



ROMÂNIA
JUDEȚUL DOLJ
ORAȘUL FILIAȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 79

privind însușirea Raportului de evaluare a terenului în suprafață de 380,23 m.p.

Consiliul Local Filiași întrunit în ședința extraordinară din data de 05.04.2018;

Având în vedere Expunerea de Motive nr. 5284 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;

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 380,23 m.p. , situat în Filiași, B-dul Racoteanu, nr. 291, întocmit de către S.C. Office Group Int S.R.L. – expert evaluator Marilena Delia Udriș, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.- Se aprobă chiria lunară în cuantum de 298 lei/lună echivalentul a 64 Euro/lună reprezentând prețul folosinței terenului în suprafață de 380,23 m.p., ce face obiectul contractului de suprafață ce se va încheia cu dl Zidaru Gheorghe, CNP 1540603165968, domiciliat în B-dul Racoteanu, nr. 291, teren care aparține domeniului privat al orașului Filiași, amplasat în Filiași, în B-dul Racoteanu, nr. 291.

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

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

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER
DUMBRAVĂ ION**



**CONTRASEMNEZĂ
SECRETAR,
ION OGLICE**

Filiași 5 Aprilie 2018

OFFICE GROUP INT SRL



**RAPORT DE EVALUARE –
TEREN 380,23 MP , SITUAT ÎN
FILIAȘI, B-DUL RACOȚEANU,
NR.291, JUD. DOLJ**

B- 12/14-17
Primăria Filiași

DA

20.02.2018

Nr. Raport

35/20.02.2018

CĂTRE,

Primăria Filiași

Conform contractului de prestări servicii nr. 21710/20.12.2017, avem plăcerea să vă prezentăm Raportul de Evaluare a proprietăților imobiliare teren 377,19 mp, situat în Filiași, B-dul Racoțeanu, nr.291, 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 2018.

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

Expert evaluator:

Marilena Delia U



Cuprins

Capitolul I	3
1.1. Certificarea evaluatorului	3
1.2. Rezumatul concluziilor importante	4
Capitolul II	5
2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport	5
2.2. Identificarea evaluatorului	5
2.3. Identificarea clientului	5
2.4. Identificarea utilizatorului	5
2.5. Scopul evaluării	5
2.6. Identificarea proprietății de evaluat	5
2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății	7
2.8. Tipul valorii și definiția acesteia	8
2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii	10
2.10. Amploarea investigației	10
2.11. Natura și sursa informațiilor utilizate	11
2.12. Ipoteze și ipoteze speciale	11
2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare	11
2.14. Confirmarea conformității cu SEV	12
CAPITOLUL III: Prezentarea datelor	12
3.1. Descrierea situației juridice	12
3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente	12
3.3. Date despre aria de piață	12
3.4. Analiza pieței imobiliare	12
3.5. Descrierea terenului și a construcției	13
3.6. Date privind impozitele	13
Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile	13
4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber	13
4.2. Metodologia de estimare a chiriilor potențiale	14
4.2.1. Comparația directă	14
4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii	19
4.4. Data raportului de evaluare	20
4.5. Calificările evaluatorilor	20
ANEXE	21

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 2018 compuse din ediția 2018 a Standardelor la care se adaugă Ghidurile de Evaluare ANEVAR (GEV), ediția 2018.

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:

Mariena Delia UdROIU



1.2. Rezumatul concluziilor importante

OBIECTUL EVALUĂRII	TEREN 380,23 MP
LOCALIZARE	FILIAȘI, B-DUL. RACOȚEANU, NR.291, JUD. DOLJ
PROPRIETAR	Primăria Filiași
ACTE DE PROPRIETATE	HCL 170/03.11.2017 HG 965/05.09.2002 EMIS DE GUVERNUL ROMÂNIEI, ANEXA NR.5 – INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL ORAȘULUI FILIAȘI
DOMENIU	PRIVAT
SCOPUL EVALUĂRII	Estimarea valorii de redevență
DESTINATAR RAPORT	Primăria Filiași
DATA INSPECȚIEI	06.02.2018
DATA EVALUĂRII	20.02.2018
MONEDA	Euro
CURS DE REFERINȚĂ	4.6609 LEI/EURO
VALOAREA REDEVENȚĂ TEREN	64 euro/lună (298 lei)
Valorile de piață estimate de către evaluator nu conțin T.V.A.	

Capitolul II

2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport

Prezentul reprezintă un raport de evaluare explicativ în formă scrisă.

2.2 Identificarea evaluatorului

Studiul de evaluare este întocmit de către S.C. Office Group Int S.R.L, cu sediul în Craiova, Str. Grigore 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 Udriș 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 Racoțeanu, Nr. 160, Filiași, Județul Dolj. Evaluarea se efectuează conform contractului de prestări servicii nr. 21710/20.12.2017, a caietului de sarcini și ofertei tehnice anexate.

2.4. Identificarea utilizatorului

Utilizatorul raportului este Primăria Filiași, CIF 4553372, cu sediul în Bulevardul Racoțeanu, 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 380,23 mp amplasat în Filiași, Bd. Racoțeanu, nr. 291A.

Terenul are suprafață totală de 380,23 mp, conform Hotărârii Consiliul Local Filiași nr.170/03.11.2017 pus la dispoziție de către client.

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:

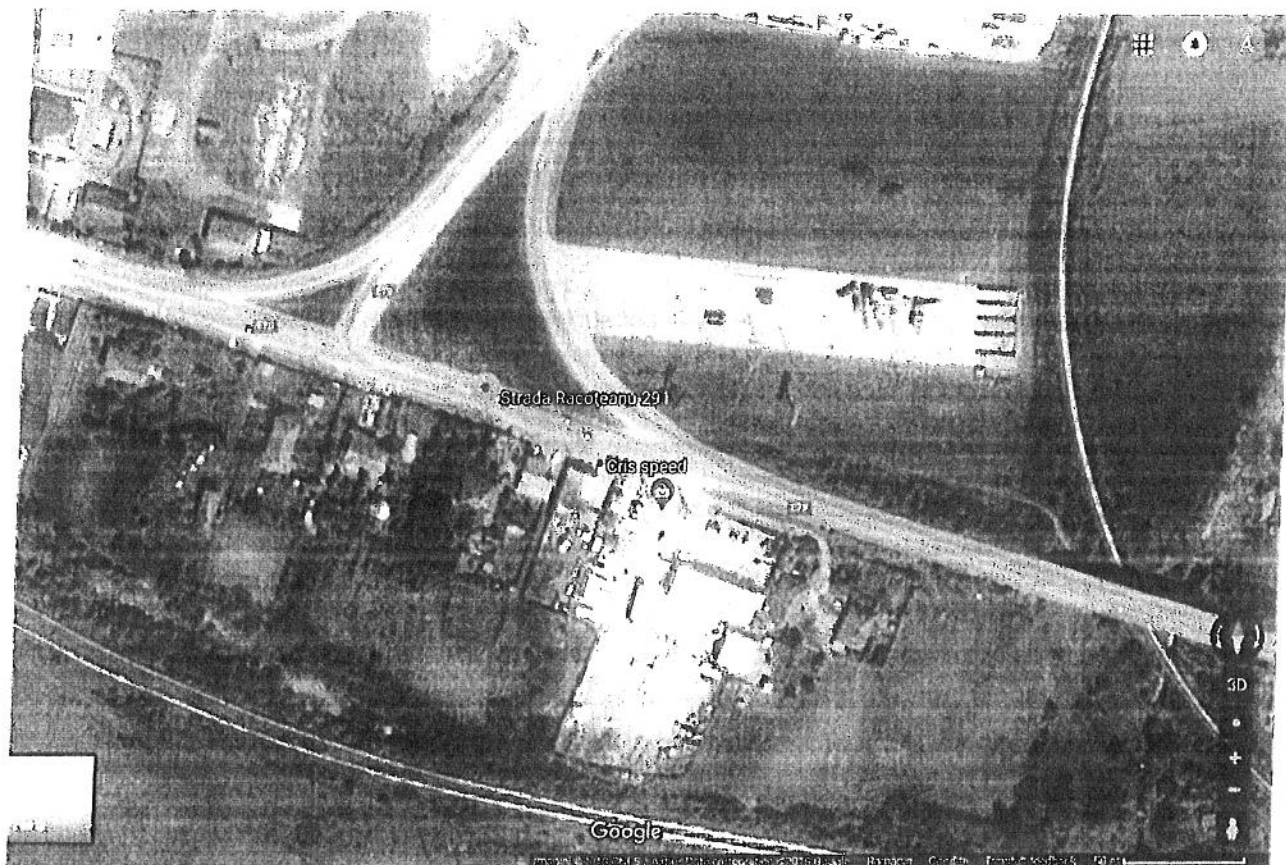


Fig.1 Localizare Google Maps Satelit Filiasi, B-dul Racoteanu, nr.291, Dolj

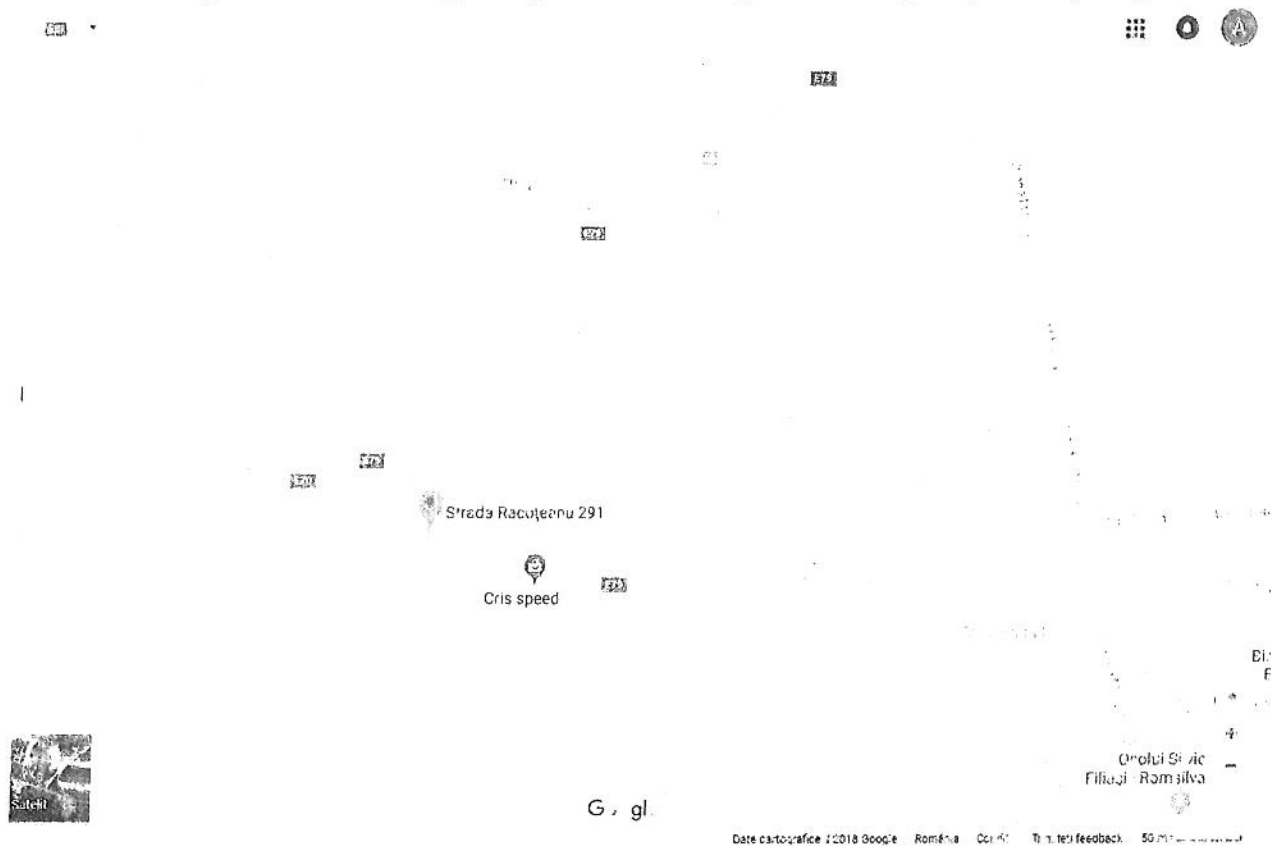


Fig.2 Localizare Google Maps Satelit Filiasi, B-dul Racoteanu, nr. 291, Dolj

2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului este orașul Filiași, iar dreptul de administrare Consiliul Local Filiași conform HG 965/05.09.2002 emis de Guvernul României, Anexa nr.5 – Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Filiași respectiv HCL 170/03.11.2017 emis de Consiliul Local Filiași, terenul aparține domeniului privat al orașului Filiași.

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, alcatuind un alt drept real principal constituit ori recunoscut în favoarea altei persoane, drept independent, opozabil tuturor, inclusiv proprietarului. În acest mod se realizează ceea ce numim dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.

Dezmembrămintele dreptului de proprietate sunt: dreptul de superficie, dreptul de uz, dreptul de locuință 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 superficie sunt aplicabile numai pentru constituirea acestui dezmembrament ulterior intrării în vigoare a noului Cod civil. Astfel, superficies 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, superficies reprezintă dreptul de a avea sau de a edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra ori în subsolul aceluși teren, asupra căruia superficialul dobândește un drept de folosință, suprapunându-se două drepturi de proprietate: dreptul de proprietate al superficialului asupra construcțiilor, plantațiilor sau altor lucrări și dreptul de proprietate asupra terenului, al cărui proprietar este o altă persoană.

Dreptul de superficie 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 superficies 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 superficie, 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 superficie cu o nouă perioadă ce nu poate depăși 99 de ani. Aceasta presupune că, în cazul constituirii superficies prin act juridic, este necesar să se precizeze ce se întâmplă cu construcția, plantația ori lucrarea, la încetarea superficies 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 superficie 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 prețului 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 dătează sub formă de rate lunare, o sumă egală cu chiria stabilită pe piața liberă, ținând seama de natura terenului, de destinația construcției, de zona în care se află terenul, precum și alte criterii de determinare a contravalorii folosinței.

2.8. Tipul valorii și definiția acesteia

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

Conform Standardelor de Evaluare 2018 ” 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 cea 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 superficiei 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 cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii

Data la care evaluatorul își exprimă opinia asupra valorii de piață a proprietății este 19.02.2018. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 19.02.2018 este : 1€ = 4.6609 LEI.

2.10. Amploarea investigației

În ziua inspecției, 06.02.2018, 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:

- HCL 170/03.11.2017 emisă de Consiliul Local Filiași
- Schiță amplasament
- HG 965/05.09.2002 EMIS DE GUVERNUL ROMÂNIEI, ANEXA NR.5 – INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL ORAȘULUI FILIAȘI

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 agenții imobiliare active în zonele respective, societăți de construcții, investitori și proprietari – aceste informații sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții de acuratețe;

- Terenul a fost evaluat ca fiind liber.

2.13. Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

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

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

2.14. Confirmarea conformității cu SEV

Prezentul studiu de evaluare este conform cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018.

CAPITOLUL III: Prezentarea datelor

3.1. Descrierea situației juridice

- *Dreptul de proprietate* asupra imobilului aparține CL Filiași conform HG 965/05.09.2002 EMIS DE GUVERNUL ROMÂNIEI, ANEXA NR.5 – INVENTARUL BUNURILOR CARE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC AL ORAȘULUI FILIAȘI respectiv HCL 170/03.11.2017 emis de Consiliul Local Filiași, și aparține domeniului privat al orașului Filiași.

3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente

Terenul este în proprietatea CL Filiași conform documentației furnizate. În prezent este utilizat de Călina Ionelia, având drept de suprafață.

3.3. Date despre aria de piață

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

Analiza ofertei și cererii

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

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

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

Echilibrul pieței

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

3.4. Analiza pieței imobiliare

Informații generale despre piața imobiliară din România

Conform studiilor de piață întocmite de compania Darian DRS, "piața tranzacțiilor imobiliare din România a crescut în primul semestru din 2016 cu aproximativ 80% față de aceeași perioadă a anului precedent. Totalul investițiilor din primul semestru al anului se găsește undeva în jurul valorii de 360 de milioane de euro. În ceea ce privește defalcarea pe regiuni, Capitala ocupă primul loc cu aproximativ jumătate din valoarea tranzacțiilor, urmată de Sibiu cu aproximativ 30%. În ceea ce privește defalcarea pe segmente imobiliare, aproximativ jumătate din tranzacții s-au derulat în sectorul de retail, 35% în cel de birouri și aproximativ 15% în industrial. Îmbunătățirea condițiilor de creditare coroborat cu apetitul crescut al bancilor și investorilor 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 specific 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 întrebuintare 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 mobilului 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 380,23 mp, are acces direct la o stradă asfaltată. Terenul este situat pe B-dul Racoțeanu, nr. 291, Filiași. Există utilități complete, iar amenajările sunt cele aferente zonei.

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 300 lei pentru intravilanul orașului Filiași. Impozitele au fost estimate în mod teoretic, evaluatorul neefectuând o analiză detaliată pentru acestea.

Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber

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

Cea mai bună utilizare – elemente teoretice

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

CMBU este analizată uzual în situațiile:

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

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal ;

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

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

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

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

4.2. Metodologia de estimare a chiriilor potențiale

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

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

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

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

Considerații privind modul de estimare a redevenței

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

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

- **Comparația directă;**

4.2.1. Comparația directă

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

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

Premisa majoră a acestei metode este că valoarea de piață a unei proprietăți este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile.

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

Chiriile aferente unor proprietăți comparabile pot reprezenta o bază pentru estimarea chiriei de piață pentru o proprietate, în cazul în care au fost preluate de la proprietățile similare comparabile cu subiectul

evaluat. Evaluatorul ajustează chiriile comparabile în funcție de anumite elemente care pot influența nivelul acestora. Astfel, criteriile 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 tehnică, 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 mor închirieri/concesionări „la piață”.

Elementele de comparativitate 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: vânzători, cumpărători, avocați și agenți imobiliari. Toate ajustările trebuie prezentate în raportul de evaluare, într-o formă logică și ușor de înțeles. Mărimea ajustărilor variază în fiecare caz și sunt exprimate în mod absolut – în 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 sa evidentieze orice diferenta între utilizarea existent sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile si utilizarea proprietatii evaluate. S-au aplicat ajustari negative cu privire la conditiile de inchiriere, avand in vedere utilizarea limitata a terenurilor analizate (ocupate de cladiri cu o anumita utilizare) fata de comparabile (multiple destinatii comerciale).

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

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

CARACTERISTICI		C O M P A R A B I L E			
		A	B	C	D
		OFERTA	OFERTA	OFERTA	OFERTA
DENUMIRE	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan	teren intravilan
LOCALIZARE	Filiasi	Filiasi	Filiasi	Pielesti	Craiova
AMPLASAMENT	Filiasi, Bd Racoteanu 291	Filiasi, Bd.Racoteanu	Filiasi, zona transformatoare	pielesti, al.2 calea bucuresti	craiova, centura nord
PROPRIETAR	Filiasi	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica
suprafata	380.23	580	5000	800	6600
data inspectiei	06.02.2018				
data evaluarii		februarie 2018	februarie 2018	februarie 2018	februarie 2018
pret/mp-oferta	?	0.60	0.02	0.62	0.18
front stradal	15	30	24	10	42
valoare oferta	?	350	75	496	1188
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)	380.23	580.00	5,000.00	800.00	6,600.00
Pret (oferta/INCHIRIERE) (EURO/mp)		0.60	0.02	0.62	0.18
Date disponibile		oferta	Oferta	Oferta	Oferta
Marja negociere (%)		-5%	-2%	-5%	-5%
Marja negociere (EURO/mp)		-0.03	0.00	-0.03	-0.01
Pret corectat (EURO/mp)		0.57	0.02	0.59	0.17

Motivare corectie	Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 2%-5%, 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	0.02	0.59	0.17
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	0.02	0.59	0.17
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Condiții de inchiriere	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0	0	0	0
Pret ajustat (EURO/mp)		0.57	0.02	0.59	0.17
Motivare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
Cheltuieli ulterioare inchirierii	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare (EURO)		0	0	0	0
Ajustare (%)			0%	0%	0%
Pret ajustat (EURO)		0.57	0.02	0.59	0.17
Motivare ajustare	nu este cazul				
Conditii de piata	februarie 2018	septembrie 2017	februarie 2018	februarie 2018	februarie 2018
Ajustare (%)		-5%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		-0.03	0.00	0.00	0.00
Pret ajustat (EURO/mp)		0.54	0.02	0.59	0.17
Motivare ajustare	s-a aplicat ajustare comparabilei A, oferita spre inchiriere in cursul lunilor august si septembrie.				
Ajustari specifice proprietatii					
Localizare	Filiasi, Bd Racoteanu 291	Filiasi, Racoteanu	filiasi, transformatoare	pielesti, al.2 calea bucuresti	craiova, centura nord
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		-0.15	0.00	-0.15	-0.15
pret ajustat		0.39	0.02	0.44	0.02
Motivare ajustare	s-au realizat ajustari comparabilelor C si D situate in apropierea mun.Craiova, cotate mai bine din punct de vedere al preturilor chirilor. Ajustarea s-a realizat prin diferenta intre pretul comparabilelor D si B, situate in zona periferica a celor doua localitati 0.17-0.02=0.15.				

Drum acces	pietruit	asfaltat	pietruit	asfaltat	asfaltat
Ajustare (%)		-15%	0%	-15%	-15%
Ajustare (EURO/mp)		-0.08	0.00	-0.09	-0.03
Motivare ajustare	s-au realizat ajustari comparabilelor A, C si D cu drum de acces asfaltat, comparabil cu cel al subiectului si comparabilei B. Din analiza datelor secundara a reiesit o ajustare negativa de 15% pentru terenurile cu deschidere la asfalt.				
Utilitati	apa, curent la limita	apa, curent, gaze la limita	fara	apa, curent la limita	curent electric, la limita
Ajustare (%)		-5%	10%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		-0.03	0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare	S-au ajustat preturile comparabilelor A si B, comparabila A fiind situata intr-o zona cu toate utilitatile iar comparabila b, desi este situata in aceeaasi zona cu subiectul, nu are utilitati. Ajustarea a fost estimata la -5% pentru comparabila A, care are in plus gaze, si 10% pentru comparabila B, fara utilitati.				
Suprafata	380.23	580	5,000	800	6,600
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.37	0.05	0.40
Pret ajustat		0.39	0.39	0.49	0.42
Motivatie ajustare	s-au aplicat ajustari comparabilelor B, C si D cu suprafata considerabil mai mare fata de subiect. Ajustarea s-a determinat prin diferenta intre pretul comparabilelor A si D, rezultand o ajustare de 0.55 euro pentru o diferenta de 4500 mp. Comparabilelor li s-au ajustat preturile corespunzator cu diferenta intre suprafata fiecarei comparabile si cea a subiectului				
Deschidere (ml)	15.00	30	24	10	12
Ajustare (%)		0%	75%	10%	85%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.01	0.06	0.15
pret ajustat		0.39	0.40	0.55	0.57
Motivatie ajustare	s-au aplicat ajustari comparabilelor B,C si D cu raportul deschidere/suprafata mai mare decat al subiectului				
Relieful/forma terenului	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan	Regulat, Plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (EURO/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Motivatie ajustare					
Utilizare	rezidentiala	comerciala	agricola	multipla	multipla
Ajustare (%)		-30%	30%	-30%	-30%
Ajustare (EURO/mp)		-0.12	0.12	-0.16	-0.17
Pret ajustat		0.27	0.53	0.38	0.40

Motivatie ajustare	Analiza datelor secundare realizata de evaluatori a scos in evidenta ca terenurile cu utilizare comerciala din zonele cu vad comercial au valoarea mai ridicata cu 15-25% fata de cele situate la periferie si cu utilizare rezidentiala. Comparabilele au fost ajustate in mod corespunzator.				
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii		-0.38	0.51	-0.29	0.20
Pret ajustat (EURO/mp)		0.17	0.53	0.30	0.37
Ajustare totală netă (EURO)		-0.40	0.51	-0.29	0.20
Ajustare totală netă (%)		-67%	2540%	-47%	111%
Ajustare totală brută (EURO)		0.40	0.51	0.51	0.89
Ajustare totală brută (%)		70.92%	2591.58%	86.86%	521.00%
Suprafata teren (mp)	380.23	mp			
Valoarea estimata (EURO/mp)	0.17	EURO/mp			
VALOARE ESTIMATA	64	EURO	298	LEI	
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila:					A

Conform tehnicii comparației directe, valoarea estimată a redevenței este de 0.17 euro/mp. Adică 0.79 lei/mp.

Valoarea redevenței pentru terenul subiect este de 64 euro/luna, adică 298 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 = **64 euro (298 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 20.02.2018.

4.5. Calificările evaluatorilor

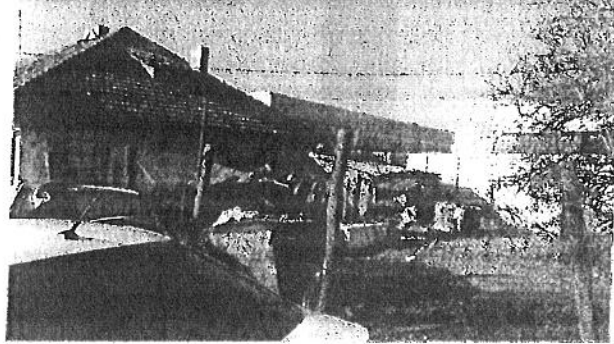
Prezentul raport a fost întocmit de evaluator autorizat, membri titulari ANEVAR, cu specialitatea EPI, EI si EBM.

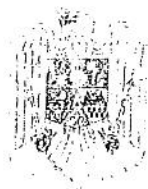
S.C. Office Group Int S.R.L
Expert evaluator

Marilena Delia Udriou



ANEXE





ROMÂNIA

JUDEȚUL DOLJ
ORAȘUL FILIAȘI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA Nr. 170
privind aprobarea unui contract de superficie

Consiliul Local Filiași întrunit în ședința ordinară din data de 03.11.2017;

Având în vedere Expunerea de Motive nr. 16929 din 16.10.2017;

În baza prevederilor art.693 - 702 din Cartea a III-a, Titlul III, Capitolul I, „Superficia” a Cartea a V-a, Titlul II, Capitolul I „Contractul” din Legea nr.287/ 2009, republicată privind Codul Civil, art. 4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, modificată și completată, Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare, Legea nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 273/2006, cu modificările și completările ulterioare, privind finanțele publice 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 republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Administrația Publică Locală.

HOTĂRĂȘTE

Art.1.- Se aprobă contractul de superficie, pentru suprafața de 380,23 m.p., pe durata existenței imobilului proprietate personală, situat în Filiași, ce se va încheia cu Zidaru George, cu domiciliul în Filiași, B-dul Racoteanu, nr. 291, județul Dolj, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul în suprafață 380,23 m.p. face parte din domeniul privat al orașului Filiași, identificat prin următoarele vecinătăți :

- La Nord – Dc 1059- domeniul public;
- La Est – Alee acces – domeniul public;
- La Sud – proprietate Călina Ionelia;
- La Vest – Proprietate privată Rădoi Ilie.

Art.2.- Prețul pentru folosința terenului se va stabili în baza unui raport de evaluare.

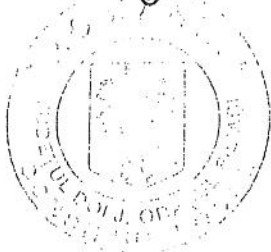
Art.3.- Domnul Zidaru Gheorghe va suporta toate cheltuielile legate de instituirea dreptului de superficie (cadastru, raport de evaluare, si alte cheltuieli) in calitate de superficialiar.

Art.4.- Contractul de superficie se va încheia cu condiția achitării chiriei pe ultimii 3 ani și cu condiția achitării impozitului pe clădiri și a taxei pe teren pe ultimii 5 ani, cu excepția cazului în care s-a plătit folosința terenului prin acord de folosință temporară, chirie precum și plata impozitelor și taxelor aferente.

Art.5.- Se împuternicește Viceprimarul orașului Filiași să încheie, să semneze contractul de superficie și să reprezinte orașul Filiași în fața notarului public, în vederea autentificării și îndeplinirii procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege..

Art.6.- Primarul orașului Filiași, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Juridic, Direcția Economică, Serviciul Public de Administrare a Domeniului Public și Privat al orașului Filiași, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
CONSILIER,
ZIDARU DAN



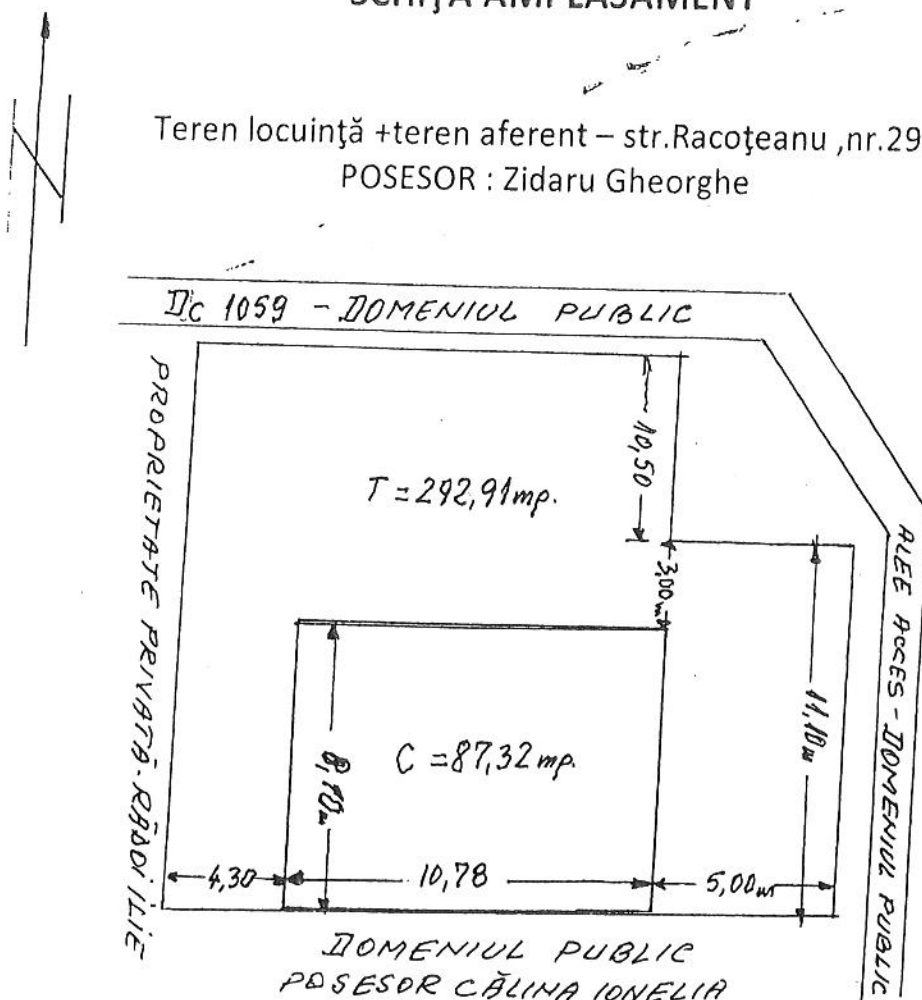
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR,
ION OGLIȚĂ

FILIAȘI 3 Noiembrie 2017

SCHIȚĂ AMPLASAMENT

Teren locuință + teren aferent – str. Racoteanu ,nr.291

POSESOR : Zidaru Gheorghe



Terenul este situat în orașul Filiași – zona Pasarelă este în suprafață de 292,91 mp. (teren locuință = 87,32 mp. + teren aferent = 292,91 mp.), având următoarele vecinătăți :

NORD – Dc 1059 - Domeniul Public

EST – Alee acces - Domeniul Public

SUD – Domeniul Public – posesor Călina Ionelia

VEST – Proprietate private Rădoi Ilie

Avizat :

SECRETAR,

Ion Oglivă

Comisia de măsurători :

[Handwritten signatures]

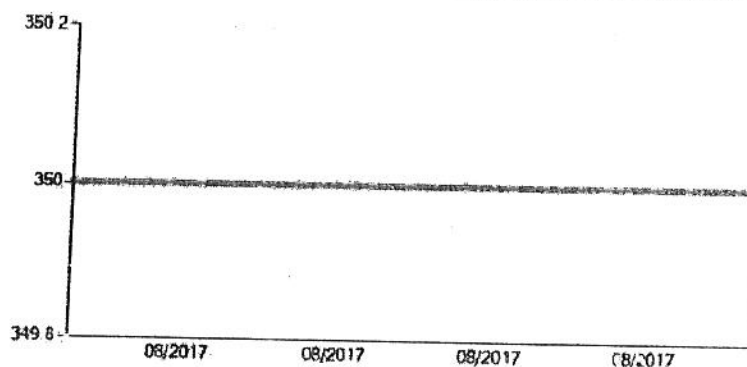
Status: la inchiriere din 26 august 2017
Zile in piata: 14 zile
Ultimul pret solicitat: 350 EUR/luna
0,60 EUR/mp/luna

Telefoane: 0763637323, 0763637626
Actualizat: piata-az.ro - 26.08.2017 (prima aparitie)

Caracteristici proprietate:

Tip teren: Constructii
Clasificare teren: Intravilan
Suprafata teren: 580 mp
Front stradal: --
Utilitati: --
Acces / amenajare strazi: --
Utilizare: --
P.O.T.: --
C.U.T.: --
Regim inaltime: --
Sursa coef. urbanistici: Necunoscuta/Nu se aplica

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



Evolutia pretului cerut

Conform articolului 43 din Ghidul de Evaluare - GEV 520 (Standardele de Evaluare ANEVAR 2016) evaluatorul trebuie sa se asigure ca proprietatile comparabile sunt reale (adica pot fi identificate) si ca au caracteristicile fizice conforme cu informatiile scriptice. In raportul de evaluare trebuie sa se indice sursele de informatii (inclusiv date de contact pentru o verificare independenta), datele utilizate si rationamentul pe baza carora evaluatorul a selectat proprietatile comparabile.



CATEGORII

CAUTA ANUNTURI

Submit Query

ADAUGA ANUNT

INTRA IN CONT

(/contact)

Proprietar inchiriez

26.08.2017 20:37 55 raporteaza abuz

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

350 EUR

NEGOCIABIL

FILIASI, DOLJ

0763637323, 0763637626

URMARESTE ANUNT

DETALII ANUNT

Persoana fizica / Agentie

Persoana Fizica

<http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchirieri-20457>
[filter terenuri tert=70376](#)

Suprafata

580mp (<http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchirieri-20457>)
[filter terenuri suprafata=580% 2C580](#)

Negociabil

Da

Tip teren

Inchirieri

Locatie

Intravilan

Carte funciara

Nu

Certificat de urbanism

Nu

Constructie pe teren

Nu

Parcelabil

Nu

Canalizare

Nu

Gaz

Nu

Apa

Nu

Curent

Nu

LOCALIZARE PE HARTA

Inchiriez teren

Filiasi, judet Dolj | Aduagat La 15:15, 26 ianuarie 2018, Numar anunt: 120146583

Terenul este cu deschidere la strada principala Filiasi-Tg Jiu, zona "fosta Transformatoare", la aproximativ 3 kg distanta de Filiasi.

Extravilan / intravilan

Extravilan

Suprafata utila

5 000 m²

Pret

350 lei

Contact data

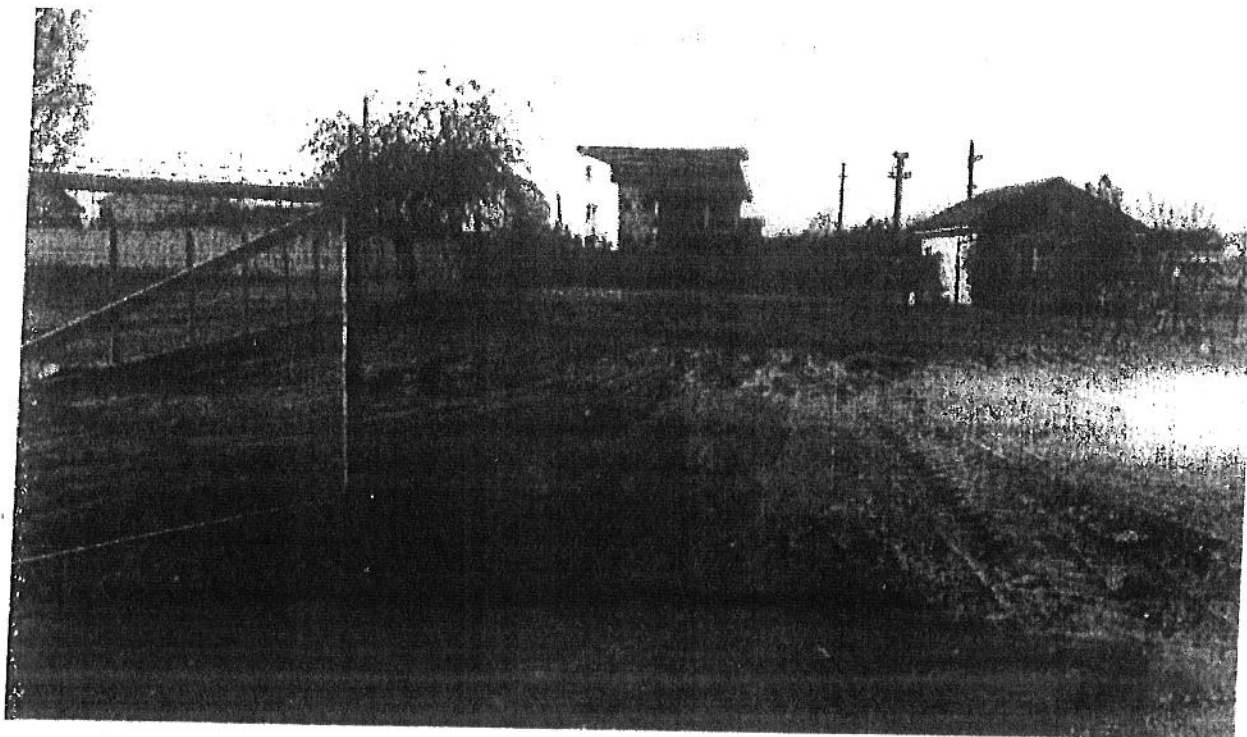
Persoana de contact: **Andreea Alexandra**

Locul de intalnire: **Filiasi, judet Dolj**

Telefon: **0756 028 380**

Teren de inchiriat

Craiova, judet Dolj | Adaugat La 19:21, 14 februarie 2018, Numar anunt: 143427075



Zona Peugeot, imprejmuit, la asfalt, gaze, curent, iluminat stradal.
Aleea 2 Calea Bucuresti, Pielesti

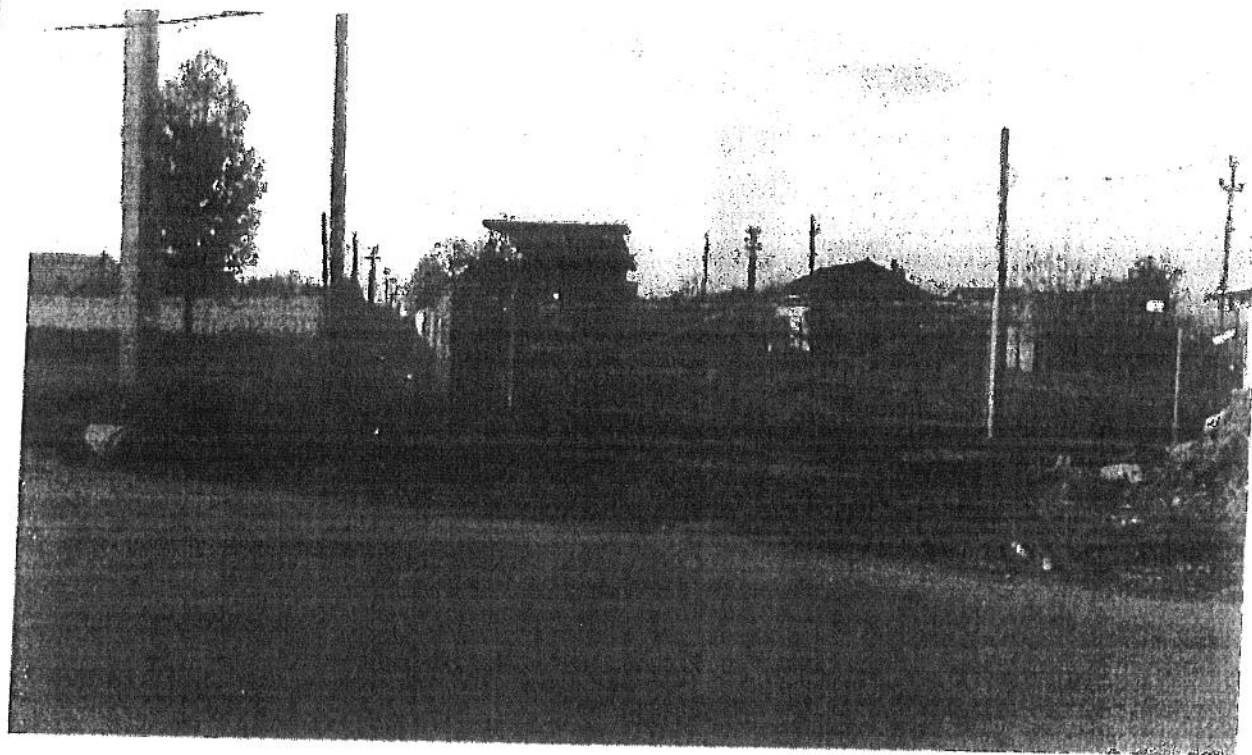
Extravilan / intravilan	Intravilan
Suprafata utila	800 m ²
Pret	500 €

Contact data

Persoana de contact: **Mariana**

Locul de intalnire: **Craiova, judet Dolj**

Telefon: **0743 642 627**





[www.romimo.ro](#) > [Dolj](#) > [Craiova](#) > [Terenuri](#) > [Teren intravilan](#) > [De inchiriat](#) > Inchiriez teren intravilan langa centura de nord a Craiovei

Inchiriez teren intravilan langa centura de nord a Craiovei

Craiova, Dolj

1.200 EUR /luna

actualizat in urma cu 1 zi

Imagini

Harta

Contacteaza utilizatorul

0744551468

0744551468

Contacteaza

Distribuite pe

- ★ Adauga la favorite
- Listeaza la imprimanta
- Export in pdf

Alte detalii

Cod anunt **4568129**

Valabil: de la **20.02.2018**

Pana la **21.04.2018**

Cod de identificare extern **classified_18212479**

[Raporteaza anunt fals](#)

Detalii

Judet	Dolj	Adresa	Aleea Cornesului
Localitatea	Craiova		
Tip contract	De inchiriat	Suprafata terenului	8.600m²
Categoria	Terenuri	Pret chirie	1.200 EUR
Subcategoria	Teren intravilan	Pret (RON)	5.593 RON

Descriere

Are iesire la Centura de Nord a Craiovei cat si la str. Bariera Valcii.

Facilitati: energie electrica, apa, gaze, cablu tv. Pret 1200€ /luna

Contacteaza

Nume*

Email*

Telefon *

Text

☒ Trmite o copie pe adresa mea de e-mail
☒ "Sunt de acord ca datele personale furnizate, sa fie utilizate in procesarea observatiilor mele si sa fie transmise ofertantului"



345,99 LEI

549,

Alte anunturi interesante pentru dvs. pe romimo.ro



Teren Damila



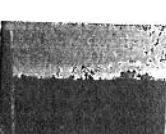
teren



Vand teren 795mp
Str. ...



Teren agricol
super fertil, ...



Teren Malu Mare
1700m