernul, Parlamentul și instituțiile publice și locale, cât și investitorii și dezvoltatorii imobiliari au un scop comun și anume menținerea, în 2017, a acestei tendințe de creștere. Fiind un domeniu viu, în permanentă mișcare, evoluția și fluctuațiile din acest domeniu îi interesează în egală măsură pe cumpărătorii de locuințe. În sprijinul lor, dar și al constructorilor și al oamenilor de afaceri din sectorul imobiliar, statul, prin puterea sa de reglementare, propune o serie de măsuri care să ducă la stimularea pieței imobiliare.

Informații specifice referitoare la piața proprietății subiect

Pentru analizarea pieței de oferte referitoare la terenuri în Filiași, au fost analizate un număr de 4 proprietăți oferite spre închiriere, cu diferite suprafețe, având aceeași întrebuințare ca și proprietatea subiect.

Valorile variază între 0.05 euro/mp și 4 euro/mp, în funcție de suprafață, utilități, amplasare și apropiere de zonele favorabile ale orașului. Prețul mediu a ofertelor analizate este de 1 euro/mp.

Analizele de piață au fost efectuate de evaluator, pe baza ofertelor identificate pe site-urile specializate. Ofertele nu au fost ajustate în niciun fel, fiind preluate în forma originală. Din analiză au fost eliminate extremele, rezultând prezentele valori. Mediile au fost calculate folosind diverse metode, conform raționamentului profesional. Studiul de piață încearcă să ofere o imagine de ansamblu a pieței imobiliare din zonă, și nu oferă intervale clare sau obligatorii în care trebuie încadrată valoarea bunului. Valoarea imobilului poate să difere considerabil față de mediile analizelor de piață, în funcție de caracteristicile specifice. Evaluatorul nu își asumă răspunderea pentru corectitudinea datelor preluate din anunțuri, acestea aparținând proprietarilor.

3.5. Descrierea terenului și a construcției

Conform datelor primite de la client terenul este amplasat în intravilanul orașului Filiași, are o suprafață de 173,72 mp, are acces direct la o stradă asfaltată. Terenul este situat pe Bulevardul Racoțeanu, nr.148, zona bloc Complex Vechi. Există utilități complete. În prezent este utilizat ca spațiu de agrement, terasă.

Descrierea proprietății este realizată datele culese la fața locului sau oferite de reprezentantul proprietarului.

3.6. Date privind impozitele

Impozitul pe teren este de aproximativ 100 lei pentru intravilanul orașului Filiași. Impozitele au fost estimate în mod teoretic, evaluatorul neefectuând o analiză detaliată pentru acestea.

Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber

Conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU) reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare – elemente teoretice

CMBU- este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

CMBU este analizată uzual în situațiile:

- cea mai bună utilizare a terenului considerat liber,
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal ;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- care conduce la cea mai mare valoare (maxim productivă);

În analiza celei mai bune utilizări a terenului presupus liber, s-au avut în vedere următorii factori:

- ☐ terenul este situat într-o zonă comercială;
- ☐ poziționarea terenului;
- ☐ utilizarea proprietatilor din imediata vecinătate și din zona este comercială/rezidențială.

În urma analizei acestor factori, s-a considerat că cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind liber este aceea de teren cu uz comercial, având în vedere zona în care se află și utilizarea terenurilor din jur.

4.2. Metodologia de estimare a chiriilor potențiale

Prerogativele specifice dreptului de suprafață operează, cu privire la teren, în limitele materiale și juridice ale proprietății asupra construcțiilor aparținând suprafațarului. Ca atare, nu pot fi restrânse exclusiv la terenul de sub construcții, ci trebuie recunoscute în modalitatea care permite exercițiul firesc și deplin al exercitării atributelor dreptului de proprietate asupra construcțiilor și al utilizării eficiente al acestora.

Sumele acordate proprietarului în considerarea dreptului de suprafață reprezintă echivalentul folosinței imobilului asupra căruia dreptul a fost recunoscut. Ca atare, criteriul de determinare al pretului suprafeței nu poate fi altul decât contravaloarea folosinței terenului și nu însăși valoarea de circulație, care ar reprezenta o contraprestație a înstrăinării terenului. Stabilirea într-un asemenea quantum contravene conținutului raportului juridic de drept substanțial creat între părți în virtutea dreptului de suprafață, întrucât despăgubirile excesive acordate nu ar reprezenta echivalentul dreptului de folosință al terenului, drept cu caracter temporar, pe durata existenței construcțiilor, ci al însuși dreptului de proprietate asupra terenului, pe care, însă, titularul dreptului de suprafață nu l-a dobândit de la proprietar.

Dreptul de folosință, de regula aparține proprietarului bunului și caracterizează dreptul de proprietate, deoarece folosința, alături de posesie și dispoziție formează „conținutul/substanța” dreptului de proprietate.

De regula, lipsa de folosință se evalueze, ținând cont de pretul chiriilor (cedării de folosință) pentru imobile similare.

Considerații privind modul de estimare a redevenței

Raportul de evaluare urmărește exprimarea valorilor de piață ale chiriilor. De menționat că orice cheltuieli de administrare suportate de către Consiliul local se consideră incluse în aceste cotații.

Tehnicile de estimare a chiriilor potențiale, utilizate în cadrul studiului de evaluare sunt:

- **Comparația directă;**

4.2.1. Comparația directă

Metoda comparației directe utilizează procesul în care estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și comparând apoi aceste proprietăți cu cea de evaluat.

Metoda este recomandată când există date suficiente și relativ sigure, privind tranzacțiile sau ofertele de spații similare în zonă. Prin această metodă, prețurile/ofertele și informațiile referitoare la spații similare/comparabile sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Premisa majora a acestei metode este ca valoarea de piata a unei proprietati este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile.

Pentru estimarea valorii de piață, evaluatorul trebuie să colecteze, să compare și să ajusteze datele obținute pentru a putea ajunge la concluzii relevante privind nivelul chiriei de piață adecvată pentru proprietatea evaluată.

Chiriile aferente unor proprietăți comparabile pot reprezenta o bază pentru estimarea chiriei de piață pentru o proprietate, în cazul în care au fost preluate de la proprietățile similare comparabile cu subiectul evaluat. Evaluatorul ajustează chiriile comparabile în funcție de anumite elemente care pot influența nivelul acestora. Astfel, criterii de comparație uzual utilizate (preț/mp) au fost supuse analizei prin prisma alternativelor existente pe piață, într-un interval considerat corespunzător la utilizarea impusă.

Elementele de comparație pentru analiza chiriei sunt:

- ✓ drepturile în proprietatea evaluată,
- ✓ condițiile de închiriere,
- ✓ conjunctura pieței (pentru a determina o potențială ajustare în funcție de condițiile de piață),
- ✓ localizare (stabilitatea amplasamentului sau tendințele în atitudinile pieței față de amplasamentul proprietății),
- ✓ caracteristici fizice (dimensiunea, starea tehnica, funcționalitatea generală și dotarea proprietății),
- ✓ destinația proprietății, utilizare
- ✓ componente nonimobiliare.

Cantitatea de date necesare depinde de complexitatea procesului de evaluare, de disponibilitatea datelor comparabile și de măsura în care modelul rezultat din ajustarea chiriilor analizate este asemănător cu modelul chiriilor pentru subiectul analizat.

Din punct de vedere al comparabilității cu imobile similare pe piața specifică se constată existent unor închirieri/concesionări „la piață”.

Elementele de comparative cele mai variabile, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea la fatadă, topografia, localizarea și vederea. Este înțelept să se coreleze rezultatele a două sau mai multe comparații. Dacă preturile s-au schimbat rapid în ultimii ani, comparabilele trebuie selectate cât mai aproape de data evaluării. Uneori evaluatorul trebuie să aleagă între tranzacții cu proprietăți din apropiere dar care au avut loc cu o perioadă de timp înainte de data evaluării și între tranzacții recente dar pentru spații localizate la distanță; de obicei evaluarea se va baza pe tranzacțiile recente.

În general, suprafața este un element de comparație mai puțin important decât data și localizarea.

Evaluatorul va putea lua în considerare și preturile de ofertă (nenegociate), deși acestea sunt mai puțin credibile și în mod obligatoriu trebuie corectate (preturile din ofertele de vânzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumpărare sunt mai mici decât preturile negociate). Informațiile directe se pot obține din discuțiile cu părțile implicate în tranzacții: vânzători, cumpărători, avocați și agenți imobiliari. Toate ajustările trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles. Mărimea ajustărilor variază în fiecare caz și sunt exprimate în mod absolut – în moneda, sau relativ – în procente.

Mențiuni speciale:

- ✓ Negocierea. În situația în care sunt disponibile sau se utilizează numai informații privind ofertele de vânzare, acestea trebuie corectate cu marjele de negociere specifice fiecărei situații în parte. Evaluatorul obține aceste informații, apelând de obicei la participanții neutri în tranzacție.

Ajustările operate se referă în principal la următoarele elemente:

- ✓ Localizarea. Ajustările pe motivul localizării se fac atunci când caracteristicile de amplasare ale proprietăților comparabile diferă față de cele ale proprietății evaluate. Diferențele prea mari impun eliminarea din rândul proprietăților comparabile. Ajustările se exprimă fie în mod absolut, fie

procentual si reflecta cresterea sau descresterea in valoare a unei proprietati, datorate amplasarii intr-o anumita zona. Terenul in cauza poate fi situat: favorabil, similar sau defavorabil, aplicandu-se ajustarile corespunzatoare de la caz la caz. S-au efectuat ajustari de localizare comparabilelor situate in zone mai indepartate de zona centrala

- ✓ Caracteristicile fizice. Diferenta intre caracteristicile fizice ale proprietatilor comparabile si proprietatea evaluate, necesita analiza comparative si ajustare. S-au avut in vedere dimensiunile terenului (suprafata). Au fost efectuate ajustari pentru suprafata si drum de acces.
- ✓ Utilizarea. Evaluatorul trebuie sa evidentieze orice diferenta intre utilizarea existent sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile si utilizarea proprietatii evaluate. S-au aplicat ajustari negative cu privire la conditiile de inchiriere, avand in vedere utilizarea limitata a terenurilor analizate (ocupate de cladiri cu o anumita utilizare) fata de comparabile (multiple destinatii comerciale).

Valoarea chiriilor este afectată în mod substanțial de interacțiunea dintre cerere și ofertă, dar utilizarea economică a unei parcele de teren determină valoarea acesteia pe o anumită piață.

Prezentarea comparabilelor, cu caracteristicile fiecăreia este prezentată în tabelul de mai jos.

CARACTERISTICI		C O M P A R A B I L E			
		A	B	C	D
		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
DENUMIRE	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
LOCALIZARE	Filiasi	Filiasi	Cosoveni	Craiova-str Caracal	Craiova-BD Dacia Consul
AMPLASAMENT	Filiasi, Bd Racoteanu 148 - Smartgel	Filiasi, Bd Racoteanu	Cosoveni centru	Craiova-str Caracal	Craiova-BD Dacia Consul
PROPRIETAR	Filiasi	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica
suprafata	173.72	580	500	1130	200
data inspectiei	22.08.2017				
data evaluarii		decembrie 2017	decembrie 2017	decembrie 2017	decembrie 2017
pret/mp-oferta	?	0.60	1.00	0.70	2.25
front stradal	15	30	24	10	12
valoare oferta	?	350	500	791	450
id anunt		7360177	423407	13471387	23386581
contact		763637323	766064795	766458852	770175651

Grila de comparatii si estimarea pretului chiriei este prezentata in tabelul urmatoar:

ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)					
ELEMENTE DE COMPARATIE	Subiect	PROPRIETATI COMPARABILE			
		A	B		
Suprafata teren (mp)	173.72	580.00	500.00	1,130.00	200.00
Pret (oferta/INCHIRIERE) (EURO/mp)		0.60	1.00	0.70	2.25
Date disponibile		oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-5%	-10%	-5%	-10%
Marja negociere (EURO/mp)		-0.03	-0.10	-0.04	-0.23
Pret corectat (EURO/mp)		0.57	0.90	0.67	2.03

Motivare corectie

Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 5%-10%, in functie de vechimea ofertelor si disponibilitatea de negociere a ofertantilor , reprezentand marja de negociere. Aceasta a fost obtinuta prin aplicarea analizei datelor secundare rezultand in urma prelucrarii informatiilor obtinute de la ofertanti si agenti imobiliari.

Ajustari specifice tranzactiei

Drepturi de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		0.57	0.90	0.67	2.03

Motivare ajustare

Nu au fost necesare ajustari.

Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		0.57	0.90	0.67	2.03

Motivare ajustare

Nu au fost necesare ajustari.

Condiții de inchiriere	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		0.57	0.90	0.67	2.03

Motivare ajustare

Nu au fost necesare ajustari.

Cheltuieli ulterioare inchirierii	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare (EURO)		0	0	0	0
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		0.57	0.90	0.67	2.03

Motivare ajustare

nu este cazul

Conditii de piata	decembrie 2017	decembrie 2017	decembrie 2017	decembrie 2017	decembrie 2017
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		0.57	0.90	0.67	2.03

Motivare ajustare

Nu au fost necesare ajustari.

Ajustari specifice proprietatii

Localizare	Filiasi, Bd Racoteanu 148 - Smartgel	Filiasi, Racoteanu	Cosoveni	Craiova, Caracal	Craiova, Consul-Rocada
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.10	-0.10	-1.46
pret ajustat		0.57	1.00	0.57	0.57

Motivare ajustare

s-au realizat ajustari comparabilelor C si D situate in mun.Craiova, cotate mai bine din punct de vedere al preturilor chirilor. Pentru comparabila D, ajustarea s-a realizat prin diferenta intre pretul comparabilelor D si A $2.03-0.6=9$, iar pentru comparabila C ajustarea s-a realizat prin diferenta intre comparabila C si A : $0.67-0.57=0.1$. Comparabila B s-a considerat in zona inferioara, fiind situata in zona rurala, chiar daca este in apropiere de Craiova, gradul de dezvoltare este diferit fata de subiect

Drum acces

asfaltat

asfaltat

asfaltat

asfaltat

asfaltat

Ajustare (%)

Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Motivare ajustare	nu s-au realizat ajustari				
Utilitati	toate	toate	toate	toate	toate
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Suprafata	173.72	580	500	1,130	200
Ajustare (%)		0%	0%	5%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.03	0.00
Pret ajustat		0.57	1.00	0.59	0.57
Motivatie ajustare	s-au aplicat ajustari comparabilei C cu suprafata considerabil mai mare fata de restul comparabilelor. Ajustarea am apreciat-o la 5%, conform analizei datelor secundare				
Deschidere (ml)	15.00	30	24	10	12
Ajustare (%)		5%	5%	10%	5%
Ajustare (EURO/mp)		0.03	0.05	0.07	0.10
pret ajustat		0.60	1.05	0.66	0.67
Motivatie ajustare	s-au aplicat ajustari comparabilelor, raportul deschidere/suprafata fiind diferit. Ajustarile-au determinat in functie de diferenta intre raportul comparabilelor si cel al subiectului				
Relieful/forma terenului	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare					
Utilizare	restictiva	multipla	multipla	multipla	multipla
Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%	-10%
Ajustare (EURO/mp)		-0.06	-0.10	-0.07	-0.07
Pret ajustat		0.54	0.94	0.59	0.60
Motivatie ajustare	s-au realizat ajustari de 10% fiecarei comparabile, utilizarea fiind multipla fata de cea a subiectului. Marimea ajustarii a rezultat pe baza analizei datelor secundare				
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0.03	0.04	-0.07	-1.43
Pret ajustat (EURO/mp)		0.54	0.94	0.59	0.60
Ajustare totală netă (EURO)		-0.03	0.04	-0.07	-1.43
Ajustare totală netă (%)		-5%	4%	-10%	-63%
Ajustare totală brută (EURO)		0.09	0.25	0.26	1.63
Ajustare totală brută (%)		15.50%	27.72%	39.21%	80.39%
Suprafata teren (mp)	173.72	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	0.54	EURO/mp			
VALOARE ESTIMATA	94	EURO	435	LEI	
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:				A	

Conform tehnicii comparației directe, valoarea estimată a redevenței este de 0.54 euro/mp. adică 2.50 lei/mp.

Valoarea redevenței pentru terenul subiect este de 94 euro/luna, adică 436 lei/ luna. Valoarea nu include TVA.

4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii

Reconcilierea evaluării unei proprietăți imobiliare reprezintă analiza rezultatelor și concluziilor aplicate care conduc la estimarea valorii finale a proprietății.

În urma aplicării abordărilor, metodelor și tehnicilor de evaluare pentru teren au fost obținute următoarele valori :

1. Abordarea prin piață:

Valoare redevenței = **94 euro (436 lei)**

Pentru reconcilierea rezultatelor, s-a procedat la revizuirea întregii lucrări și a datelor folosite.

Datele utilizate sunt autentice, pertinente și suficiente, fiind obținute din surse de încredere.

Pentru a justifica valoarea aleasă de evaluator, este necesar să prezentăm următoarele considerente :

Urmând criteriile prevăzute în analiza și reconcilierea rezultatelor:

- adecvarea metodelor: cea mai adecvată din punct de vedere al scopului întocmirii raportului este metoda comparației directe; conform standardelor în vigoare, nu a fost necesară utilizarea unei a doua metode dacă au fost identificate suficiente informații pentru comparația directă.
- precizia: calculele și informațiile primite și utilizate la metodele utilizate sunt corecte;
- cantitatea și calitatea informațiilor: se observă că cele mai multe informații de piață au fost utilizate la comparația directă, acestea provenind și din surse de încredere.

Referitor la această valoare pot fi precizate următoarele:

- Valoarea a fost exprimată și este valabilă în condițiile și prevederile prezentului raport;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea este subiectivă;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.
- Terenul a fost evaluat ca fiind liber.
- Imobilele au fost evaluate strict în ipotezele prezentate în raport și folosind estimările explicate în cadrul acestuia.

4.4. Data raportului de evaluare

Data raportului de evaluare este 18.12.2017

4.5. Calificările evaluatorilor

Prezentul raport a fost întocmit de evaluator autorizat, membri titulari ANEVAR, cu specialitatea EPI, EI și EBM.

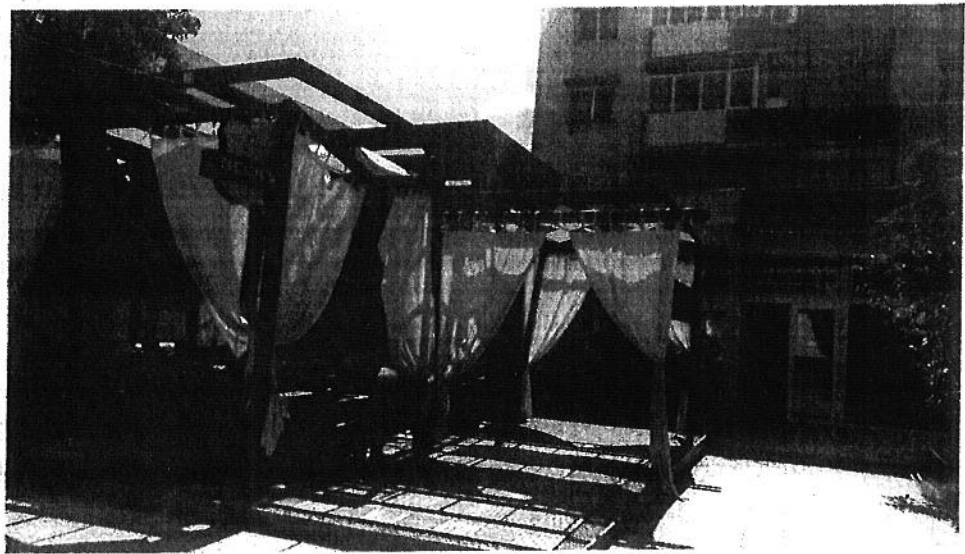
S.C. Office Group Int S.R.L

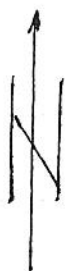
Expert evaluator:

Marilena Delia Udriș



ANEXE

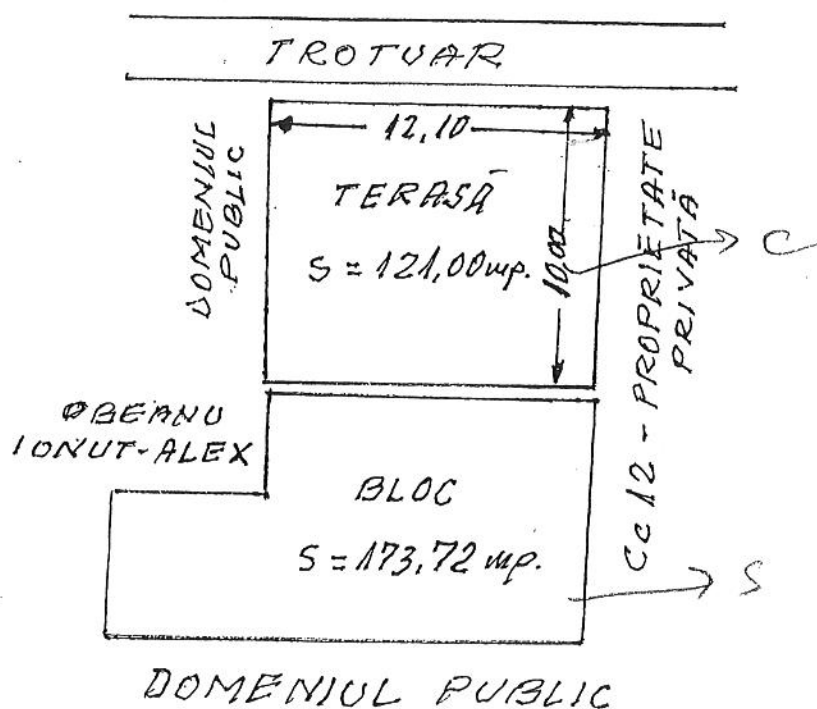




SCHIȚĂ AMPLASAMENT

SPAȚIU COMERCIAL (Bloc C1 ,sc.1 + Terasă) – B-dul Racoteanu nr.163A
POSESOR : SC SMARTGEL SRL

~ 148



Terenul este situat în orașul Filiași – zona bloc Complex vechi (Cvartalul 34)
este în suprafață de 294,72 mp. (173,72 mp. bloc + 121 mp. terasă) având
următoarele vecinătăți :

- NORD – Trotuar B-dul Racoteanu – Domeniul Public
- EST – Cc 12 – Proprietate privată
- SUD – Domeniul Public
- VEST – Domeniul Public și Obeanu Ionuț-Alex

Avizat :
SECRETAR,
Ion Oglice

Comisia de măsurători :

Consiliul Local Filiași
Județul Dolj

HOTĂRÂREA Nr. 26
din 27 aprilie 2002

Consiliul Local Filiași întrunit în ședința extraordinară
din data de 27 aprilie 2002;

Având în vedere Expunerea de motive nr. 8313/26.04.2002;

În baza prevederilor Legii 213/1998 privind proprietatea
publică și regimul juridic al acesteia și H.G. 548/1999;

În temeiul art. 38 al.2 lit.f și art. 46 din Legea 215/2001
a Administrației Publice Locale;

HOTĂRÂȘTE :

Art.1 Se aprobă completarea domeniului privat al orașului
Filiași conform anexei nr.1, care face parte integrantă din
prezenta hotărâre.

Art.2 Primăria orașului Filiași va duce la îndeplinire
prezentei hotărâri.

Președinte de ședință
consilier,
Pîrvuică Constantin

Contrasemnează
secretar,
Ist. I. Oglică



CONSILIUL LOCAL FILIASI
JUDETUL DOLJ

ANEZA NR.1

la Hotararea nr. 26 / 2002

S I T U A T I A

privind completarea domeniului privat al orasului Filiasi
si satelor apartinatoare.

I. Orasul Filiasi

1. Suprafata de 1400 m.p. aferenta complexului comercial invecinata cu proprietatea Iliescu si teren proprietatea public
2. Suprafata de 5460 m.p. aferenta restaurantului Jiul invecinata cu Str. C. Coposu si Biserica.
3. Suprafata de 6110 m.p. aferenta Hotelului Filiasi invecinata cu proprietatea Racareanu Paul si teren aferent lacurii.
4. Suprafata de 8800 m.p. aferenta Depozit M.C.C. invecinata cu Str. Rampei si REMAT Filiasi.
5. Suprafata de 2060 m.p. aferenta sector zootehnic invecinata cu Str. Rampei si teren proprietate particulara.
6. Suprafata de 4500 m.p. aferent bufet cu terasa situat in Str.arii invecinat str. Horia Closca si Crisan si zona CFR.
7. Suprafata de 2060 m.p. aferenta saivan (fost abator) invecinat cu str. Jiului si statia pompe CFR.
8. Suprafata de 1200 m.p. aferenta Laborator-patiserie invecinata cu proprietatea Pescanu Stefana si teren proprietate publica.
9. Suprafata de 42 m.p. aferenta sifon arie situata pe B-dul Racoteanu la est de blocul 174.
19. Suprafata de 250 m.p. aferenta fost magazin alimentar al S.C. FILIASCOM S.A. Filiasi (P.F.I. Pitariu Marin) situata pe B-dul Racoteanu invecinata cu proprietatea Greci Constantin si Ocolul Silvic.

II. Satul Bilita

1. Suprafata de 520 m.p. aferenta magazin universal invecinata cu proprietatea Neacsu Gheorghe si drumul comunal.

III. Satul Fratostita

1. Suprafata de 300 m.p. aferenta magazinului mixt invecinat cu scoala generala si drumul comunal.
2. Suprafata de 1000 m.p. aferenta Bufet invecinata cu proprietatea Radoi Iacob si teren proprietate publica.

IV. Satul Racarii de Sus

1. Suprafata de 1370 m.p. aferenta magazinului invecinata cu terenul de sport si D.N. 6.



11 D

SECRETAR

PREFECTURA JUDEȚULUI DOLJ
DIRECȚIA CONTROLUL LEGALITĂȚII
ACTELOR ȘI CONȚENCIOS ADMINISTRATIV.
NR. 6130 v. 285 2002



SECRETAR GENERAL
Ionel Găburea

DIRECTOR DIRECȚIE
Eugen Marinescu

REFERAT

Subsemnatul, **BOVĂILA CRISTIAN**, consilier juridic, examinând următoarele hotărâri și dispoziții comunicate de Consiliul Local următoarele: FILIALA am constatat

Nr. crt.	Organ emitent	Actele verificate	Obs.
		<u>Hotărârea nr. 20/2002</u>	<u>LEGATĂ</u>
		<u>21/02</u>	<u>LEGATĂ</u>
		<u>22/02</u>	<u>LEGATĂ</u>
		<u>23/02</u>	<u>LEGATĂ</u>
		<u>24/02</u>	<u>LEGATĂ</u>
		<u>25/02</u>	<u>LEGATĂ</u>
		<u>26/02</u>	<u>LEGATĂ</u>
		<u>27/02</u>	<u>LEGATĂ</u>

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

92/2007
303/2001 - LEGATĂ
302/2001 - LEGATĂ
301/2001 - LEGATĂ
300/2001 - LEGATĂ
299/2001 - LEGATĂ
298/2001 - LEGATĂ
297/01 - LEGATĂ
296/01 - LEGATĂ
295/01 - LEGATĂ
294/01 - LEGATĂ



CAUTA ANUNTURI

CATEGORII

Submit Query

ADAUGA ANUNT
INTRA IN CONT
(/contact)

Proprietar inchiriez

26.08.2017 20:37 55 raportarea ghid

350 EUR

NEGOCIABIL

FILIASI, DOIJ

0763637323, 0763637626

DETALII ANUNT

Persoana fizica / Agentie

Persoana Fizica

[http://www.piata-](http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchirieri-22452)

[az.ro/anunturi/terenuri-](http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchirieri-22452)

[inchirieri-22452](http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchirieri-22452)

[filter terenuri re:c 70320](http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchirieri-22452)

Suprafata

580mp ([http://www.piata-](http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchirieri-22452)

[az.ro/anunturi/terenuri-](http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchirieri-22452)

[inchirieri-22452](http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchirieri-22452)

[filter terenuri suprafata=580%](http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchirieri-22452)

[2C580](http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchirieri-22452))

Negociabil

Da

Tip teren

Inchirieri

Locatie

Intravilan

Carte funciara

Nu

Certificat de urbanism

Nu

Constructie pe teren

Nu

Parcelabil

Nu

Canalizare

Nu

Gaz

Nu

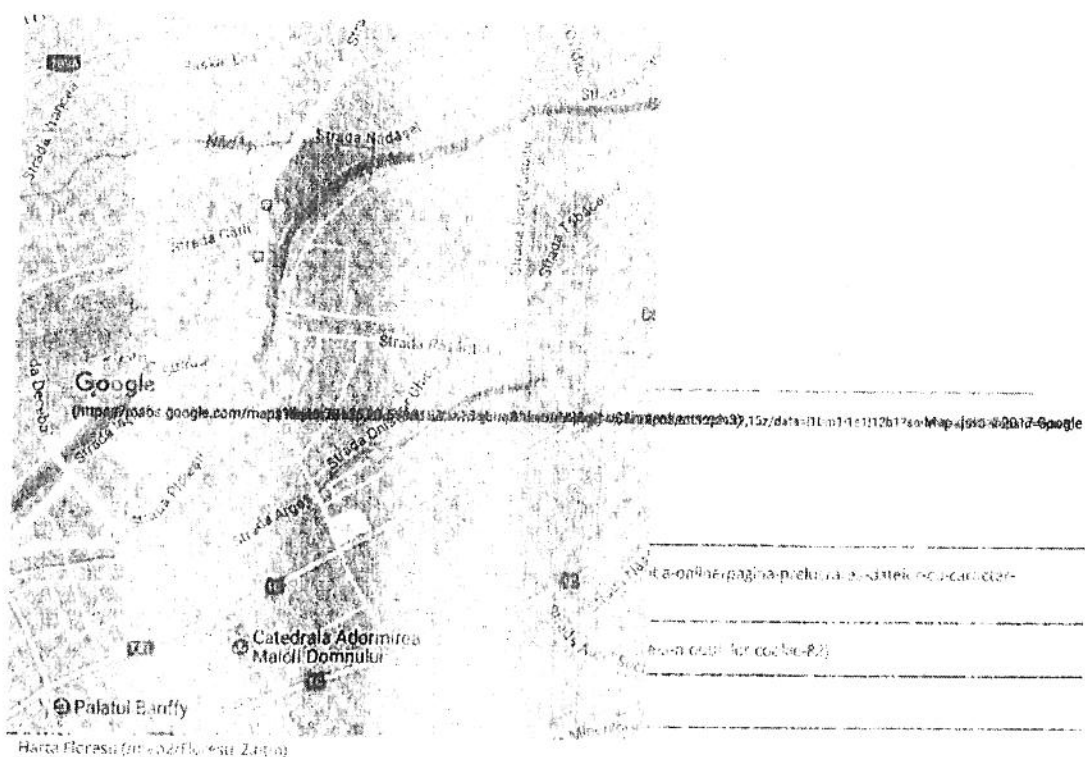
Apa

Nu

Curent

Nu

LOCALIZARE PE HARTA



Contact (contact)

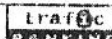
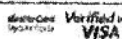
Evenimente în Oraș (http://www.piatia-az.ro/ro/Evenimente/)

Webmaster (http://www.piatia-az.ro/ro/Contact/)

Introducere în forumul nostru

Site map (http://www.piatia-az.ro/ro/Contact/)

ANCP info (http://www.ancp.ro/ro/Contact/)



(http://www.lrafiC.ro/ro/Contact/)

Modulele cookie ne ajuta sa furnizam, sa protejam si sa imbunatatim serviciile oferite. Daca utilizati in continuare site-ul nostru, id exprimati acordul in legatura cu politica de utilizare a modulelor cookie. (http://www.piatia-az.ro/ro/informatii-utile/editia-online/pagina-politica-de-utilizare-a-modulelor-cookie-82)

Teren de închiriat in Cosoveni, Dolj, Centru

ID anunt: 423407

(Valabila din 14/07/2017)

Teren in suprafata de 500 mp, situat in Cosoveni la 400 de mp de strada principala, intravilan, o singura cale de acces.

Pret: 500 EUR ☐ alte valute

Detalii

Suprafata teren: 500 mp

Tip teren: Intravilan

Destinatie recomandata: Spatiu depozitare

Date contact agentie imobiliara

Crisela Media Consult Craiova

Telefon: *Inchirieri & Vanzari SPATII* - Adrian 0765-064.797

Fax:

Mobil: *Inchirieri LOCUINTE* - Andreea 0756-064.796

E-mail: *crisela.imobiliare@yahoo.com*

Site: *http://www.crisela.ro*

Persoana contact: *Vanzari APARTAMENTE / CASE / TERENURI*

Telefon: *Credit* 0766-664.795

Mobil:

E-mail:

Comision vanzare: 2% & Comision cumparare: 2% & Comision inchiriere: 50% Chirias
& 50% Proprietar

Anunturi depuse: 1002

Craiova Imobiliare - Motorul afacerilor imobiliare online
<http://www.craiova.imobiliare.ro>

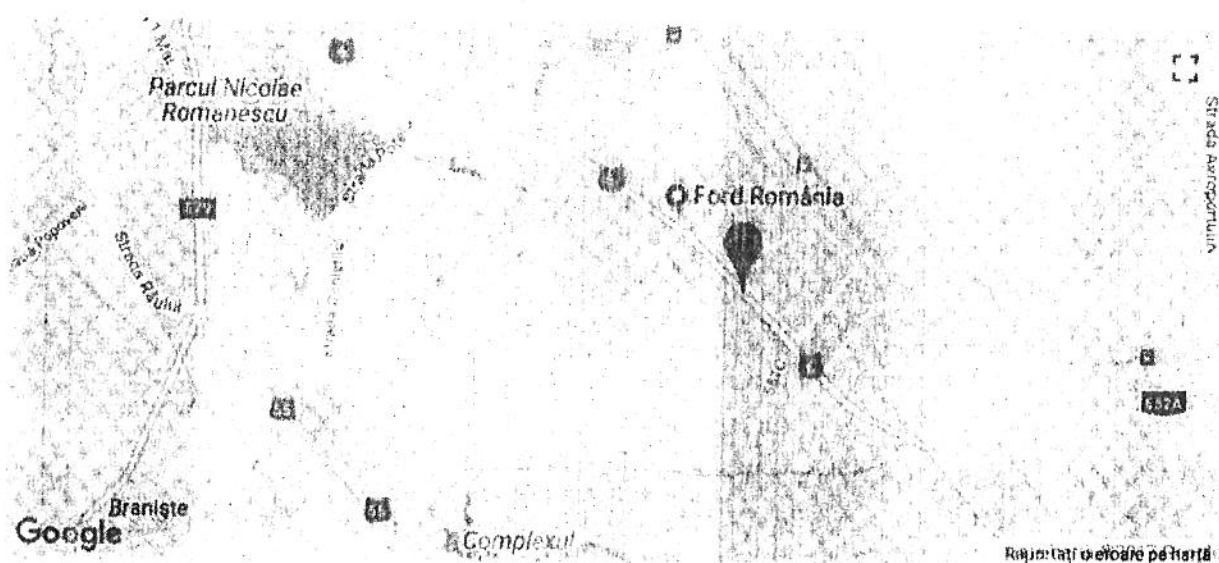


Inchiriere Teren Henry Ford Craiova , 3 Lei / m²

De inchiriere



3 Lei / m²



Terenul are 1130mp, la 10m de strada principala(craiova-caracal) zona ionimi. utilitati gaze, apa, canalizare, curent drum asfaltat. astept ofertel pretul se discuta in functie de scopul si durata contractului.

Caracteristici:

- ✓ Pret Inchiriere: 3 Lei / m²
- ✓ Suprafata Teren 1130 m²

Contact:

0766458852

Teren, Constructii, supraf. de 200 mp - Craiova

ID: 1216684

Status: la inchiriere din 7 martie 2014

Telefon: 08-0733387, 0770175651

Zile in piata: 1.282 zile

Actualizat: 29.07.2017

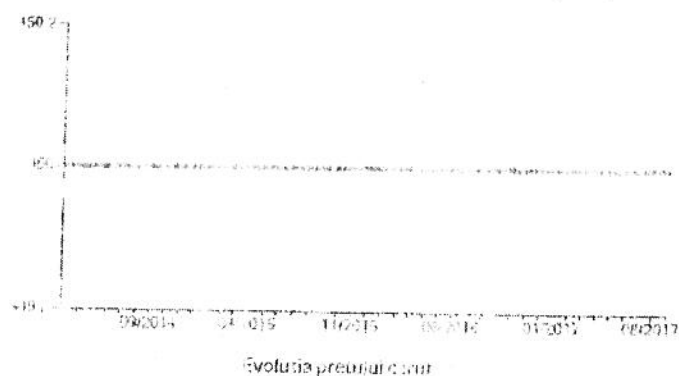
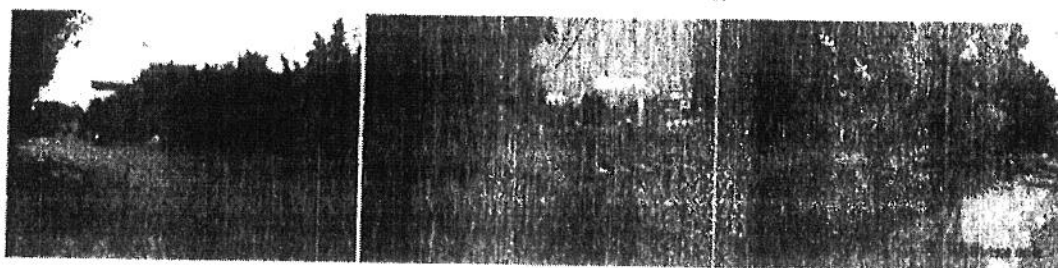
Ultimul pret solicitat: 450 EUR/luna
2,25 EUR/mp/luna

data: 07/07/2014 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
Clasificare teren: Intravilan
Suprafata teren: 200 mp
Front stradal: --
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: --
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa chef. urban sticl: Necunoscuta/Nu s-a aplicat

inchiriez teren, bulevardul Dacia, zona Consul, pretabil birou, spalatorie auto, etc. etc.



Conform articolului 2 din Ghidul de utilizare GEV 520 (Standardul de calitate al serviciilor ANEVAR 2014) dintr-un set de date care se asigura ca proprietate comparabile sunt reale (adica pot fi verificate) si ca nu au caracteristicile fizice conforme cu informatiile din raportul de evaluare. Pentru a se asigura ca datele sunt reale si ca nu sunt date de contact pentru a verifica independenta, datele utilizate si ratiile de calcul sunt publicate. La selectat proprietatile comparabile.

Inchirieri terenuri | Anunturi imobiliare



Motorul de cautare imobiliara online

Acasa Anunturi noi Anunturi agentii Anunturi particulare Cautari imobiliare Anunturi imobiliare Cautari anunturi Inregistrare Contact

Craiova Imobiliare

Abonare anunturi

Anunturi favorite

Topul anunturilor

Stiri imobiliare

Galerie de imagini

Domenii conexe

Publicitate

Vezi anuntul cu ID

ID:

Curs valutar BNR

Vineri, 08 Sep 2017

EUR 4.596 RON

USD 3.891 RON

Convertor valutar

Publicitate

Inchirieri terenuri

Tip tranzactie	Localitate Cartier	Zona	Tip teren	Suprafata	Pract. plantat	Pret	Pret/mp	Ofertant
teren de inchiriat	Craiova	Cartier Horia	teren de inchiriat	351	15	100 EUR		Agentie
teren de inchiriat	Craiova	Cartier Horia	teren de inchiriat	5.700	28	3,29 EUR		Particular
teren de inchiriat	Craiova	Cartier Horia	teren de inchiriat	7.000	20	134 EUR		Agentie
teren de inchiriat	Craiova	Cartier Horia	teren de inchiriat	2.000	34	1200 EUR		Agentie
teren de inchiriat	Craiova	Cartier Horia	teren de inchiriat	750	20	1 EUR		Agentie
teren de inchiriat	Craiova	Cartier Horia	teren de inchiriat	351	15	1 EUR		Agentie
teren de inchiriat	Craiova	Cartier Horia	teren de inchiriat	200	10	1 EUR		Agentie
teren de inchiriat	Craiova	Cartier Horia	teren de inchiriat	1.700	10	1 EUR		Agentie
teren de inchiriat	Craiova	Cartier Horia	teren de inchiriat	500	10	500 EUR		Agentie
teren de inchiriat	Craiova	Cartier Horia	teren de inchiriat	2.000	10	0,50 EUR		Agentie
teren de inchiriat	Craiova	Cartier Horia	teren de inchiriat	5.000	10	1 EUR		Agentie
teren de inchiriat	Craiova	Cartier Horia	teren de inchiriat	3.000	10	1 EUR		Agentie
teren de inchiriat	Craiova	Cartier Horia	teren de inchiriat	3.000	10	1 EUR		Agentie
teren de inchiriat	Craiova	Cartier Horia	teren de inchiriat	700	10	15 EUR		Agentie
teren de inchiriat	Craiova	Cartier Horia	teren de inchiriat	1.400	10	1 EUR		Agentie
teren de inchiriat	Craiova	Cartier Horia	teren de inchiriat	2.000	10	1 EUR		Agentie
teren de inchiriat	Craiova	Cartier Horia	teren de inchiriat	500	10	1 EUR		Agentie

