



ROMÂNIA  
JUDEȚUL DOLJ  
ORAȘUL FILIAȘI  
CONSILIUL LOCAL

**HOTĂRÂREA Nr. 152**

**privind însușirea Raportului de evaluare a terenului în suprafață de 420 m.p.**

Consiliul Local Filiași întrunit în ședința ordinară din data de 27.07.2018;

Având în vedere Expunerea de Motive nr.12239 din 20.07.2018;

În baza prevederilor art. 693-702 din Cartea a III-a, Titlul III, Capitolul I "Superficia" și Cartea a V-a, Titlul II, Capitolul I "Contractul" din Legea nr. 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 420 m.p. , situate în Filiași, str. Morii, nr. 9B, întocmit de către S.C. Office Group Int S.R.L. – expert evaluator Marilena Delia Udriou, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.-** Se aprobă chiria lunară în c uantum de 762 lei/lună echivalentul a 164 Euro/lună reprezentând prețul folosinței terenului în suprafață de 420 m.p., ce face obiectul contractului de suprafață ce se va încheia cu dl Cîmpeanu Cornel-Constantin, CNP 1740123165974, domiciliat în str. Morii, nr. 2, bl. 2, sc. 1, ap. 7, teren care aparține domeniului privat al orașului Filiași, amplasat în Filiași, str. Morii, nr. 9B.

**Art.3.-** Chiria se va achita în lei avându-se în vedere cursul valutar al euro din data plății.

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

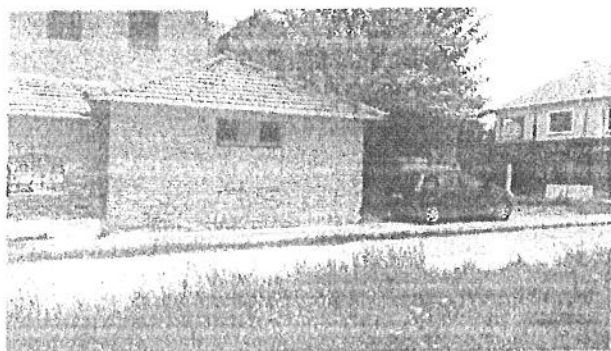
**Art.5.-** Primarul orașului Filiași, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Juridic, Direcția Economică, Compartimentul Patrimoniu și Serviciul Public de Administrare a Domeniului Public și Privat al orașului Filiași vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
CONSILIER  
BOTILĂ GHEORGHE**

**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR,  
ION OGICE**

FILIASI 27 Iulie 2018

# OFFICE GROUP INT SRL



RAPORT DE EVALUARE –TEREN  
MP, SITUAT ÎN FILIAȘI,  
STR.MORII NR.9B, JUD. DOLJ

BENEFICIAR  
Primăria Filiași

DATA  
17.07.2018

Nr. Raport

63/17.07.2018

CĂTRE,

**Primăria Filiași**

Conform contractului de prestări servicii nr. 10990/02.07.2018, avem plăcerea să vă prezentăm Raportul de Evaluare a proprietăților imobiliare TEREN 420 MP, SITUAT ÎN FILIAȘI, str.Morii nr.9B, inchiriat de catre d-l Cimpeanu Cornel-Constantin , domiciliat in orasul Filiași, str.Morii nr.2, bl.2, sc.1, ap.7, judetul Dolj, conform HCL nr.28/14.02.2018 privind incetarea prin reziliere a unui contract de concesiune si incheierea unui contract de superficie.

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 Udroi



## Cuprins

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Capitolul I .....                                                   | 3  |
| 1.1. Certificarea evaluatorului.....                                | 3  |
| 1.2. Rezumatul concluziilor importante .....                        | 4  |
| Capitolul II .....                                                  | 5  |
| 2.1. Identificarea tipului de evaluare și a tipului de raport ..... | 5  |
| 2.2. Identificarea evaluatorului .....                              | 5  |
| 2.3. Identificarea clientului .....                                 | 5  |
| 2.4. Identificarea utilizatorului .....                             | 5  |
| 2.5. Scopul evaluării .....                                         | 5  |
| 2.6. Identificarea proprietății de evaluat.....                     | 5  |
| 2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății .....            | 6  |
| 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 .....                        | 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 .....                                  | 14 |
| Capitolul IV: Analiza datelor și concluziile .....                  | 14 |
| 4.1. Cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber .....        | 14 |
| 4.2.1. Compararea directă.....                                      | 15 |
| 4.3. Reconcilierea și opinia finală asupra valorii.....             | 20 |
| 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:**

Marilena Delia Udroi



1.2. Rezumatul concluziilor importante

|                                                                |                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBIECTUL EVALUĂRII</b>                                      | TEREN 420 MP                                                                                                      |
| <b>LOCALIZARE</b>                                              | FILIAȘI, STR MORII NR.9B, JUD. DOLJ                                                                               |
| <b>PROPRIETAR</b>                                              | Primăria Filiași                                                                                                  |
| <b>ACTE DE PROPRIETATE</b>                                     | HCL NR.3/19.02.2007 privind actualizarea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului privat al orașului Filiași. |
| <b>DOMENIU</b>                                                 | Privat                                                                                                            |
| <b>SCOPUL EVALUĂRII</b>                                        | Estimarea valorii de redevență                                                                                    |
| <b>DESTINATAR RAPORT</b>                                       | Primăria Filiași                                                                                                  |
| <b>DATA INSPECȚIEI</b>                                         | 05.07.2018                                                                                                        |
| <b>DATA EVALUĂRII</b>                                          | 17.07.2018                                                                                                        |
| <b>MONEDA</b>                                                  | Euro                                                                                                              |
| <b>CURS DE REFERINȚĂ</b>                                       | 4.6550 LEI/EURO                                                                                                   |
| <b>VALOAREA REDEVENȚĂ TEREN</b>                                | 164 euro (762 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 autorizatie nr. 0459 prin expert evaluator Udroi 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. 10990/02.07.2017, a caietului de sarcini și ofertei tehnice anexate.

### *2.4. Identificarea utilizatorului*

Utilizatorul raportului este Primăria Filiași, CIF 4553372, cu sediul în Bulevardul 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 420 mp situat pe strada Morii nr.9B, aferent construcției morii din Filiasi (partial).

Terenul pentru care este acordat dreptul de suprafață conform HCL nr.28/14.02.2018 are suprafață totală de 420 mp. conform documentației pusă la dispoziție de către client . Conform schitei de amplasament prezentată de client, terenul se învecinează la nord cu teren aparținând persoanei fizice Racareanu Vasile, la Est str Morii ( domeniul public),la sud – teren privat al orasului filiasi (contract suprafață Baieram Nicu) de iar la vest – proprietate Racareanu Vasile.

Reprezentanții Primăriei Filiași au permis efectuarea inspecției de către evaluator, 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 Fălticeni, str.Morii nr. 9B, Dolj

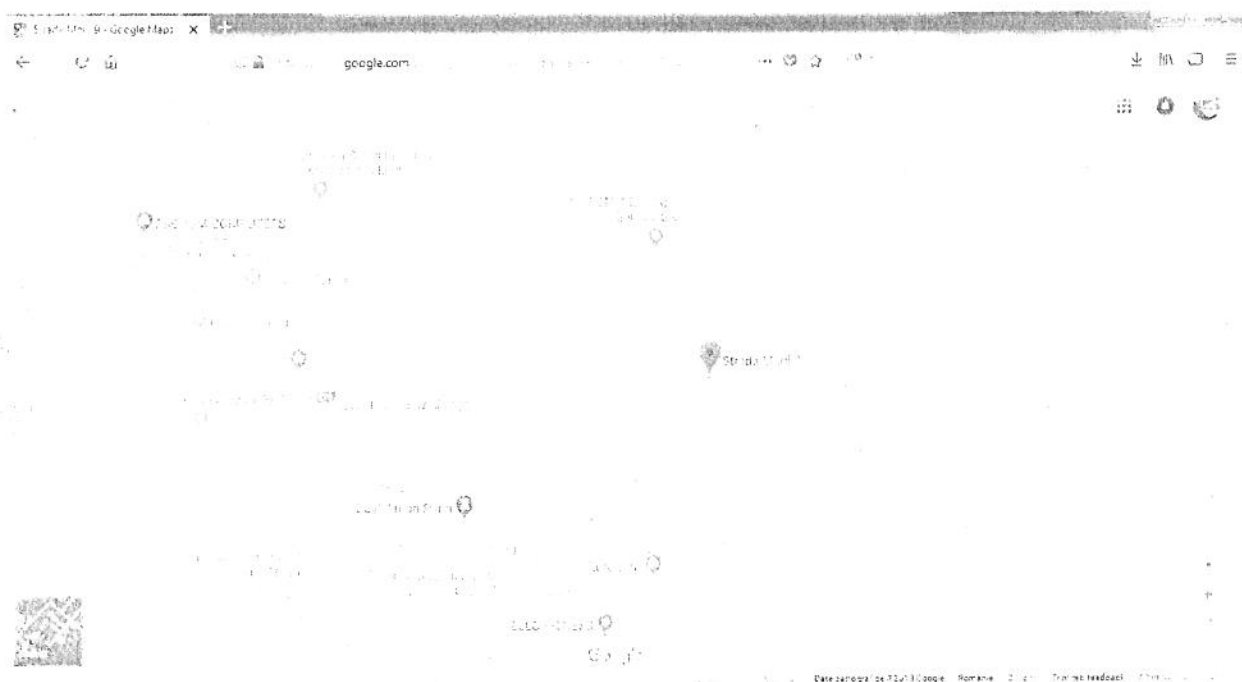


Fig.2 Localizare Google Maps Satelit Fălticeni, str Morii nr.9B, Dolj

## 2.7. Identificarea drepturilor asupra proprietății

Proprietarul imobilului este orașul Fălticeni, iar dreptul de administrare Consiliul Local Fălticeni conform HCL nr.3/19.02.2007 privind actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Fălticeni. Terenul Aparține în prezent domeniului privat, figurand in anexa HCL 3/19.02.2007 la pozitia 57.

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 dezmembrămintele 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 suprafaței 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 suprafaței prin act juridic, este necesar să se precizeze ce se întâmplă cu construcția, plantația ori lucrarea, la încetarea suprafaței 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 suprafaței 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 superficial în ipoteza în care dreptul acestuia de suprafață a fost constituit prin act juridic cu titlu oneros iar părțile nu au prevăzut modalitatea de plată.

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

## 2.8. Tipul valorii și definiția acesteia

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

Conform Standardelor de Evaluare 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 mai bună 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 superficie 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 piață. O valoare a chiriei de piață 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 acesteia 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 piață 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, această 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 piață exprimă motivatia intrării pe piață 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 piață 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 sinergie.

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 piață a obiectivului.

### *2.9. Data efectivă a opiniei asupra valorii*

Data la care evaluatorul își exprimă opinia asupra valorii de piață a proprietății este 17.07.2018. Cursul oficial practicat de B.N.R. la data de 17.07.2018 este : 1€ = 4.6550 lei.

### *2.10. Amploarea investigației*

În ziua inspecției, 05.07.2018, evaluatorul S.C. Office Group Int S.R.L. s-a deplasat la adresa imobilului împreună cu reprezentantul Primăriei Filiași, Popi Ion. La adresa menționată, s-a permis inspecția bunurilor imobile de către evaluator. 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
- HCL 3/19.02.2007 privind actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Filiasi;
- HCL 28/14.02.2018 privind încetarea prin reziliere a unui contract de concesiune și încheierea unui contract de suprafață.

## 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, dreptul de proprietate evaluat aparținând Orașului Filiasi.

## 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 verificator, 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 HCL nr.3/19.02.2018 – privind actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Filiași. Aparține domeniului privat, figurând la poziția 57 din anexa la HCL nr.3/19.02.2007.

## 3.2. Istoricul vânzărilor anterioare și ofertelor curente

Imobilul este în proprietatea CL Filiași și este inclus în domeniul privat din anul 2007 conform documentației furnizate. În prezent terenul este utilizat de dl. Campeanu Cornel.

## 3.3. Date despre aria de piață

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

### **Analiza ofertei și cererii**

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

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

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

### **Echilibrul pieței**

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

## 3.4. Analiza pieței imobiliare

### **Informații generale despre piața imobiliară din România**

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

Referitor la anul 2017, conform antena3.ro, piața imobiliară din România s-a aflat 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 avut 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, a propus o serie de măsuri care să ducă la stimularea pieței imobiliare.

Anul 2018 a venit cu noi provocări pentru piața imobiliară. Prețurile au început să crească încă de anul trecut, iar specialiștii se așteaptă la noi scumpiri și în perioada următoare. Cu toate acestea, cererea este mare, astfel că la nivel național, se construiește în ritm alert. Printre piedicile care se pot pune în calea cumpărătorilor se numără majorarea dobânzilor bancare, deprecierea monedei naționale în raport cu euro sau modificările anunțate la Programul „Prima Casă”.

Deși tendințele generale arată un anumit trend, există foarte multă fragmentare în piața imobiliară. Surprinzător este că cele mai mari creșteri de preț pe metrul pătrat sunt în orașele mai mici din sudul țării. Ne aflăm, în momentul de față, pe un val de creștere economică, care se reflectă clar în prețurile proprietăților rezidențiale. Prognoza evoluției pieței imobiliare în 2018 este una pozitivă, fiind așteptate creșteri ale activității de dezvoltare, un nivel activ al cererii în toate segmentele, alături de o evoluție stabil/crescătoare a chiriilor și scăderea randamentelor investitoriale. Cel mai important motor al pieței imobiliare îl reprezintă cererea și, în acest moment, cererea este extrem de puternică. Practic, în ultimii doi ani, cererea a crescut ținând cont de faptul că și veniturile au avut o tendință de creștere, iar dobânda s-a situat la un minim istoric.

#### **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 întrebuințare ca și proprietatea subiect fiind situate în zone similare din județ. Intrucat la nivelul orașului Filiași a fost identificat un număr limitat de oferte de închiriere pentru terenuri, analiza de piață a fost extinsă și la restul orașelor și localităților similare din punct de vedere imobiliar, demografic sau cu dezvoltare economică din Dolj și a zonele limitrofe municipiului Craiova.

Valorile variază între 0.05 euro/mp și 4 euro/mp, în funcție de categoria de folosință, 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. Ofertele analizate în cadrul studiului de evaluare sunt preluate de pe site-urile imobiliare, fiind publicate în ultimele 10 luni. Conform SEV 2018, ele pot fi utilizate în cadrul raportului.

#### **3.5. Descrierea terenului și a construcției**

Conform datelor primite de la client terenul este amplasat în intravilanul orașului Filiași, iar suprafața închiriată de dl. Campeanu Cornel Constantin, conform HCL nr.28/14.02.2018, este de 420 mp, fiind situat sub construcția – moara Filiași, parțial, pe str. Morii la nr.9B.

Sunt prezente toate utilitățile : curent electric, apă, gaze, canalizare.

Descrierea proprietății este realizată pe baza datelor culese la fața locului sau oferite de reprezentantul proprietarului.

### 3.6. Date privind impozitele

Impozitul pe teren este de aproximativ 150 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;
- || vadul comercial bun, în zona functionand mai multe societati comerciale;
- || existenta pe teren a unei constructii a carei destinatie este industrial – comerciala;
- || utilizarea proprietatilor din imediata vecinatate si din zona este mixtă.

În urma analizei acestor factori, s-a considerat că cea mai buna utilizare a terenului este aceea de teren construit cu destinație comercială.

### 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 prețul chiriilor (cedării de folosință) pentru imobile similare.

#### **Considerații privind modul de estimare a redevenței**

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

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

- **Comparația directă;**

##### **4.2.1. Comparația directă**

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

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

Premisa 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 unor închirieri/concesionări „la piață”.

Elementele de comparație cele mai variabile, de la caz la caz, sunt caracteristicile fizice, adică suprafața și forma, lungimea la fațadă, 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 cat mai aproape de data evaluarii. Uneori evaluatorul trebuie sa aleaga intre tranzactii cu proprietati din apropiere dar care au avut loc cu o perioada de timp inainte de data evaluarii si intre tranzactii recente dar pentru spatii localizate la distanta; de obicei evaluarea se va baza pe tranzactiile recente.

In general, suprafata este un element de comparatie mai putin important decat data si localizarea.

Evaluatorul va putea lua in considerare si preturile de oferta (nenegociate), desi acestea sunt mai putin credibile si in mod obligatoriu trebuiesc corectate (preturile din ofertele de vanzare sunt mai mari, iar cele din ofertele de cumparare sunt mai mici decat preturile negociate). Informatiile directe se pot obtine din discutiile cu partile implicate in tranzactii: vanzatori, cumparatori, avocati si agenti imobiliari. Toate ajustarile trebuie prezentate in raportul de evaluare, intr-o forma logica si usor de inteles. Marimea ajustarilor variaza in fiecare caz si sunt exprimate in mod absolut – in moneda, sau relativ – in procente.

Mențiuni speciale:

- ✓ Negocierea. In situatia in care sunt disponibile sau se utilizeaza numai informatii privind ofertele de vanzare, acestea trebuiesc corectate cu marjele de negociere specific fiecarei situatii in parte. Evaluatorul obtine aceste informatii, apeland de obicei la participatii neutrii in tranzactie.

Ajustarile operate se refera in principal la urmatoarele elemente:

- ✓ Localizarea. Ajustarile pe motivul localizarii se fac atunci cand caracteristicile de amplasare ale proprietatilor comparabile difera fata de cele ale proprietatii evaluate. Diferentele prea mari impun eliminarea din randul proprietatilor comparabile. Ajustarile se exprima fie in mod absolut, fie procentual si reflecta cresterea sau descresterea in valoare a unei proprietati, datorate amplasarii intr-o anumita zona. Terenul in cauza poate fi situat: favorabil, similar sau defavorabil, aplicandu-se ajustarile corespunzatoare de la caz la caz. S-au efectuat ajustari de localizare comparabilelor situate in zone mai indepartate de zona centrala
- ✓ Caracteristicile fizice. Diferenta intre caracteristicile fizice ale proprietatilor comparabile si proprietatea evaluate, necesita analiza comparative si ajustare. S-au avut in vedere dimensiunile terenului (suprafata). Au fost efectuate ajustari pentru suprafata si drum de acces.
- ✓ Utilizarea. Evaluatorul trebuie sa evidentieze orice diferenta intre utilizarea existent sau cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare comparabile si utilizarea proprietatii evaluate. S-au aplicat ajustari negative cu privire la conditiile de inchiriere, avand in vedere utilizarea limitata a terenurilor analizate (ocupate de cladiri cu o anumita utilizare) fata de comparabile (multiple destinatii comerciale).

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

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

| CARACTERISTICI |                                 | C O M P A R A B I L E |                  |                        |                   |
|----------------|---------------------------------|-----------------------|------------------|------------------------|-------------------|
|                |                                 | A                     | B                | C                      | D                 |
|                |                                 | OFERTA                | OFERTA           | OFERTA                 | OFERTA            |
| DENUMIRE       | teren intravilan                | teren intravilan      | teren intravilan | teren intravilan       | teren intravilan  |
| LOCALIZARE     | Filiasi                         | Filiasi               | Cosoveni         | Poiana Mare            | Ghercești         |
| AMPLASAMENT    | <b>Filiasi, str.Morii nr.9B</b> | Filiasi, Bd.Racoteanu | Cosoveni centru  | str 1 Decembrie nr.211 | str Craiovei nr.4 |
| PROPRIETAR     | Filiasi                         | persoana fizica       | persoana fizica  | persoana fizica        | persoana          |

|                 |            |           |                 |            |            |
|-----------------|------------|-----------|-----------------|------------|------------|
|                 |            |           |                 |            | fizica     |
| suprafata       | 420        | 580       | 500             | 1600       | 780        |
| data inspectiei | 05.07.2018 |           |                 |            |            |
| data oferta     |            | Aug-17    | septembrie 2017 | iulie 2018 | iulie 2018 |
| pret/mp-oferta  | ?          | 0.60      | 1.00            | 0.38       | 1.00       |
| front stradal   | 12         | 30        | 24              | 24         | 12         |
| valoare oferta  | ?          | 350       | 500             | 600        | 780        |
| id anunt        |            | 7360177   | 423407          | 5026802    | 4776451    |
| contact         |            | 763637323 | 766064795       | 751754471  | 769977956  |

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              | C              | D              |
| Suprafata teren (mp)                                       | 420.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 580.00                  | 500.00         | 1,600.00       | 780.00         |
| Pret (oferta/INCHIRIERE) (EURO/mp)                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.60                    | 1.00           | 0.38           | 1.00           |
| Date disponibile                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | oferta                  | Oferta         | Oferta         | Oferta         |
| Marja negociere (%)                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -8%                     | -10%           | -8%            | -10%           |
| Marja negociere (EURO/mp)                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -0.05                   | -0.10          | -0.03          | -0.10          |
| Pret corectat (EURO/mp)                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.55                    | 0.90           | 0.35           | 0.90           |
| Motivare corectie                                          | Ca urmare a discutiilor avute cu proprietarii/agentii, am aplicat o ajustare negativa de 8%-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)                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.55                    | 0.90           | 0.35           | 0.90           |
| 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)                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.55                    | 0.90           | 0.35           | 0.90           |
| 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)                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 0.55                    | 0.90           | 0.35           | 0.90           |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                        |                                                  |                                                  |                                                 |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 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)               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0.55                                   | 0.90                                             | 0.35                                             | 0.90                                            |
| Motivare ajustare                 | nu este cazul                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |                                                  |                                                  |                                                 |
| Conditii de piata                 | iulie 2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | august 2017                            | septembrie 2017                                  | iulie 2018                                       | iulie 2018                                      |
| Ajustare (%)                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                                     | 0%                                               | 0%                                               | 0%                                              |
| Ajustare (EURO/mp)                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0.00                                   | 0.00                                             | 0.00                                             | 0.00                                            |
| Pret ajustat (EURO/mp)            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0.55                                   | 0.90                                             | 0.35                                             | 0.90                                            |
| Motivare ajustare                 | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |                                                  |                                                  |                                                 |
| Ajustari specifice proprietatii   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                        |                                                  |                                                  |                                                 |
| Localizare                        | Filiasi, str.Morii nr.9B                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Filiasi, Bd.Racoteanu                  | Cosoveni centru                                  | str 1 Decembrie nr.211                           | str Craiovei nr.4                               |
| Ajustare (%)                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                                     | 0%                                               | 0%                                               | 0%                                              |
| Ajustare (EURO/mp)                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0.00                                   | -0.38                                            | 0.00                                             | -0.38                                           |
| pret ajustat                      | 0.55                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                        | 0.52                                             | 0.35                                             | 0.52                                            |
| Motivare ajustare                 | s-au realizat ajustari comparabilelor B si D situate in imediata vecinatate a mun.Craiova, cotate mai bine din punct de vedere al preturilor chiriilor, conform studiului de piata.Ajustarea pentru comparabilele B si D s-a realizat prin diferenta intre pretul comparabilelor D si A $0.90-0.55=0.35$ . |                                        |                                                  |                                                  |                                                 |
| Drum acces                        | piatra cubica                                                                                                                                                                                                                                                                                              | asfaltat                               | asfaltat                                         | asfaltat                                         | asfaltat                                        |
| Ajustare (%)                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -15%                                   | -15%                                             | -15%                                             | -15%                                            |
| Ajustare (EURO/mp)                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -0.08                                  | -0.08                                            | -0.05                                            | -0.08                                           |
| Motivare ajustare                 | s-a apreciat o ajustare negativa de 15% asupra pretului terenurilor, toate comparabilele fiind situate la drum asfaltat, comparativ cu subiectul,situata la drum pietruit                                                                                                                                  |                                        |                                                  |                                                  |                                                 |
| Utilitati                         | apa, curent electric, gaze, canalizare                                                                                                                                                                                                                                                                     | apa, curent electric, gaze, canalizare | apa, curent electric, gaze, canalizare la limita | apa, curent electric, gaze, canalizare la limita | apa, curent electric, gaze, canalizare pe teren |
| Ajustare (%)                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                                     | 0%                                               | 0%                                               | 0%                                              |
| Ajustare (EURO/mp)                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0.00                                   | 0.00                                             | 0.00                                             | 0.00                                            |
| Motivatie ajustare                | Nu au fost necesare ajustari.                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                        |                                                  |                                                  |                                                 |
| Suprafata                         | 420.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 580.00                                 | 500.00                                           | 1,600.00                                         | 780.00                                          |
| Ajustare (%)                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                                     | 0%                                               | 57%                                              | 0%                                              |
| Ajustare (EURO/mp)                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0.00                                   | 0.00                                             | 0.20                                             | 0.00                                            |
| Pret ajustat                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0.55                                   | 0.52                                             | 0.55                                             | 0.52                                            |

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |               |               |               |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Motivatie ajustare</b>                                             | s-au aplicat ajustari comparabilei C cu suprafata dubla fata de subiect. Ajustarea am apreciat-o la 0.11 euro/900mp,rezultata din analiza pe perechi de date din diferenta intre comparabilele A si C $0.55-0.35= 0.20$ euro/1100mp,comparabilele A, B si C fiind ajustate corespunzator. |               |               |               |               |
| <b>Deschidere (ml)</b>                                                | 12.00                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 30            | 24            | 24            | 12            |
| Ajustare (%)                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0%            | 0%            | 0%            | 0%            |
| Ajustare (EURO/mp)                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0.00          | 0.00          | 0.00          | 0.00          |
| pret ajustat                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0.55          | 0.52          | 0.55          | 0.52          |
| <b>Motivatie ajustare</b>                                             | Nu au fost necesare ajustari, raportul deschidere/suprafata fiind asemanator                                                                                                                                                                                                              |               |               |               |               |
| <b>Relieful/forma terenului</b>                                       | 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          |
| <b>Motivatie ajustare</b>                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |               |               |               |
| <b>Utilizare</b>                                                      | restrictiva                                                                                                                                                                                                                                                                               | multipla      | multipla      | multipla      | multipla      |
| Ajustare (%)                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -15%          | -15%          | -15%          | -15%          |
| Ajustare (EURO/mp)                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -0.08         | -0.08         | -0.08         | -0.08         |
| Pret ajustat                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |               |               |               |
| <b>Motivatie ajustare</b>                                             | s-a aplicat o ajustare negativa de 15% tuturor comparabilelor, cu utilizare multipla, avand in vedere faptul ca pe terenul subiect exista constructie edificata,utilizarea fiind restrictiva                                                                                              |               |               |               |               |
| <b>Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -0.17         | -0.54         | 0.07          | -0.54         |
| <b>Pret ajustat (EURO/mp)</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0.39          | 0.36          | 0.41          | 0.36          |
| Ajustare totală netă (EURO)                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -0.17         | -0.54         | 0.07          | -0.54         |
| Ajustare totală netă (%)                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -28%          | -54%          | 17%           | -54%          |
| Ajustare totală brută (EURO)                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0.17          | 0.54          | 0.33          | 0.54          |
| Ajustare totală brută (%)                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 30.00%        | 59.56%        | 95.79%        | 59.56%        |
| Suprafata teren (mp)                                                  | 420.00                                                                                                                                                                                                                                                                                    | mp            |               |               |               |
| Valoarea estimata (EURO/mp)                                           | 0.39                                                                                                                                                                                                                                                                                      | EURO/mp       |               |               |               |
| <b>VALOARE ESTIMATA</b>                                               | 164                                                                                                                                                                                                                                                                                       | EURO          | 762           | LEI           |               |
| * cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |               | A             |               |

Conform tehnicii comparației directe, valoarea estimată a redevenței este de 0.39 euro/mp. adică 1.82 lei/mp.

Valoarea redevenței pentru terenul subiect este de 164 euro/luna, adica 762 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 = 164 euro ( 762 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 17.07.2018.

#### 4.5. Calificările evaluatorilor

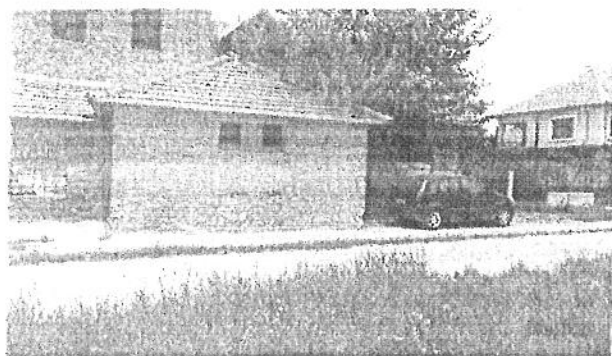
Prezentul raport a fost întocmit de evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, cu specialitatea EPI, EI și EBM.

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

**Expert evaluator:**



# ANEXE



Vedere din str.Morii(Est)



Vedere din S-E ( str. Morii+teren domeniul privat)



Str.Morii



Vedere de ansamblu (S-E)

**CONSILIUL LOCAL FILIAȘI  
JUDEȚUL DOLJ**

**HOTĂRÂREA Nr. 3  
din 19 februarie 2007**

Consiliul Local Filiași întrunit în ședința ordinară din data de 19 februarie 2007;

Având în vedere Expunerea de Motive nr. 5.233 din 14.02.2007;  
În baza prevederilor Legii nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, H.G. nr.548/1999 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și H.G. nr.1031/1999 pentru aprobarea Normelor metodologice privind înregistrarea în contabilitate a bunurilor care alcătuiesc domeniul public al statului și al unităților administrativ-teritoriale;

În temeiul art.38. alin.2 lit. c și art.46 din Legea nr.215/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind Administrația Publică Locală,

**HOTĂRĂȘTE:**

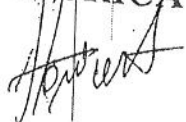
Art.1 - Se aprobă actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al orașului Filiași și satelor aparținătoare, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.2 - Cu data adoptării prezentei hotărâri se revocă Hotărârea Consiliului Local Filiași nr. 26 din 25 iunie 1999;

Art.3 - Primăria orașului Filiași va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**

**CONSILIER,  
FLORICĂ TUDOR**



**CONTRASEMNEAZĂ**

**SECRETAR,  
OGLICE ION**



| 22 | BL G 9 SC B (et. 1), ap. 2                      | 39,40 | 77,32        | 39,40 | 3045,48532   | Bloc G9                                                |
|----|-------------------------------------------------|-------|--------------|-------|--------------|--------------------------------------------------------|
| 23 | Teren Racoteanu - Statie benzinarie SC LUKOIL   |       |              |       | 78.800,00    | la sud b-dul Racoteanu, la vest alee carosabilă        |
| 24 | Teren triunghi inters. Ec. Teod. cu Plopuului   |       | 2.000,00     | 39,40 |              | la vest str. Ec. Teodoroiu, la est str. Plopuului      |
| 25 | Teren (str. Dezrobiri - Stadion)                |       | 9,00         | 31,52 | 283.6872     | la sud Stadion, la nord str. Dezrobiri                 |
| 26 | Teren (HC 37 - str. V. Vlaicii)                 |       | 4457,00      | 31,52 | 140488,2056  | la nord str. Valea Vlaicii, la sud HC 37               |
| 27 | Teren intersectie Dolina - Racoteanu (triunghi) |       | 2187,00      | 31,52 | 68935,9896   | la nord b-dul Racoteanu, la sud str. Doina             |
| 28 | Teren CTZ dezafectata                           |       | 101,25       | 80,00 | 8.100,00     | afărent fostă CTZ                                      |
| 29 | Teren la vest de uzina MEC                      |       | 35.000,00    | 11,82 | 413.700,00   | la est U. Mecanică, la vest prop. particulară          |
| 30 | Teren aferent Statie apă (str. A. Iancu)        |       | 8500,00      | 11,82 | 100472,55    | la vest str. A. Iancu, la sud Statie Apă               |
| 31 | Teren la vest 13 (CEC)                          |       | 1510,00      | 31,52 | 17848,653    | la est bloc 13 - CEC, la vest domeniul privat          |
| 32 | Teren T88 Prunesti P 28                         |       | 392,00       | 70,92 | 27801,3456   | T 88                                                   |
| 33 | Teren Garii - SC Distrigaz                      |       | 3500,00      | 31,52 | 110322,8     | la est str. Gării, la nord Grădinița nr. 2             |
| 34 | Teren str. Cerbului (conces. Măcreanu Valenica) |       | 1822,00      | 80,00 | 145.760,00   | la vest str. Cerbului, la sud alee carosabilă          |
| 35 | Teren izlaz                                     |       | 320,00       | 80,00 | 25.600,00    | la nord prop. privată, la sud prop. privată            |
| 36 | Teren la vest de blocul G6                      |       | 1.461.500,00 | 0,15  | 219.225,00   | la est blocul G 6; la vest prop. Șerban                |
| 37 | Teren la vest de bloc G7 - G8                   |       | 100,00       | 80,00 | 8.000,00     | la est bloc G7 - G8, la vest prop. Șerban Gheorghe     |
| 38 | Teren la vest de bloc C1                        |       | 250,00       | 80,00 | 8.000,00     | la est bloc C1, la est bloc C2, la sud alee carosabilă |
| 39 | Teren la vest de bloc C2                        |       | 40,00        | 80,00 | 1.680,00     | la vest ap. 22 bloc V3, la sud alee carosabilă         |
| 40 | Teren str. Gării conc. Jianu Cristina           |       | 100,00       | 80,00 | 4.000,00     | la vest ap. 1 bloc 163, la est domeniul public         |
| 41 | Teren str. Racoteanu conc. Hîmău Leila Cristina |       | 21,00        | 80,00 | 25.600,00    | la sud str. Pieței, la nord complex comercial          |
| 42 | Teren str. Pietii conc SC FREE FLZ Exim SRL     |       | 50,00        | 80,00 | 1.200,00     | la est prop. SC NICODEMYT, la vest domeniul public     |
| 43 | Teren str. Unirii conc SC NICODEMYT srl         |       | 320,00       | 80,00 | 1.280,00     | la est prop. SC MITELI SRL, la vest domeniul public    |
| 44 | Teren str. Unirii conc SC MITELI SRL            |       | 15,00        | 80,00 | 5.600,00     | la sud prop. SC CASROMSRL, la nord trotuar Racoteanu   |
| 45 | Teren str. Racoteanu conc SC GASROM             |       | 16,00        | 80,00 | 960,00       | la nord prop. Pităroiu Marin, la sud alee bloc G5      |
| 46 | Teren la sud de bloc G5 conc Pităroiu Marin     |       | 70,00        | 80,00 | 1.600,00     | la sud prop. SC PRESTCOM, la sud alee bloc G5          |
| 47 | Teren la sud de bloc G 5 conc Pităroiu Daniel   |       | 16,00        | 80,00 | 2.400,00     | la sud trotuar Racoteanu, la est alee bl. bloc         |
| 48 | Teren str. Racoteanu conc SC PRESTCOM SRL       |       | 12,00        | 80,00 | 2.240,00     | la est prop. Șuță Vasile, la est domeniul public       |
| 49 | Teren aferent magazin Casa Albă                 |       | 20,00        | 80,00 | 2.400,00     | la sud str. M. Eminescu, la nord domeniul public       |
| 50 | Teren la sud de str. Pieței                     |       | 30,00        | 80,00 | 19.040,00    | la vest str. Stadionului, la est CINEMA                |
| 51 | Teren lângă pod ADAKALE, str. M. Eminescu       |       | 28,00        | 80,00 | 129.280,00   | la est blocuri V, la vest prop. particulară            |
| 52 | Teren în fața Cinema, str. Stadionului          |       | 60,00        | 40,00 | 96.000,00    | la vest str. 24 Ianuarie, la est sediul Poșta Română   |
| 53 | Teren aferent lab. patiserie, str. Gării        |       | 238,00       | 80,00 | 1.664.000,00 | la vest SC AGROFIL SA, la est părau                    |
| 54 | Teren parc PTIR, str. 24 Ianuarie               |       | 1616,00      | 80,00 | 1.200,00     | la sud bloc G9, la nord alee pietonală                 |
| 55 | Teren pentru amenajare targ                     |       | 1200,00      | 80,00 | 88.560,00    | la est str. Morii, la vest prop. Racăreanu Vasile      |
| 56 | Teren la N de bl. G9 concesionat Puiu           |       | 52000,00     | 32,00 | 4.361,60     | la est trotuar str. Unirii, la sud prop. particulară   |
| 57 | Teren aferent moară Filași                      |       | 15,00        | 80,00 | 15.706,86    | T2 4626, T 122                                         |
| 58 | Teren Str. Unirii în fața Lacto - Barului       |       | 1.107,00     | 80,00 |              |                                                        |
| 59 | Teren A 4625, T2 4626, T122 - sonde             |       | 54,52        | 80,00 |              |                                                        |
|    |                                                 |       | 9.294,00     | 1,69  |              |                                                        |

|    |                                                              |            |       |            |                                                       |
|----|--------------------------------------------------------------|------------|-------|------------|-------------------------------------------------------|
| 57 | Teren aferent la stația de alimentare cu apă caldă - U. Mec. | 518.000,00 | 31,52 | 567.350,00 | la nord, la sud, la est, la vest, proprietate comună  |
| 58 | Teren zonă de protecție - U. Mecanică                        | 21.512,06  | 31,52 | 678.060,13 | imp. U. Mecanice Filiași                              |
| 59 | Teren aferent 5 puturi alim. cu apă U. Mec.                  | 46,00      | 31,52 | 1.260,88   | la nord, sud, est, vest, proprietate comună           |
| 60 | Teren str. Racoteanu la E de bl. 154                         | 11.960,00  | 80,00 | 3.680,00   | la nord, sud, est, vest, proprietate comună           |
| 61 | Teren T 67, P2514și T 76, P NP15                             | 4.700,00   | 2,50  | 29.900,00  | T 67, T 76                                            |
| 62 | Teren T 88 P NP 28                                           | 214,40     | 11,82 | 55.554,00  | T 88                                                  |
| 63 | Teren la sud de bl 14 și 15                                  | 20,00      | 80,00 | 17.152,00  | la sud trotuar Racoteanu, la nord bloc 14 - 15        |
| 64 | Teren la nord de bl. G9                                      | 20,00      | 80,00 | 1.600,00   | la sud bloc G9, la nord alee pietonală                |
| 65 | SAT FRATOSTETĂ                                               |            |       |            |                                                       |
| 66 | Teren Fundul Vaili - fosta Primarie                          | 2968,00    | 7,70  | 22853,6    | la nord prop. Lupu Ilie, la sud prop. Popescu Iăna    |
| 67 | Teren aferent clădire fosta Cizmarie                         | 28,00      | 7,70  | 215,6      | la nord și vest prop. Ștefan Nicolae                  |
| 68 | Teren aferent magazine CONSUM COOP                           | 2900,00    | 7,70  | 22330      | la nord Șc. Generală, la sud str. V. Bisericii        |
| 69 | Teren Poiana Mare, N și E, Izlaz comunal                     | 700,00     | 7,70  | 5390       | la nord, sud, est și vest prop. particulare           |
| 70 | Teren Izlaz comunal                                          | 1250000,00 | 1,54  | 1925000    | la nord, sud, est și vest prop. particulare           |
| 71 | Teren la vest de propr. Popescu Petre, str. V. Papilian      | 2892,03    | 8,00  | 4453,7262  | la est prop. Popescu Petre, la nord str. V. Papilian  |
| 72 | Teren aferent stație auto                                    | 470,00     | 8,00  | 723,8      | la nord str. V. Papilian, la sud părau                |
| 73 | SAT RACARI DE SUS                                            |            |       |            |                                                       |
| 74 | Teren aferent Magazin Universal (DN 6)                       | 1370,00    | 8,00  | 10.960,00  | la sud trotuar DE70, la nord domeniu public - Stadion |
| 75 | Teren la sud de Service Dacia și nord CF                     | 1953,00    | 8,00  | 15.624,00  | la nord Service Dacia, la sud cale ferată             |
| 76 | Teren fost sediu Primarie                                    | 258,00     | 8,00  | 2.064,00   | la sud drum comunal, la vest drum comunal             |
| 77 | Teren Izlaz comunal                                          | 600000,00  | 1,54  | 924000     | la nord, sud, est și vest prop. particulare           |
| 78 | SAT BALTA                                                    |            |       |            |                                                       |
| 79 | Teren aferent Magazin Universal Conc. Hecant                 | 520,00     | 7,70  | 4004       | la est teren domeniu public, la nord prop. Mătușe Ion |
| 80 | Teren Izlaz comunal                                          | 756500,00  | 1,54  | 1165010    | la nord, sud, est, vest propr. particulare            |

### Comisia de inventariere

Președinte : Tudorică Paul  
 Secretar : Oglice Ion  
 Membrii : Draga Gheorghe  
 Iana Ion  
 Ștefănoaica Maria  
 Trușcă Ilie





ROMANIA  
JUDEȚUL DOLJ  
CONSILIUL LOCAL FILIAȘI

**HOTĂRÂREA Nr. 28**

**Privind încetarea prin reziliere a unui contract de concesiune  
și încheierea unui contract de suprafață**

Consiliul Local Filiași întrunit în ședința ordinară din data de 14 Februarie 2018;

Având în vedere Expunerea de Motive nr. 2211 din 08.02.2018;

În baza prevederilor art. 693 - 702 din Cartea a III-a, Titlul III, Capitolul I, „Suprafață” și 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.7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, Ordinul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară nr. 700/2014, Legii nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, modificată și completată, Legii nr. 227/ 2015 privind Codul fiscal, modificată și completată, 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, art. 45, alin.3 și art. 61 alin.2 din Legea nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind Administrația Publică Locală,

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1.-** Se aprobă încetarea, prin reziliere, a contractului de concesiune nr. 6451/ 11.05.2012, având ca obiect concesionarea terenului în suprafață de 420 m.p., care face parte din domeniul privat al orașului Filiași, încheiat cu Cîmpeanu Cornel – Constantin, cu domiciliul în orașul Filiași, str. Morii nr. 2, bl.2, sc.1, ap. 7.

**Art.2.-** Domnul Cîmpeanu Cornel -Constantin va achita la zi redevența datorată conform Contractului de concesiune nr. 6451/11.05.2012.

**Art.3.-** Se aprobă încheierea contractului de suprafață, cu dl. Cîmpeanu Cornel Constantin, pentru suprafața de 420 m.p., pe durata existenței construcției cu destinația de locuință, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre, teren care aparține

domeniului privat al oraşului Filiashi, delimitat cu următoarele vecinătăţi :

- la nord – teren proprietate Răcăreanu Vasile ;
- la sud - teren domeniu privat al oraşului Filiashi ;
- la vest – teren proprietate Răcăreanu Vasile ;
- la est - Strada Morii- Domeniul Public.

**Art.4.-** Preţul pentru folosinţa terenului identificat la art. 3 se va stabili prin raport de evaluare întocmit de către un expert evaluator autorizat.

**Art.5.-** Se împuterniceşte Primarul oraşului Filiashi să încheie, să semneze contractul de suprafaţă şi să reprezinte oraşul Filiashi în faţa notarului public, în vederea autentificării şi îndeplinirii procedurilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.

**Art.6.-** Primarul oraşului Filiashi, prin aparatul de specialitate: Compartimentul Juridic, Direcţia Economică, Serviciul Public de Administrare a Domeniului Public şi Privat al oraşului Filiashi, vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ  
CONSILIER  
STĂNCIUGEL ION**



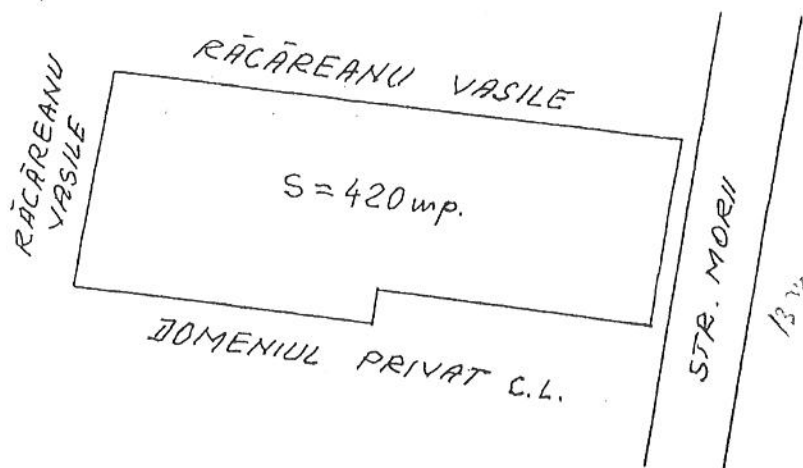
**CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR  
OGLICE ION**



**FILIAŞI 14 Februarie 2018**

## SCHIȚĂ AMPLASAMENT

TEREN – str.Morii nr.9B  
POSESOR : CÎMPEANU CORNEL-CONSTANTIN



Terenul este situat în orașul Filiași – zona str.Morii (Cvartalul 36 ) este în suprafață de 420 mp. având următoarele vecinătăți :

- NORD – Răcăreanu Vasile
- EST – str.Morii – Domeniul Public
- SUD – Teren domeniul privat al orașului Filiași
- VEST – Răcăreanu Vasile

Avizat :  
SECRETAR,  
Ion Oglice



Comisia de măsurători :

*[Handwritten signatures]*



CATEGORII

CAUTA ANUNTURI

Submit Query

ADAUGA ANUNT  
INTRA IN CONT  
(/contact)

Proprietar inchiriez

26.08.2017 20:37 55 raporteaza abuz

**350 EUR**

NEGOCIABIL

FILIASI, DOLJ

0763637323, 0763637626

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

URMARESTE ANUNT

#### DETALII ANUNT

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Persoana fizica / Agentie | Persoana Fizica<br>( <a href="http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchirieri-20452">http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchirieri-20452</a><br><a href="http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchirieri-20452">filter terenuri ter:70376</a> )                                                                          |
| Suprafata                 | 580mp ( <a href="http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchirieri-20452">http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchirieri-20452</a><br><a href="http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchirieri-20452">filter terenuri suprafata=580%</a><br><a href="http://www.piata-az.ro/anunturi/terenuri-inchirieri-20452">2CS80</a> ) |
| Negociabil                | Da                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tip teren                 | Inchirieri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Locatie                   | Intravilan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Carte funciara            | Nu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Certificat de urbanism    | Nu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Construcie pe teren       | Nu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Parcelabil                | Nu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Canalizare                | Nu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gaz                       | Nu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Apa                       | Nu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Curent                    | Nu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

#### LOCALIZARE PE HARTA

**Teren de inchiriat in Cosoveni, Dolj, Centru**

**ID anunt: 423407**

(Valabila din 14/07/2017)

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

Preț: 500 EUR ☐ alte valute

**Detalii**

**Suprafata teren:** 500 mp

**Tip teren:** intravilan

**Destinatie recomandata:** Spatiu depozitare

**Date contact agentie imobiliara**

**Crisela Media Consult** Craiova

Telefon: *Inchirieri & Vanzari SPATII - Adrian 0766-064.797*

Fax:

Mobil: *Inchirieri LOCUINTE - Andreea 0766-064.796*

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

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

Persoana contact: *Vanzari APARTAMENTE / CASE / TERENURI*

Telefon: *Cristi 0766-064.795*

Mobil:

E-mail:

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

Anunturi depuse: 1002

Craiova Imobiliare - Motorul afacerilor imobiliare oltene  
<http://www.craiovaimobiliare.ro>

Contul meu Cautare detaliata Agentii

+ Adauga anunt



Contul meu Cautare detaliata Agentii

+ Adauga anunt

[www.romimo.ro](#) > [Dolj](#) > [Poiana-Mare](#) > [Terenuri](#) > [Teren intravilan](#) > [De inchiriat](#) > Inchiriez teren intravilan in Comuna Poiana Mare Jud Dolj

## Inchiriez teren intravilan in Comuna Poiana Mare Jud Dolj

Poiana Mare, Dolj

600 EUR /luna

actualizat in urma cu 23 ore

Contacteaza utilizatorul

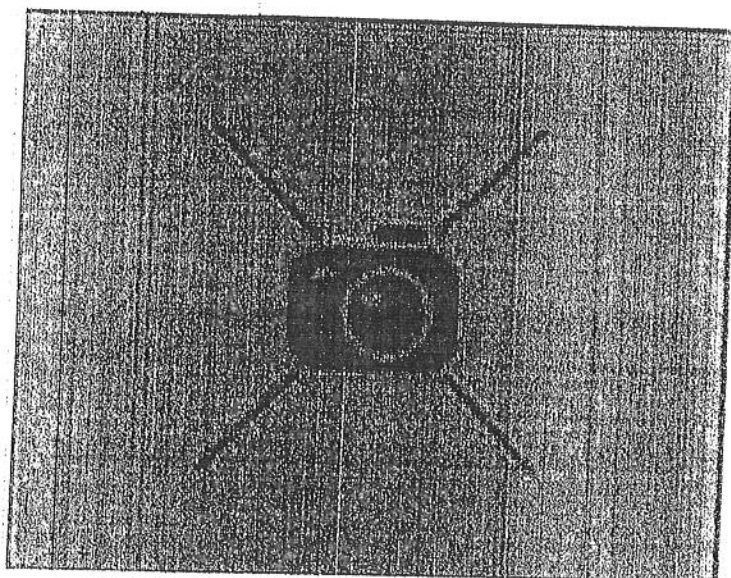
0751754471

0751754471

Imagini

Harta

Contacteaza



Distribuite pe

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

Alte detalii

Cod anunt 5026802  
Valabil: de la 07.07.2018  
Pana la 05.09.2018  
Cod de identificare extern classified\_20522934

[Raporteaza anunt fals](#)

### Detalii

|              |                  |                     |                    |
|--------------|------------------|---------------------|--------------------|
| Judet        | Dolj             | Adresa              | 1 Decembrie nr 211 |
| Localitatea  | Poiana Mare      |                     |                    |
| Tip contract | De inchiriat     | Suprafata terenului | 1.800m²            |
| Categoria    | Terenuri         | Pret chirie         | 600 EUR            |
| Subcategoria | Teren intravilan | Pret (RON)          | 2.797 RON          |

### Descriere

Inchiriez teren intravilan 1600 mp, vis-a-vis de Spitalul Poiana Mare (la granita cu Tunari Vechi), in statia de autobuz.

Pret negociabil.

### Specificatii

03

**Acces:**

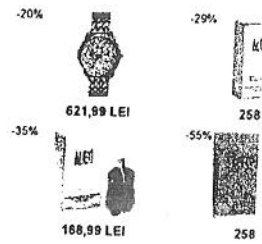
- Amenajare strazi: Asfaltate, iluminat stradal, Mijloace de transport

**Alte caracteristici:**

- Alte caracteristici: La sosea, Acces auto

**Utilitati:**

- Utilitati Generale: Canalizare, Utilitati in zona, Curent trifazic, Curent



**Contacteaza**

Nume\*

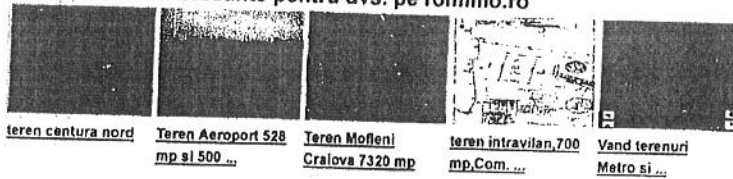
Email\*

Telefon \*

Text

- ☒ Trimite 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"

**Alte anunturi interesante pentru dvs. pe romimo.ro**



[Contul meu](#) [Cautare detaliata](#) [Agentii](#)

[+ Adauga anunt](#)



[Contul meu](#) [Cautare detaliata](#) [Agentii](#)

[+ Adauga anunt](#)

[www.romimo.ro](#) > [Dolj](#) > [Ghercesti](#) > [Terenuri](#) > [Teren intravilan](#) > [De inchiriat](#) > [Inchirez teren 780 mp2](#)

## Inchirez teren 780 mp2

Ghercesti, Dolj

1 EUR /luna

actualizat in urma cu 7 zile

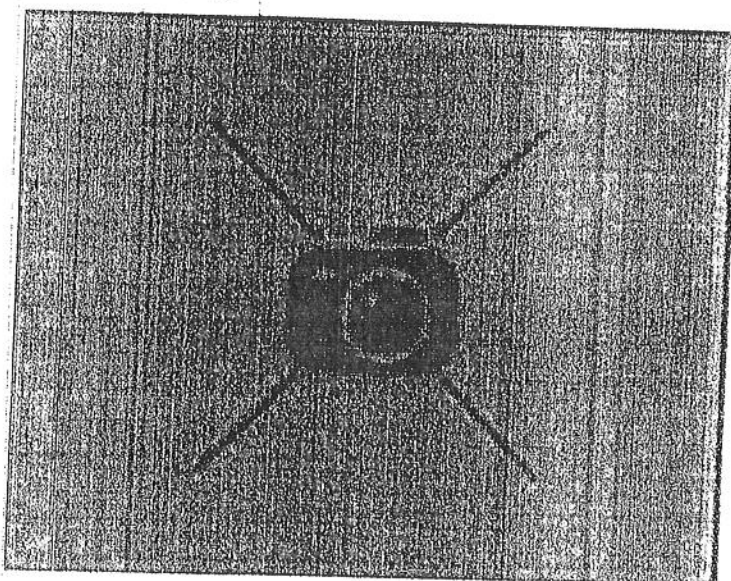
Contacteaza utilizatorul

0769977956

0769977956

Imagini

Harta



Contacteaza



- Nume: Adina Gabriela
- [Vezi toate anunturile](#)

Distribuite pe

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

### Alte detalii

Cod anunt 4776451  
Valabil: de la 08.07.2018  
Pana la 08.08.2018  
Cod de identificare extern classified\_19377266  
[Raporteaza anunt fals](#)

### Detalii

|              |                  |                     |               |
|--------------|------------------|---------------------|---------------|
| Judet        | Dolj             | Adresa              | Craiovei nr.4 |
| Localitatea  | Ghercesti        |                     |               |
| Tip contract | De inchiriat     | Suprafata terenului | 780m²         |
| Categoria    | Terenuri         | Pret chirie         | 1 EUR         |
| Subcategoria | Teren intravilan | Pret (RON)          | 5 RON         |

### Descriere

Teren intravilan de inchiriat 780 mp2, situat in Ghercesti cu deschidere la strada principala, la 9 km de centrul orasului Craiova. Acces la toate utilitatile in curte. Pe teren este amplasata o casuta din lemn prevazuta cu o camera+baie. Intrarea se face pe 2 porti mari pt masini + una pt persoane.

Pt mai multe detalii:  
- Tel: 0769977956

E-mail:

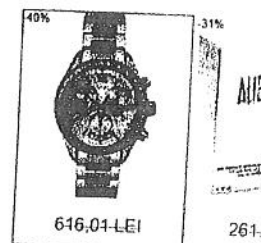
### Specificatii

Utilitati:

- Utilitati Generale: Apa, Curent, Utilitati in zona, Gaz

Alte caracteristici:

- Alte caracteristici: Acces auto, La sosea, Teren imprejmuit, Oportunitati de investitie



### Contacteaza

Nume \*

Email \*

Telefon \*

Text

- ☒ Trimite 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

### Alte anunturi interesante pentru dvs. pe romimo.ro

|              |                                     |                                           |                                             |                                       |
|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------|
|              |                                     |                                           |                                             |                                       |
| <b>Teren</b> | <b>AICI ESTE<br/>SOLUTIA PENTRU</b> | <b>teren intravilan 700<br/>mp.Com...</b> | <b>vanzare teren<br/>Albesti-Simnicu...</b> | <b>Teren intravilan<br/>6000mp...</b> |