



ROMÂNIA  
JUDEȚUL DOLJ  
ORAȘUL FILIAȘI  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA Nr. 60**

**privind însușirea Raportului de evaluare a terenului în suprafață de 333,00 m.p.**

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

Având în vedere Expunerea de Motive nr. 5282 din 26.03.2018;

În baza prevederilor art. 693-702 din Cartea a III-a, Titlul III, Capitolul I "Superficia" și Cartea aV-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, și art. 36 alin. 1 din Legea nr. 18/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, privind fondul funciar;

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 333,00 m.p. , situat în Filiași, b-dul Racoșeanu, nr. 145, întocmit de către S.C. Office Group Int S.R.L. – expert evaluator Marilena Delia Udroiș, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.-** Se aprobă chiria lunară în cuantum de 774 lei/ lună echivalentul a 167 Euro/lună reprezentând prețul folosinței terenului în suprafață de 333,00 m.p. , ce face obiectul contractului de suprafață ce se va încheia cu S.C. OTO IMPERIAL S.R.L., cu sediul în Filiași, str. Constantin Brâncuși nr. 3, înregistrată la Oficiul Comerțului sub nr. J16/1468/2011, cod unic de înregistrare fiscală RO 28992510, reprezentată prin administrator Dima Maria, teren care aparține domeniului privat al orașului Filiași, amplasat în Filiași, b-dul Racoșeanu, nr. 145.

**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 concesiune.

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

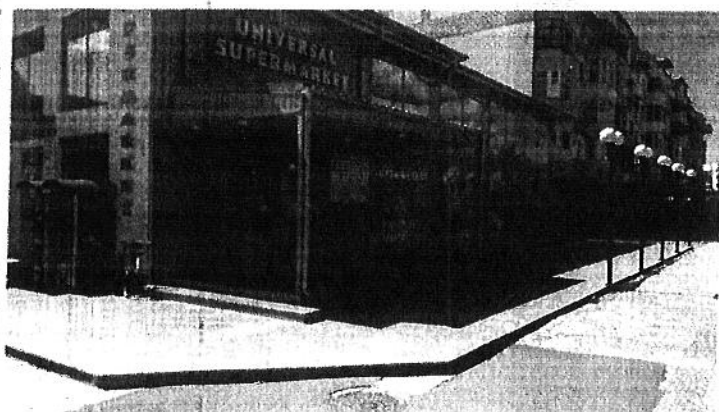
**CONSILIER,  
STĂNCIUGEL ION**



**CONTRASEMNEZĂ**

**SECRETAR,  
ION OGLICE**

**Filiași 29 Martie 2018**



**RAPORT DE EVALUARE –TEREN  
(FOST MAGAZIN UNIVERSAL)333  
MP, SITUAT ÎN FILIAȘI, STR. B-DUL  
RACOȚEANU, NR.145 JUD. DOLJ**

BENEFICIAR  
Primăria Filiași

DATA  
18.12.2017

Nr. Raport

22/18.12.2017

PRIMĂRIA ORASULUI FILIASI  
JUDETUL DOLJ  
RELATII CU PUBLICUL  
REGISTRATURA 21890  
Numărul .....  
Anul 2017 Luna 12 Ziua 22

**CĂTRE,**

**Primăria Filiași**

Conform contractului nr.1225/31.07.2017 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( FOST MAGAZIN UNIVERSAL) 333 MP, SITUAT ÎN FILIAȘI, B-DUL RACOȚEANU, NR.145, 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 Udriou



|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| 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 .....                 | 10 |
| 2.12. Ipoteze și ipoteze speciale.....                              | 11 |
| 2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare .....      | 11 |
| 2.14. Confirmarea conformității cu SEV .....                        | 11 |
| 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 .....           | 14 |
| 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 UdROIu



|                                                                       |                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBIECTUL EVALUĂRII</b>                                             | TEREN 333 MP                                                                                                                                                            |
| <b>LOCALIZARE</b>                                                     | FILIAȘI, B-DUL RACOTEANU, NR.145, JUD. DOLJ                                                                                                                             |
| <b>PROPRIETAR</b>                                                     | Primăria Filiași                                                                                                                                                        |
| <b>ACTE DE PROPRIETATE</b>                                            | HG 965/05.09.2002 EMIS DE GUVERNUL ROMÂNIEI, ANEXA NR.5 – INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL ORAȘULUI FILIAȘI/Hotărâre CL Filiași nr. 39/27.05.2017 |
| <b>DOMENIU</b>                                                        | Privat                                                                                                                                                                  |
| <b>SCOPUL EVALUĂRII</b>                                               | Estimarea valorii de redevență                                                                                                                                          |
| <b>DESTINATAR RAPORT</b>                                              | Primăria Filiași                                                                                                                                                        |
| <b>DATA INSPECȚIEI</b>                                                | 22.08.2017                                                                                                                                                              |
| <b>DATA EVALUĂRII</b>                                                 | 18.12.2017                                                                                                                                                              |
| <b>MONEDA</b>                                                         | Euro/Ron                                                                                                                                                                |
| <b>CURS DE REFERINȚĂ</b>                                              | 4.6346 LEI/EURO                                                                                                                                                         |
| <b>VALOAREA REDEVENȚĂ TEREN</b>                                       | <b>167 euro/lună (774 lei)</b>                                                                                                                                          |
| <b>Valorile de piață estimate de către evaluator nu conțin T.V.A.</b> |                                                                                                                                                                         |

## 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 Pleșoianu, 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 Racoteanu, 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 Racoteanu, 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 în suprafață de 333 mp.

Terenul are suprafață totală de 333 mp, conform Plan de amplasament și pus la dispoziție de către client. Proprietatea se învecinează cu str. Unirii, Bd. Racoteanu, SC FILIAȘCOM.

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 Filiși, B-dul Racoteanu,Nr. 145, Dolj

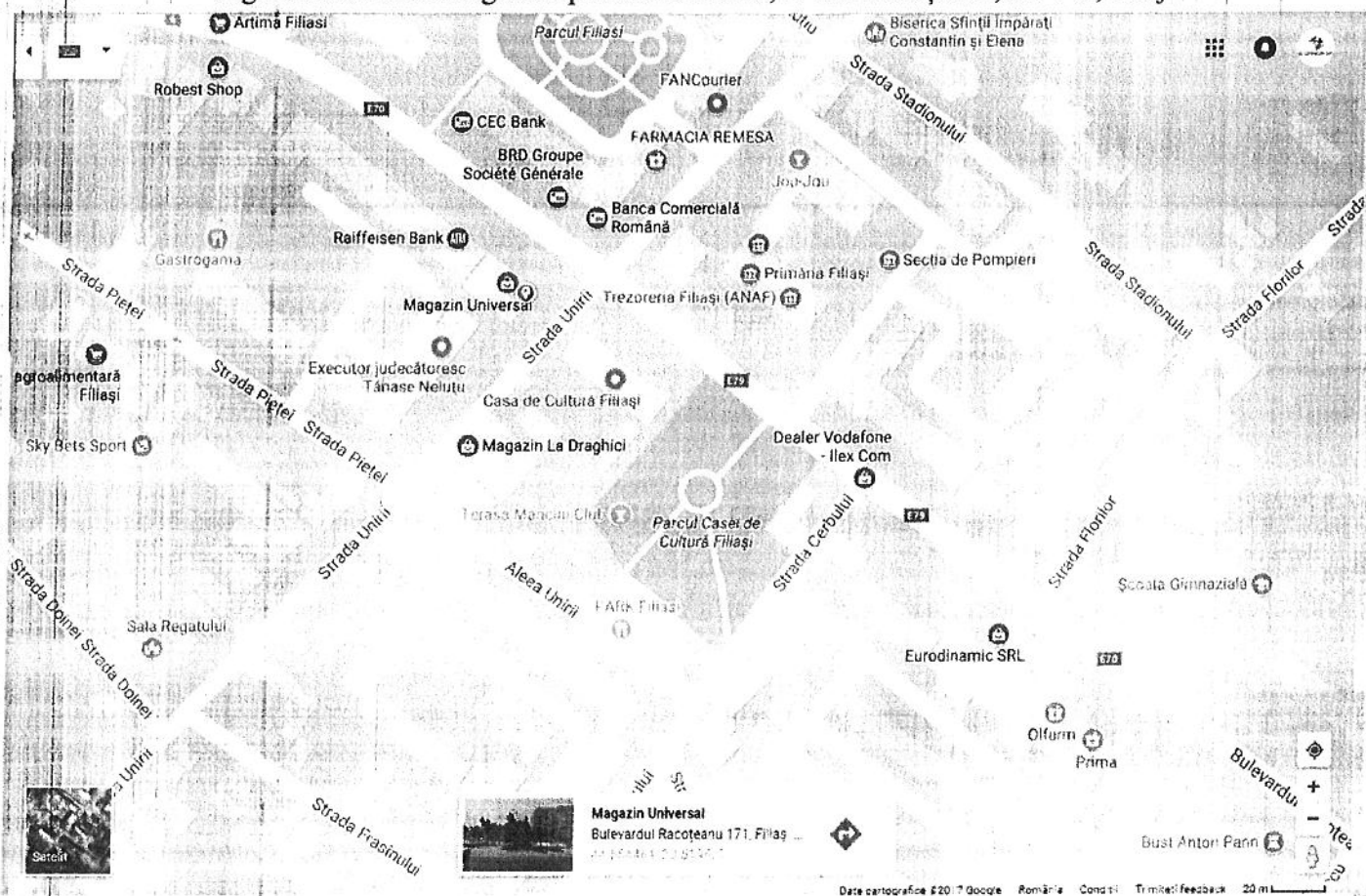


Fig.2 Localizare Google Maps Satelit Filiși, B-dul Racoteanu, Nr.145, Dolj

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 CL Filiași nr. 39/27.05.2017.

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 atribuțiile recunoscute de lege proprietarului sunt desprinse din conținutul juridic al dreptului său, alcătuind 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 acelui 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. Aceasta 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 ajungerea 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 partile 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 luată 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 concesiuni 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 acea 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 definiției chiriei de piață. În particular, suma estimată exclude o chirie majorată sau micșorată de clauze, contraprestații sau facilități speciale. ”Clauzele de chirie adecvate” sunt clauzele convenite în mod uzual pe piața tipului de proprietate imobiliară, la data evaluării, între participanții

la piața. O valoare a chiriei de piața ar trebui să fie prezentată numai în corelație cu clauzele principale de închiriere care au fost asumate.

Chiria contractuală reprezintă chiria care se conformează clauzelor unui anumit contract de închiriere curent.

Ea poate fi fixă sau variabilă pe durata contractului de închiriere. Frecvența plății chiriei și baza calculării variațiilor acestora sunt stipulate în contractul de închiriere și trebuie să fie identificate și înțelese pentru a putea stabili beneficiile totale ce revin locatorului, precum și obligațiile locatarului. Un tip de valoare (baza de evaluare) arată principiile fundamentale de cuantificare a unei valori.

Aceste principii pot să fie diferite în funcție de scopul evaluării. Un tip de valoare nu reprezintă o precizare a metodei utilizate și nici o descriere a condiției unui activ sau unor active când se vând.

Valoarea de piața este tipul de valoare cel mai cerut, fiind definit și analizat în SEV 100 "Cadrul general". Acest standard prezintă definițiile și analizează și alte tipuri de valoare. Acestea sunt incluse în trei categorii principale.

Prima categorie reflectă beneficiile pe care o entitate le obține din deținerea unui activ. Valoarea este specifică pentru această entitate. Deși, în anumite situații, valoarea specifică pentru acea entitate ar putea fi identică cu suma care ar putea fi obținută din vânzarea activului, aceasta valoare reflectă beneficiile încasabile din deținerea activului și ca urmare, nu presupune în mod necesar un schimb ipotetic. Din această categorie face parte valoarea de investiție sau subiectivă. Diferențele dintre valoarea unui activ pentru o anumită entitate și valoarea lui de piața exprimă motivatia intrării pe piața a cumpărătorilor sau vânzătorilor.

A doua categorie reprezintă prețul care, în mod rezonabil, ar fi convenit între două părți anumite, care tranzacționează un activ. Deși părțile ar putea să fie independente și ar putea să negocieze în condiții nepartinitoare, activul nu este în mod necesar expus pe piața largă iar prețul convenit ar putea să reflecte mai degrabă avantajele (sau dezavantajele) specifice ale proprietății pentru părțile implicate decât piața în ansamblul ei. Din această categorie fac parte valoarea justă, valoarea specială și valoarea sinergiei.

O a treia categorie este valoarea determinată conform unei definiții prezentată într-un statut sau într-un contract.

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piața 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 inspecției 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 965/05.09.2002
- Hotărâre 39/27.05.2015 CL Filiași
- Relevu Spațiu comercial nr.11747

#### 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 verficator, 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 CL Filiași nr. 39/27.05.2017. Terenul aparține 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 Oto Imperial SRL.

### 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 urmatore 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 333 mp, are acces direct la o stradă asfaltată (Bulevardul Racoțeanu.). Terenul este situat pe Bulevardul Racoțeanu, nr.145, aferent unui magazin universal. Există utilități complete.

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 mixtă;

- ☐ poziționarea terenului;
- ☐ utilizarea proprietatilor din imediata vecinatate si din zona este comercială/rezidențială.

În urma analizei acestor factori, s-a considerat că cea mai buna 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 potientiale

Prerogativele specifice dreptului de superfiicie operează, cu privire la teren, în limitele materiale și juridice ale proprietății asupra construcțiilor aparținând superfiiciarului. 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 superfiicie reprezintă echivalentul folosinței imobilului asupra căruia dreptul a fost recunoscut. Ca atare, criteriul de determinare al pretului superfiiciei 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 superfiicie, 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 superfiicie nu l-a dobândit de la proprietar.

Dreptul de folosinta, de regula apartine proprietarului bunului si caracterizeaza dreptul de proprietate, deoarece folosinta, alaturi de posesie si dispozitie formeaza „continutul/substanta” dreptului de proprietate.

De regula, lipsa de folosinta se evalueze, tinand cont de pretul chiriilor (cedarii de folosinta) pentru imobile similare.

#### **Consideratii privind modul de estimare a redeventei**

Raportul de evaluare urmareste exprimarea valorilor de piata ale chiriilor. De mentionat ca orice cheltuieli de administrare suportate de catre Consiliul local se considera incluse in aceste cotate.

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

- **Comparația directă;**

##### 4.2.1. Comparația directă

Metoda comparatiei directe utilizeaza procesul in care estimarea valorii de piata se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare si comparand apoi aceste proprietati cu cea de evaluat.

Metoda este recomandata cand exista date suficiente si relativ sigure, privind tranzactiile sau ofertele de spatii similare in zona. Prin aceasta metoda, preturile/ofertele si informatiile referitoare la spatii similare/comparabile sunt analizate, comparate si corectate in functie de asemanari sau diferentieri.

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 ajusteaza chiriile comparabile in functie de anumite elemente care pot influenta 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 prețurile 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 prețurile de ofertă (nenegociate), deși acestea sunt mai puțin credibile și în mod obligatoriu trebuie corectate (prețurile din ofertele de vânzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumpărare sunt mai mici decât prețurile negociate). Informațiile directe se pot obține din discuțiile cu părțile implicate în tranzacții: vânzatori, 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 monedă, 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 și reflectă creșterea sau scăderea în valoare a unei proprietăți, datorate amplasării într-o anumită zonă. Terenul în cauză poate fi situat: favorabil, similar sau defavorabil, aplicându-se ajustările corespunzătoare de la caz la caz. S-au efectuat ajustări de localizare comparabilelor situate în zone mai îndepărtate de zona centrală
- ✓ **Caracteristicile fizice.** Diferența între caracteristicile fizice ale proprietăților comparabile și proprietatea evaluată, necesită analiză comparativă și ajustare. S-au avut în vedere dimensiunile terenului (suprafața). Au fost efectuate ajustări pentru suprafața și drum de acces.
- ✓ **Utilizarea.** Evaluatorul trebuie să evalueze orice diferență între utilizarea existentă sau cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare comparabile și utilizarea proprietății evaluate. S-au aplicat ajustări negative cu privire la condițiile de închiriere, având în vedere utilizarea limitată a terenurilor analizate (ocupate de clădiri cu o anumită utilizare) față de comparabile (multiple destinații 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<br>Dacia Consul |
| AMPLASAMENT     | Filiasi, Bd Racoteanu nr.145 - magazin universal | Filiasi, Bd.Racoteanu | Cosoveni centru  | Craiova-str Caracal | Craiova-BD<br>Dacia Consul |
| PROPRIETAR      | Filiasi                                          | persoana fizica       | persoana fizica  | persoana fizica     | persoana fizica            |
| suprafata       | 333                                              | 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   | 21                                               | 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 urmator:

| ABORDARE PRIN PIATA, METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |        |          |        |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------|----------|--------|
| ELEMENTE DE COMPARATIE                                     | Subiect                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | PROPRIETATI COMPARABILE |        |          |        |
|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | A                       | B      |          |        |
| Suprafata teren (mp)                                       | 333.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 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               | Nepartinitoar<br>e                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Nepartinitoar<br>e    | Nepartinitoar<br>e | Nepartinitoar<br>e  | Nepartinitoar<br>e            |
| 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<br>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<br>2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | decembrie<br>2017     | decembrie<br>2017  | decembrie<br>2017   | decembrie<br>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<br>Racoteanu<br>145                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Filiasi,<br>Racoteanu | Cosoveni           | Craiova,<br>Caracal | Craiova,<br>Consul-<br>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                     |
| <b>Motivatia ajustare</b>                                         | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                            |                          |                          |                          |                          |
| <b>Suprafata</b>                                                  | <b>333.00</b>                                                                                                                                                            | <b>580</b>               | <b>500</b>               | <b>1,130</b>             | <b>200</b>               |
| Ajustare (%)                                                      |                                                                                                                                                                          |                          |                          | 5%                       | -5%                      |
| Ajustare (EURO/mp)                                                |                                                                                                                                                                          | 0.00                     | 0.00                     | 0.03                     | -0.03                    |
| Pret ajustat                                                      |                                                                                                                                                                          | 0.57                     | 1.00                     | 0.59                     | 0.54                     |
| <b>Motivatia ajustare</b>                                         | 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 |                          |                          |                          |                          |
| <b>Deschidere (ml)</b>                                            | <b>21.00</b>                                                                                                                                                             | <b>30</b>                | <b>24</b>                | <b>10</b>                | <b>12</b>                |
| Ajustare (%)                                                      |                                                                                                                                                                          | 0%                       | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| Ajustare (EURO/mp)                                                |                                                                                                                                                                          | 0.00                     | 0.00                     | 0.00                     | 0.00                     |
| pret ajustat                                                      |                                                                                                                                                                          | 0.57                     | 1.00                     | 0.59                     | 0.54                     |
| <b>Motivatia ajustare</b>                                         | Nu au fost necesare ajustari, raportul deschidere/suprafata fiind asemanator                                                                                             |                          |                          |                          |                          |
| <b>Relieful/forma terenului</b>                                   | <b>Regulat,<br/>Plan</b>                                                                                                                                                 | <b>Regulat,<br/>Plan</b> | <b>Regulat,<br/>Plan</b> | <b>Regulat,<br/>Plan</b> | <b>Regulat,<br/>Plan</b> |
| Ajustare (%)                                                      |                                                                                                                                                                          | 0%                       | 0%                       | 0%                       | 0%                       |
| Ajustare (EURO/mp)                                                |                                                                                                                                                                          | 0.00                     | 0.00                     | 0.00                     | 0.00                     |
| <b>Motivatia ajustare</b>                                         |                                                                                                                                                                          |                          |                          |                          |                          |
| <b>Utilizare</b>                                                  | <b>restictiva</b>                                                                                                                                                        | <b>multipla</b>          | <b>multipla</b>          | <b>multipla</b>          | <b>multipla</b>          |
| Ajustare (%)                                                      |                                                                                                                                                                          | -10%                     | -10%                     | -10%                     | -10%                     |
| Ajustare (EURO/mp)                                                |                                                                                                                                                                          | -0.07                    | -0.10                    | -0.06                    | -0.05                    |
| Pret ajustat                                                      |                                                                                                                                                                          | 0.50                     | 0.90                     | 0.53                     | 0.48                     |
| <b>Motivatia ajustare</b>                                         | 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 |                          |                          |                          |                          |
| <b>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii</b> |                                                                                                                                                                          | <b>-0.07</b>             | <b>0.00</b>              | <b>-0.13</b>             | <b>-1.54</b>             |
| <b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>                                     |                                                                                                                                                                          | <b>0.50</b>              | <b>0.90</b>              | <b>0.53</b>              | <b>0.48</b>              |
| Ajustare totală netă (EURO)                                       |                                                                                                                                                                          | -0.07                    | 0.00                     | -0.13                    | -1.54                    |
| Ajustare totală netă (%)                                          |                                                                                                                                                                          | -12%                     | 0%                       | -19%                     | -69%                     |
| Ajustare totală brută (EURO)                                      |                                                                                                                                                                          | 0.07                     | 0.20                     | 0.19                     | 1.54                     |
| Ajustare totală brută (%)                                         |                                                                                                                                                                          | 12.28%                   | 22.22%                   | 28.21%                   | 76.14%                   |
| Suprafata teren (mp)                                              | <b>333.00</b>                                                                                                                                                            | <b>mp</b>                |                          |                          |                          |
| Valoarea estimata                                                 | <b>0.50</b>                                                                                                                                                              | <b>EURO/mp</b>           |                          |                          |                          |

|                                                                       |            |             |            |            |   |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-------------|------------|------------|---|
| <b>VALOARE ESTIMATA</b>                                               | <b>167</b> | <b>EURO</b> | <b>772</b> | <b>LEI</b> |   |
| * cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: |            |             |            |            | A |

Conform tehnicii comparației directe, valoarea estimată a redevenței este de 0.5 euro/mp. adică 2.32 lei/mp.

**Valoarea redevenței pentru terenul subiect este de 167 euro/luna, adică 774 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 = **167 euro/lună (774 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.

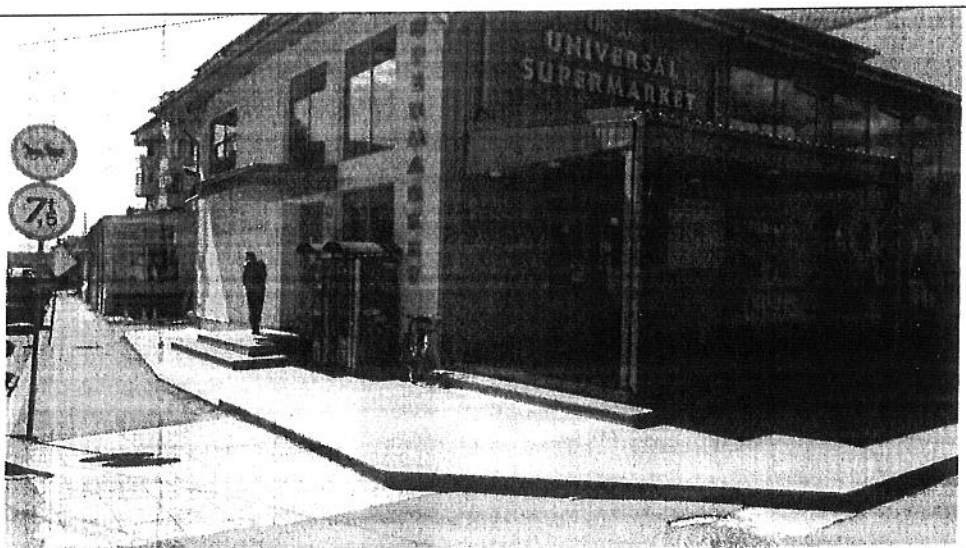
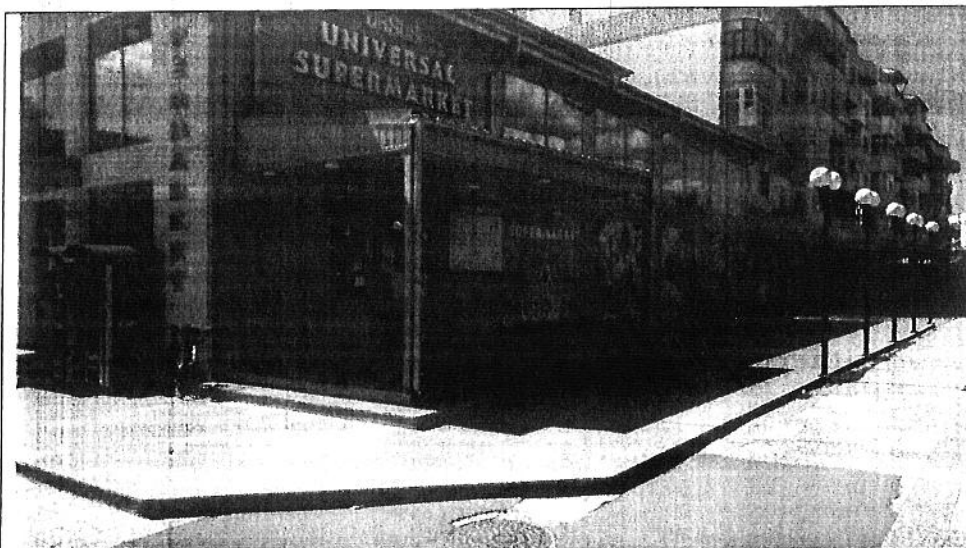
**S.C. Office Group Int S.R.L**

**Expert evaluator:**

Marilena Delia Udrea



# ANEXE



**HOTĂRÂREA NR. 39**  
**privind completarea domeniului privat al oraşului Filiaşi**

Consiliul Local Filiaşi întrunit în şedinţa extraordinară din data de 27 Mai 2015;  
Având în vedere Expunerea de Motive nr. 7951 din 26.05.2015;  
În baza prevederilor Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică şi regimul  
administrativ al acesteia, H.G. nr.548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea  
planului de inventar al bunurilor care alcătuiesc domeniul public, H.G. nr.1031/1999 pentru  
aprobarea Normelor metodologice privind înregistrarea în contabilitate a bunurilor care  
alcătuiesc domeniul public al statului şi al unităţilor administrativ-teritoriale şi art.36 alin 1  
din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările şi completările  
ulterioare;

În temeiul art. 36, alin.2 lit. c şi art.45 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu  
modificările şi completările ulterioare, privind Administraţia Publică Locală,

**HOTĂRĂŞTE :**

**Art.1.**-Se aprobă completarea domeniului privat al oraşului Filiaşi, conform anexei  
care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.**-Primăria oraşului Filiaşi va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ**  
**CONSILIER**  
**NICUŢ ILIE**



**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR**  
**OGLICE ION**

## S I T U A Ț I A

Privind completarea domeniului privat al orașului Filiași

1.- Suprafața de 732 m.p. situată în orașul Filiași, la sud de str. Izlaz, pe str. Izlaz nr. 114, ce va avea destinația de drum de exploatare nr. 4086/2 ( acces la Stația de Transfer deșeuri), cu o lungime de 105 ml (L = 105 m) și o lățime de 7 m, având următoarele vecinătăți :

- La Nord – Str. Izlaz;
- La Sud – teren Consiliul Local Filiași;
- La Est - teren Consiliul Local Filiași;
- La Vest - teren Consiliul Local Filiași ( Stația de Transfer

Deșeuri);

2.- Suprafața de 6.897 m.p. situată în orașul Filiași, pe str. Jiului, pe str. Jiului nr. 88, parcela 29, având următoarele vecinătăți :

- La Nord – Str. Jiului;
- La Sud – Drum de exploatare nr. 31;
- La Est – Drum de exploatare nr. 31;
- La Vest - teren CFR aferent pompă;

3.- Suprafața de 485,45 m.p., situată în Filiași, Bld. Racoteanu nr. 145, având următoarele vecinătăți :

- La Nord – teren domeniu public – spațiu verde –Bld. Racoteanu;
- La Sud – teren domeniu privat;
- La Est – teren domeniu public – trotuar Str. Unirii;
- La Vest – teren proprietate Roșu Nicolita.

PRIMAR,  
NICOLAE STĂNCIOI



SECRETAR,  
ION OGLICE



CAUTA ANUNTURI

CATEGORII

Submit Query

ADAUGA ANUNT  
INTRA IN CONTACT  
(/contact)

### Proprietar inchiriez

25.03.2017 20:37 55 raportat de 87/3

**350 EUR**

NEGOCIABIL

FILIASI, DOLOJ

Proprietar inchiriez teren in filiasi in zona la una  
la strada principala(bulevardul Racoteanu) in suprafata de  
580 mp,pret  
negociabil

0763637323, 0763637626

URMARESTE ANUNT

### DETALII ANUNT

Persoana fizica / Agentie

Persoana Fizica  
(<http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchiriere-20452-filter-terenuri-oras-filiasi-20170>)

Suprafata

580mp(<http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchiriere-20452-filter-terenuri-oras-filiasi-20170>)

Negociabil

Da

Tip teren

Inchiriere

Locatie

Intravilan

Carte funciara

Nu

Certificat de urbanism

Nu

Constructie pe teren

Nu

Parcelabil

Nu

Canalizare

Nu

Gaz

Nu

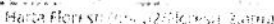
Apa

Nu

Curent

Nu

### LOCALIZARE PE HARTA



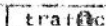
Received 10 July 1998; accepted 10 October 1998

[illegible]

1990 年第 4 期 第 4 页

Site no. 17, 100 m.

ANCP 10(1)(c) 1997, p. 60-61



**RANKING** (<http://www.industrydocuments.ucsf.edu/docs/201>)

Modulele noastre de Aqua se unesc, se protejează și sunt unități în familie. Dacă utilizați în continuare site-ul nostru, vă expunem acest lucru în legătură cu politica de utilizare a informațiilor noastre. <http://www.pati-ez.ro/informatii-online/situati-online/pagina-politica-de-utilizare-a-informatiilor-noastre/>

**Teren de inchiriat in Cosoveni, Dofj, Craiova**

**ID anunt:** 423407

(Valabila din 14/07/2017)

Teren in suprafata de 500 mp, situat in Cosoveni la dist. de 100 m de strada principala, intravilan, o singura cale de acces.

**Pret:** 500 EUR [-] alte valute

**Detalii**

**Suprafata teren:** 500 mp

**Tip teren:** intravilan

**Destinatie recomandata:** Sistem de irigare

**Date contact agentie imobiliara**

**Crisela Media Consult Craiova**

Telefon: Inchirieri & Vanzari SPATII - Adresa 0766-064.797

Fax:

Mobil: Inchirieri LOCUINTE - Adresa 0766-064.796

E-mail: [crisela.imobiliare@yahoo.com](mailto:crisela.imobiliare@yahoo.com)

Site: <http://www.crisela.ro>

Persoana contact: Vanzari APARTAMENTE / CASE / TERENURI

Telefon: Crisi 0766-064.797

Mobil:

E-mail:

Comision vanzare: 2% & Comision cumparare: 2% + Comision inchiriere: 50% Chirie & 50% Proprietar

Anunturi depuse: 1007

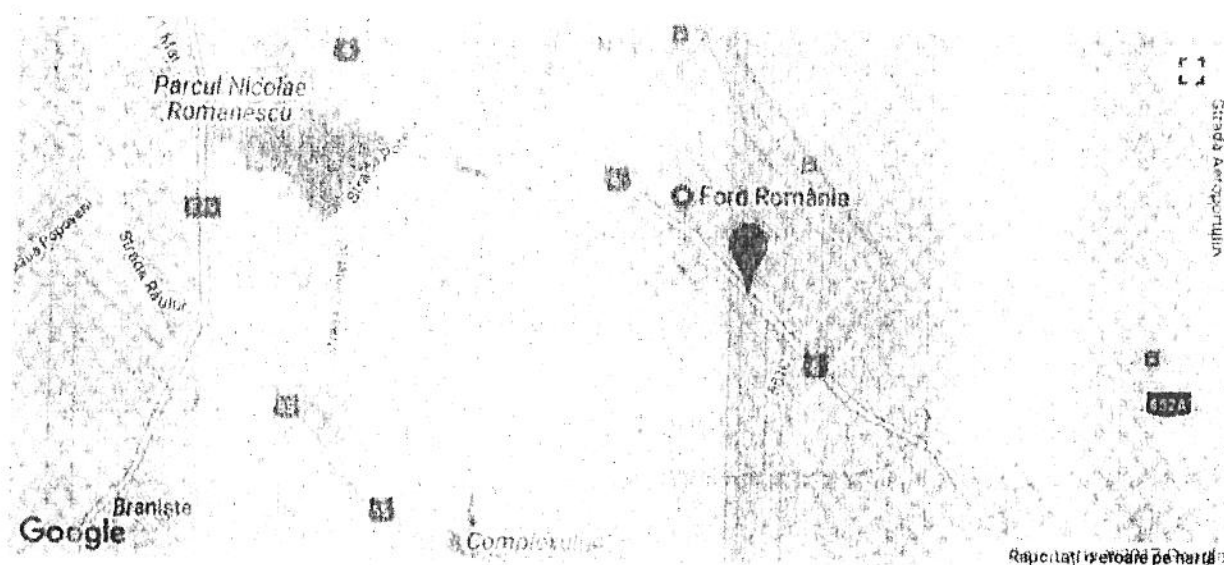
Craiova Imobiliare - Motorul afacerilor imobiliare din Craiova  
<http://www.craiova.imobiliare.ro>



## Inchiriere Teren Henry Ford Craiova 3 Lei / m<sup>2</sup>

De inchiriere

3 Lei / m<sup>2</sup>



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

### Caracteristici:

- ✓ Pret Inchiriere: 3 Lei / m<sup>2</sup>
- ✓ Suprafata Teren: 1130 m<sup>2</sup>

Contact:

**0766458852**

Teren, Construcția suprat. de 240 mp. Cămin a

ID: 1216684

Status: la închiriere din Zurich, 1969.

Telephone: 01927353551 0770175651

Zile in piata: 1.282 zile

Accepted on 07/06/2017

Ultimul pret solicitat: 450 EUR/luna

14.11.2014 (prima apariție)

2,25 EUR/ton/tonne

**Caracteristici proprietate:**

| Tip terevi | Constructiv |
|------------|-------------|
|------------|-------------|

Clasificare literet : Interviu la:

Suprafata teren: 200 ani

Front straddle 22

Utilitati:

Acces / amenajari : strazi:

Utilizare: ..

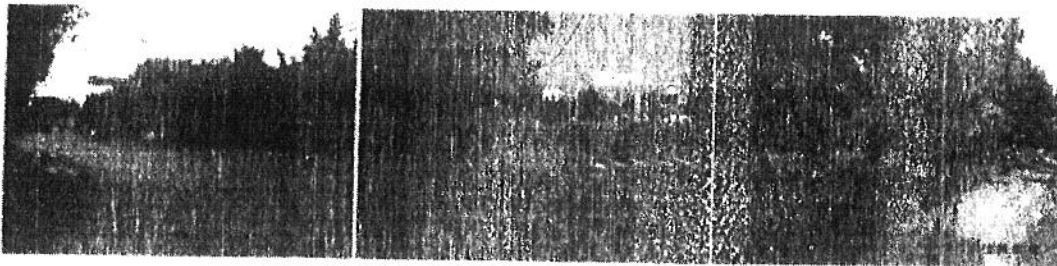
P.O.T. \_\_\_\_\_

C.U.T.:

Regim in afecțiune:

Sursa coef. urbanizării: H. Ciunovschi, 1996, p. 113

inchiriez teren, bulevardul Dacia, zona Consul, pret de 1000 lei, spalatorie auto, 50 lei, 2200 lei



• *Vegetation pattern* cont.

Conform art. 10, al. 1 din Legea nr. 21/2004 privind accesul la informație publică, solicităm ca toate datele și informațiile furnizate să fie corecte, veridice și să poată fi verificate și să poată fi utilizate în scopul pentru care au fost furnizate. Solicităm ca toate datele și informațiile furnizate să fie corecte, veridice și să poată fi verificate și să poată fi utilizate în scopul pentru care au fost furnizate.

Inchirieri terenuri | Anunturi imobiliare



Motorul de cautare imobiliare Craiova

Acasa Anunturi noi Anunturi agentii Anunturi particulare Servicii imobiliare Anunturi imobiliare Anunturi agentii Inregistrare Contact

Craiova Imobiliare

Abonare anunturi

Anunturi favorite

Topul anunturilor

Stiri imobiliare

Galerie de imagini

Domenii conexe

Publicitate

Inchirieri terenuri

Locul:  Judet:  Localitate:  Zona:  Suprafata:  Pret:

Tipul terenului:  Anul constructiei:  Anul vanzarii:

Tipul constructiei:  Anul constructiei:  Anul vanzarii:

Tipul constructiei:  Anul constructiei:  Anul vanzarii:

Vezi anuntul cu ID

ID:

Curs valutar BNR

Vineri, 08 Sep 2017

EUR 4.598 RON

USD 3.8381 RON

Convertor valutar

Publicitate

| ID      | Tip    | Tranzactie | Localitate | Categoria | Zona   | Suprafata (m2) | Pret (EUR) | Pret/mp | Ofertant |
|---------|--------|------------|------------|-----------|--------|----------------|------------|---------|----------|
| 1861128 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861129 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861130 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861131 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861132 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861133 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861134 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861135 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861136 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861137 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861138 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861139 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861140 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861141 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861142 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861143 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861144 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861145 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861146 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861147 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861148 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861149 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |
| 1861150 | Terren | Terren     | Craiova    | Terren    | Centra | 1.000          | 1.000      | 1 EUR   | Agentie  |