

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 19

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 28.01.2010;

Având în vedere raportul nr. 3519/2010 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune aprobarea însușirii raportului de evaluare a terenului situat în municipiul Craiova, str.Col. Scarlat Demetriade, nr. 7B și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.5, 7, 8, 9, 10/2010;

Potrivit Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Craiova nr. 469/2009 referitoare la achiziționarea terenului situat în municipiul Craiova, str.Col. Scarlat Demetriade, nr. 7B;

În temeiul art. 36 alin.2 lit. c coroborat cu alin. 5 lit. b, art. 45, alin. 3, art.123 și art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă însușirea raportului de evaluare a terenului în suprafață de 755 mp, situat în municipiul Craiova, str. Col. Scarlat Demetriade, nr. 7B, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu și Direcția Economico-Financiară vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Virgil BOBOC

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MIULESCU

S.C. – ING PROEV- S.R.L. CRAIOVA

Str. Ion Mincu, nr. 22 - Craiova,
jud. Dolj, România.

tel: 0251/ 542065; 0251/ 412636; 0722/541144

**TEREN INTRAVILAN 755 mp,
Str. Col. Scarlat Demetriade, nr.7B,CRAIOVA**

Faza:

RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar:

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

Ex. nr.

Data: decembrie 2009

CUPRINS

1. Sumar executiv

- 1.1 Identificarea proprietatii
- 1.2 Data evaluarii
- 1.3 Localizare
- 1.4 Rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare
- 1.5 Valoarea finala estimata

2. Premisele evaluarii

- 2.1 Scopul raportului, data inspectiei si a evaluarii
- 2.2 Identificarea proprietatii si a drepturilor de proprietate asupra acesteia
- 2.3 Ipoteze preliminare si conditi limitative
- 2.4 Identificarea si declaratia evaluatorului

3. Analiza si descrierea proprietatii

- 3.1 Identificarea proprietatii
- 3.2 Descrierea proprietatii

4. Cea mai buna utilizare a terenului

5. Evaluarea proprietatii imobiliare

- 5.1 Analiza pietei imobiliare
- 5.2 Metode de evaluare
 - 5.2.1. Abordarea prin comparatii (metoda comparatiei directe)
 - 5.2.2. Abordarea prin metoda reziduala
- 5.4 Analiza rezultatelor si concluzii

Documentar foto

Anexe

1. SUMAR EXECUTIV

1.1 IDENTIFICAREA PROPRIETATII

Proprietatea de evaluat este un teren apartinand domnului Firulescu George Marian situat in Craiova, str.Col.Scarlat Demetriade, nr. 7B, in suprafata totala de **755mp.**

Dreptul de proprietate asupra proprietatii imobiliare de evaluat este detinut integral de Firulescu George Marian.

1.2 DATA EVALUARII

Data evaluarii este 10.12.2009.

Cursul BNR din data evaluarii este: **2,8737 lei/\$ si 4,2347 lei/euro.**

Valorile estimate sunt valabile la aceasta data, iar informatiile utilizate sunt la nivelul lunii septembrie-decembrie 2009.

1.3 LOCALIZARE

Imobilul de evaluat este situat in Craiova, str. Col.Scarlat Demetriade, nr. 7B, in apropiere de strada Amaradia si b-dul Dacia, beneficiind de dotarile complexe, edilitare si urbane ale zonei.

In zona se afla Liceul Pedagogic, Liceul Energetic, Politia Rutiera, Unitatea Militara pe str. Amaradia, spatii comerciale diverse, farmacii, sedii de firma, unitati prestari servicii (cosmetica, frizerie, restaurante, cabinete medicale).

Zona are un caracter preponderent rezidential, comercial dar si prestari servicii.

1.4 REZULTATELE OBTINUTE PRIN APLICAREA METODELOR DE EVALUARE

1 Valoare estimata prin abordarea prin comparatia vanzarilor

V = 764.200lei (cca 239 euro/mp)

2 Valoare estimata prin abordarea prin metoda reziduala

V = 719.000 (cca 225 euro/mp)

1.5. VALOAREA DE PIATA PROPUA

**Valoarea finala de piata propusa pentru terenul in suprafata de 755 mp este de:
764.200lei (cca 239 euro/mp)**

Valoarea este un concept economic referitor la pretul cel mai probabil, convenit de vanzatorii si cumparatorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumparare.

Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.

Justificarea valorii alese: Abordarea pe baza de venit este cea mai putin adecvata tipului de imobil analizat, ipotezele si presupunerile fiind veridice. Exista insa posibilitatea nerealizarii acestor ipoteze, motiv pentru care evaluatorul nu recomanda aceasta valoare.

Abordarea pe baza comparatiilor de piata da imaginea valorii de vanzare pe piata a terenului, fiind de asemenea adecvata, informatiile fiind veridice si obtinute din surse ce nu au legatura cu proprietatea.

Optiunea evaluatorului este pentru valoarea obtinuta prin abordarea pe baza de comparatii, chiar daca in aceasta perioada preturile terenurilor sunt intr-o perioada de reasezare, ce urmeaza dupa o scadere a acestora iar piata imobiliara in acest moment este blocata.

2. PREMISELE EVALUARII

2.1. SCOPUL RAPORTULUI, DATA INSPECTIEI SI A EVALUARII

Raportul de evaluare a fost intocmit in scopul **estimarii valorii de piata in vederea cumpararii, a unui teren in suprafara de 755mp, situat in str. Col.Scarlat Demetriade, nr. 7B** apartinand domnului Firulescu George Marian, conform HCL 469/29.10.2009.

Conform *Standardului International de Evaluare IVS1 - Valoarea de piata - baza de evaluare* „**Valoarea de piata este suma estimata pentru care o proprietate va fi schimbata, la data evaluarii, intre un cumparator decis si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie cu pret determinat obiectiv, dupa o activitate de marketing corespunzatoare, in care partile implicate au actionat in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere**”.

Conform normelor mai sus mentionate, metodologiei de evaluare, precum si a standardelor internationale de evaluare, singurele abordari recomandate si permise in evaluare sunt:

- abordarea pe baza de costuri;
- abordarea pe baza de comparatii;
- abordarea pe baza de venit.

Cele trei abordari mai sus mentionate pot fi utilizate de catre evaluatori in functie de adecvarea acestora. Normele impun utilizarea a cel putin doua din cele trei abordari, iar valoarea este rezultata in urma unui proces de reconciliere a rezultatelor.

Metodologia de evaluare prevede pentru evaluarea terenului, 6 metode de evaluare, ce vor fi detaliate ulterior.

Inspectia proprietatii s-a facut de catre evaluator la data de 10.12.2009.

Cu aceasta ocazie s-au verificat:

- dimensiunile terenului;
- aspectul zonei;
- existenta si starea utilitatilor;
- dimensiunile si starea drumurilor de acces;
- natura vecinatatilor.

Data evaluarii: 10.12.2009.

2.2. IDENTIFICAREA PROPRIETATII SI A DREPTURILOR DE PROPRIETATE ASUPRA ACESTEIA

Proprietatea imobiliara este definita ca fiind terenul si acele elemente create de om si care sunt atasate terenului.

Obiectul acestui raport il constituie proprietatea imobiliara constituita din terenul in suprafata totala de **755 mp** situat in Craiova, str. Col. Scarlat Demetriade, nr. 7B, identificat sub nr. cadastral 22261.

Dreptul de proprietate asupra terenului mai sus mentionat apartine domnului Firulescu George Marian.

2.3. IPOTEZE PRELIMINARE SI CONDITII LIMITATIVE

Acest raport de evaluare a fost redactat pe baza urmatoarelor ipoteze:

- *raportul de evaluare s-a realizat in conditiile in care nu exista interdictii de instrainare si grevare asupra proprietatii. Aceasta s-a considerat ca fiind libera de sarcini putand fi tranzactionata pe piata;*
- informatiile furnizate de catre beneficiar sunt considerate a fi autentice, dar nu se da nici o garantie asupra preciziei lor;
- toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte (fotografiile imobilului sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul sa-si faca o imagine referitoare la proprietate);
- se presupune o stapanire responsabila si competenta a proprietatii de catre proprietari;
- se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau invizibile a proprietatii, subsolului sau structurii ce ar avea ca efect o valoare mai mica sau mai mare. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor tehnice necesare pentru descoperirea lor;
- se presupune ca proprietatea este in concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator;
- se presupune ca utilizarea terenului corespunde cu granitele proprietatii descrise si nu exista alte servituti decat cele din actele de proprietate atasate;
- nu a fost observata de evaluatori existenta unor materiale periculoase pe proprietate. Evaluatorii nu au cunostinta de existenta unor asemenea materiale pe sau in proprietate. Totusi evaluatorii nu au calitatea si calificarea sa detecteze

aceste substante. Prezenta unor substante ca azbest, izolatie ce degaja gaze toxice si alte materiale potential periculoase poate afecta valoarea proprietatii. Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea cazuri sau pentru orice lucrare tehnica necesara pentru descoperirea lor.

Alte conditii generale limitative:

- continutul acestui raport atat in totalitate cat si in parte (in special concluziile, identitatea evaluatorilor) nu va fi difuzat in public prin publicitate, relatii publice, stiri sau alte medii de informare fara aprobarea scrisa a evaluatorilor;
- posesia acestui raport sau a unei copii a sa nu da dreptul de a-l face public;
- potrivit scopului acestei evaluari, evaluatorii nu vor fi solicitati sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta.

Responsabilitatea fata de terti:

- nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind dreptul de proprietate. Se presupune ca dreptul de proprietate este valabil si proprietatea poate fi instrainata;
- previziunile sau estimarile de exploatare continute in acest raport sunt bazate pe conditiile actuale ale pietei, pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabila in continuare. Prin urmare aceste previziuni se pot schimba in functie de conditiile viitoare.

Limitele acceptarii responsabilitatii evaluatorului sunt in conditiile in care:

- beneficiarul accepta valoarea estimata in conditiile mentionate mai sus;
- am prezentat toate aspectele constatate care ar putea sprijini beneficiarul.

Documentele pe care se bazeaza evaluarea sunt:

- Comanda evaluare 152463/27.11.2009;
- Hotararea Consiliului Local Craiova nr. 469 din 29.10.2009, privind achizitionarea terenului.
- Contract de vanzare-cumparare din 13.11.1998;
- Ordin privind stabilirea dreptului de proprietate;
- Procesul Verbal privind starea de fapt a imobilului nr.64468/20.12.2006;
- Incheierea nr 80859/2007 de la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Dolj;
- Referat nr. 64468/20.01.2007 privind propunerea de restituire a imobilului;
- Planurile de amplasare si delimitare a imobilului;

2.4. IDENTIFICAREA SI DECLARATIA EVALUATORULUI

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit de catre ec. Silviu Georgescu, membru A.N.E.V.A.R cu legitimatia 10085.

Evaluatorul semneaza raportul, asumandu-si responsabilitatea pentru cele scrise in acesta si certifica in cunostiinta de cauza dupa cum urmeaza:

- afirmatiile sustinute in raport sunt reale si corecte;
- analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile limitative si se constituie ca analize nepartinitoare;
- evaluatorul nu are nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea ce face obiectul acestui raport si nu are nici un interes personal si nici nu este partinitor fata de vreuna din partile implicate;
- remunerarea evaluatorului se face pentru munca prestata si in nici un caz in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza dorinta clientului de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- acest raport nu se bazeaza pe solicitarea obtinerii unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau proprietate;
- in deplina cunostiinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor ANEVAR (Asociatia Nationala a Evaluatorilor din Romania) si a Standardelor Internationale si cu cerintele *Codului deontologic al profesiei de evaluator* care este o anexa la Statutul ANEVAR;
- in prezent este membru ANEVAR;
- certifica faptul ca detine competentele necesare pentru intocmirea acestui raport - Evaluator ANEVAR pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare (EPI).

EXPERT EVALUATOR

Ec. Silviu Georgescu

3. ANALIZA SI DESCRIEREA PROPRIETATII

Sursele de informatii care au stat la baza prezentului raport au fost:

Literatura de specialitate (standardele ANEVAR, cursul de Evaluare a Proprietatilor Imobiliare, buletinele informative editate de catre ANEVAR);

Legislatia in vigoare la data evaluarii;

Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructii si furnizori de materiale, materii prime si energie;

Oferte pentru vanzari si inchirieri de spatii sau proprietati similare;

Presa locala si presa de specialitate.

3.1.IDENTIFICAREA PROPRIETATII

A. DATE GENERALE

Activul ce urmeaza a fi instrainat nu este grevat de sarcini si nu a iesit din circuitul civil.

In urma studierii situatiei de fapt au rezultat o serie de avantaje si dezavantaje notabile ale activului evaluat.

Avantaje:

- Imobilul este localizat in zona importanta a orasului Craiova, str. Col.Scarlat Demetriade, este intre blocuri dar in zona cu activitati si utilitati diverse, preponderent rezidentiala, dar si comerciala si de prestari servicii;
- In apropierea imobilului se afla Liceul Pedagogic, Liceul Energetic, Politia Rutiera, spatii comerciale, sedii de firma, unitati prestari servicii (cabinete medicale, cosmetica,farmacii), piata de flori , transport in comun (tramvai si autobuz), etc.
- Zona dispune de urmatoarele utilitati: energie electrica, gaze, apa si canalizare;

Dezavantaje:

- Terenul este amplasat in imediata vecinatate a blocurilor, fiind amplasat intre bocuri;
- Nu are acces la strada principala;

4. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Deoarece zona este complexa: rezidentiala, comerciala si de prestari servicii, circulatia in zona este intensa, strazile Amaradia si Dacia fiind una din arterele importante ale municipiului Craiova. Tinand cont si de premisele celei mai bune utilizari: posibila fizic, permisa legal, fezabila financiar si de amplasarea proprietatii consideram ca cea mai buna utilizare a terenului liber este cea de parcare cu plata sau de utilitati publice.

5. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

5.1. Analiza pieței imobiliare

Considerații economice generale

Cei mai importanti factori macroeconomic cu influență asupra pieței imobiliare sunt aderarea în 2007 a României la Uniunea Europeană si inasprirea conditiilor de creditare de la jumatarea anului 2008. Aderarea la Uniunea Europeana a avut ca rezultat imediat o creștere bruscă a prețurilor pe de o parte, dar și o scădere a numărului de imobile prezente pe piață ca oferte, iar restrictiile impuse de BNR au avut un efect total opus ce a generat un blocaj pe piata imobiliara urmat de o scadere a preturilor si o crestere a numarului de oferte.

Considerații asupra pieței imobiliare

Piața imobiliară, desi in usoara scadere își păstrează orientarea spre imobile de tip vilă sau casă in zona urbana în detrimentul apartamentelor, mai ales ale celor situate în blocurile vechi si al caselor si vilelor situate in ansambluri rezidentiale noi in zonele limitrofe ale Municipiului.

Se observă pastrarea interesului pentru imobile cu arhitectură deosebită, cu finisaje și dotări de rafinament, însă marea majoritate a potențialilor cumpărători preferă imobile fără condiții speciale de întreținere și reparații cum sunt imobilele clasate ca monumente istorice.

Există de asemenea o serie de proiecte imobiliare, unele in derulare, care pot schimba evoluția pieței pe termen lung.

Definirea pieței locale

Piața imobiliară la nivelul municipiului Craiova se înscrie în liniile generale ale pieței imobiliare.

Proiectele imobiliare locale sunt pe de o parte minicartiere de vile situate în zonele de la periferia orașului (Daewoo-Selgross, Hanul Doctorului, Tancodrom, iar pe de altă parte proiectele de imobile de tip bloc de locuințe, dintre care cel mai important este proiectul Metropolis, localizat în zona Lăpuș, chiar pe platforma industrială, în vecinătatea Facultății de

Automatică și a SC PUG SA (fost IUG Craiova).

De asemenea sunt în curs de execuție sau chiar finalizate o serie de imobile cu destinația spații comerciale și de birouri, în zona Pieței vechi, pe str. A. I. Cuza, etc.

Utilizarea terenului

Utilizarea terenurilor libere din zonă are (conform planurilor urbanistice) un caracter complex: preponderent comercial, prestări servicii dar și rezidențial.

Valorile pentru teren în zonă sunt cuprinse între 200 și 350 euro/mp pentru terenurile libere, prețurile crescând odată cu scăderea suprafeței de teren oferită, dar mai ales în funcție de localizare sau deschidere la stradă. În zonă însă există foarte puțin teren liber, iar cel existent are o serie de restricții urbanistice.

Situația cererii și ofertei. Concluzii.

Analiza cererii:

Cererea de terenuri cu destinație comercială în special (și mai ales cererea de spații de parcare) este mare în zonă, ca și la nivelul întregului municipiu, dar sunt cautate terenuri fără restricții de construire și cu forma regulată. Pe de altă parte restricțiile impuse de BNR au limitat posibilitățile cumpărătorilor temperând pe măsura cererea.

Analiza ofertei:

În ceea ce privește oferta, aceasta este mică. Marea majoritate a terenurilor sunt terenuri recuperate de către foștii proprietari, localizate defavorabil (în zona restricționată a străzii. între blocuri) sau cu forme și dimensiuni neadecvate.

Concluzia:

Concluzia firească este că piața este într-un echilibru relativ, caracterizat printr-un volum redus al tranzacțiilor, prețurile terenurilor libere fiind într-o perioadă de reasezare. Atât vânzătorii, cât și cumpărătorii sunt mai prudenți, s-a temperat caracterul speculativ, cumpărătorii fiind direct interesați de proprietatea în sine.

Valoarea de piață a proprietății imobiliare este întotdeauna estimată în concordanță cu Standardul Internațional de Evaluare IVS1 – Valoarea de piață – baza de evaluare.

“Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi schimbată la data evaluării, între un vânzător decis și un cumpărător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing adecvată, în care fiecare parte a acționat în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere”.

Pentru stabilirea valorii de piata a unei proprietati imobiliare este necesara definirea conceptului de cea mai buna utilizare a acesteia.

Cea mai buna utilizare este utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

5.2. Metode de evaluare

PRINCIPIILE GENERALE DE EVALUARE SUNT:

- *Principiul anticiparii*: valoarea provine din beneficiile viitoare anticipate, care urmeaza a fi generate de o anumita proprietate;
- *Principiul substitutiei*: atunci cand pe piata sunt disponibile mai multe bunuri similare cu preturi diferite, acela care are pretul cel mai mic, se va epuiza primul;
- *Principiul schimbarii*: schimbarea este rezultatul actiunii legii cauza-efect;
- *Principiul cererii si ofertei*: pretul unei marfi (proprietati) variaza direct, dar nu neaparat si proportional, cu cererea si invers, dar nu neaparat si proportional, cu oferta;
- *Principiul contributiei*: valoarea unei parti componente a unei proprietati/afaceri depinde de cat de mult contribuie aceasta la valoarea intregului sau de cat de mult reduce valoarea intregului absenta sa.

Pentru estimarea valorii unei proprietati imobiliare, standardele ANEVAR accepta trei abordari.

Cele trei abordari acceptate de catre standardele ANEVAR sunt:

- **abordarea prin cost** estimeaza valoarea prin determinarea costului actual (de inlocuire sau de reproducere) al proprietatii din care se deduce deprecierea (fizica, functionala si economica);
- **abordarea prin comparatia vanzarilor** recunoaste ca pretul proprietatilor este stabilit pe piata;
- **abordarea prin venit**, metoda prin care evaluatorul transforma nivelul estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii.

Cele trei abordari ale valorii sunt independente una fata de cealalta, chiar daca fiecare dintre ele se bazeaza pe aceleasi principii economice. Toate cele trei abordari si metodele derivate din acestea sunt metode de piata si au la baza comparatia cu imobile similare

existente pe piata (oferte sau tranzactii, preturi de construire sau chirii) cunoscute la data evaluarii.

Pentru evaluarea unei proprietati imobiliare este necesara definirea conceptului de cea mai buna utilizare a acesteia.

Cea mai buna utilizare este utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Terenul considerat liber, este o proprietate imobiliara cu caracter specific, iar metodele de evaluare sunt:

Metoda comparatiilor de piata:

In aceasta abordare valoarea estimata este rezultata in urma comparatiei proprietatii cu alte proprietati similare ce au fost vandute recent sau a caror cifre de oferta sunt cunoscute.

Elementele de comparatie sunt caracteristici ale proprietatilor si tranzactiilor imobiliare care au drept consecinta variatii ale preturilor platite pe piata imobiliara.

Metoda consta in considerarea si compararea diferentelor rezonabile intre proprietatile comparabile, diferente care le influenteaza valoarea.

Elementele de comparatie de baza sunt urmatoarele:

- drepturile de proprietate transmise,
- conditiile de finantare,
- conditiile de vanzare,
- conditiile pietei,
- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- caracteristicile economice,
- utilizarea,
- componente non-imobiliare ale valorii.

Tehnicile de identificare si cuantificarea conditiilor se clasifica in doua categorii:

a) cantitative

- analiza pe perechi de date
- analiza statistica
- analiza grafica
- analiza evolutiei

- analiza costurilor
- analiza datelor secundare

b) calitative

- analiza comparatiilor relative
- analiza clasamentului
- interviuri personale

Metoda proportiei

Este cunoscuta si sub numele de *metoda alocarii* si este bazata pe principiul *echilibrului* si pe conceptul *contributiei*, care spune ca exista un raport tipic intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare pentru anumite tipuri de proprietati in anumite localizari.

Metoda extractiei

Este o varianta a metodei proportiei si anume, valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare a unei proprietati, prin scaderea contributiei constructiilor care este estimata prin costuri si uzura.

Metoda parcelarii

Este utilizata pentru terenurile pentru care parcelarea este cea mai buna utilizare si exista date comparabile pentru aceste tipuri de parcele.

Se analizeaza parcelarea terenului prin determinarea numarului si dimensiunilor loturilor ce pot fi create din punct de vedere fizic si legal. Se face apoi o analiza a loturilor similare construite, estimandu-se pretul de vanzare cel mai probabil, durata de construire probabila si rata de absorbtie a parcelelor de catre piata.

Se scad costurile directe si indirecte aferente dezvoltarii imobiliare, marketing-ului si vanzarii proprietatilor construite pe loturi, obtinandu-se astfel fluxurile de venituri generate de vanzarea proprietatilor construite pe loturi si aferente terenurilor.

Aceste fluxuri vor fi actualizate cu o rata de actualizare ce tine cont de riscul aferent dezvoltarii de proprietati imobiliare si care este obtinabila pe piata.

Perioada de actualizare depinde de durata de construire si de vanzarea sustinuta de absorbtia pietei.

Metoda reziduala

Se bazeaza pe principiul *echilibrului* si pe conceptul *contributiei* care se refera la echilibrul agentilor de productie, adica teren, munca, coordonare si capital.

Pentru aplicarea metodei, se determina mai intai constructia ce reprezinta cea mai buna utilizare, apoi se estimeaza venitul stabil din exploatare, obtinut din chiria de piata si cheltuielile de operare estimate la data evaluarii, apoi se calculeaza ce parte din venituri se poate atribui cladirilor si ce parte din acestea se pot atribui terenului. Aceasta din urma se capitalizeaza cu o rata de capitalizare adecvata, rezultand valoarea terenului.

Metoda capitalizarii rentei de baza

Este similara cu metoda capitalizarii directe si presupune capitalizarea **rentei de baza**, care este suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului in conformitate cu reglementarile de inchiriere a terenurilor.

Rezultatul final, obtinut in urma aplicarii a doua sau mai multe dintre metodele enuntate, poate fi o valoare sau un interval de valori, in functie de datele avute la dispozitie si scopul evaluarii.

In urma aplicarii a doua sau trei dintre metodele de mai sus, evaluatorul estimeaza valoarea proprietatii in fiecare caz in parte. Aceste valori sunt de obicei diferite, iar valoarea finala este obtinuta in urma unei analize atat a informatiilor cat si a metodelor utilizate.

Rezultatul final poate fi o valoare sau un interval de valori, in functie de datele avute la dispozitie si scopul evaluarii.

Pentru evaluarea **terenului** situat in Craiova, Str. Col.Scarlat Demetriade, nr. 7B, jud. Dolj, in suprafata totala de **755 mp**, tinand cont de scopul evaluarii si de prevederile contractuale s-a optat pentru utilizarea a doua abordari: abordarea prin comparatii si abordarea prin metoda reziduala.

5.2.1. Abordarea prin comparatii (metoda comparatiei directe)

Metoda este aplicata pe baza datelor si informatiilor culese si detinute de evaluator cu privire la oferte de terenuri similare, proprietatile fiind situate in zone similare cu proprietatea de evaluat.

Din informatiile culese de la agentii imobiliari, din presa sau din baza de date a evaluatorului s-au selectat urmatoarele comparatii:

1. Teren intravilan in suprafata de 320 mp, situat in Craiova, Brazda lui Novac, langa scoala 24. Terenul este liber, deschiderea de 24 metri la strada si dispune de toate utilitatile. Terenul este pretabil spatii comerciale, birouri.

Pretul de oferta este de 310 euro/mp.

2. Teren intravilan in suprafata de 1300 mp, situat in Craiova, George Enescu vis-a-vis de Consul. Terenul este liber, cu deschidere de 36 metri la strada si dispune de toate utilitatile. Terenul este langa blocuri.

Pretul de oferta este de 300 euro/mp.

3. Teren intravilan in suprafata de 306 mp, situat in Craiova, Brazda lui Novac, General Falcoianu 6B. Deschiderea de 12metri la strada. Terenul dispune de toate utilitatile.

Pretul de oferta este de 280 euro/mp.

4. Teren intravilan in suprafata de 250 mp, situat in Craiova, BRD in Brazda lui Novac. Deschiderea de 12 metri la strada. Terenul dispune de toate utilitatile.

Pretul de oferta este de 350 euro/mp.

ABORDARE PRIN METODA COMPARATIILOR DE PIATA (TEREN)

curs bnr 10.12.2009

1 euro = 4.2347

1 usd = 2.8737

Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4
Str.Col.Scarlat Demetriade, nr. 7B		Brazda lui Novac	George Enescu vis- à-vis de Consul	Brazda lui Novac Gen. Falcoianu	Brazda lui Novac BRD
Suprafata	755.00	320	1,300	306	250
Pret (oferta/vanzare) (EUR/mp)		310	300	280	350
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral	integral
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		310.00	300.00	280.00	350.00
Conditii vanzare (-20% din oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Corectie procentuala		-20%	-20%	-20%	-20%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-62.00	-60.00	-56.00	-70.00
Pret corectat		248.00	240.00	224.00	280.00
Suprafata	755.00	320	1,300	306	250
Corectie procentuala		-7%	5%	-7%	-7%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-17.36	12.00	-15.68	-19.60
Pret corectat		230.64	252.00	208.32	260.40
Localizare		similara	similara	similara	mai buna
Corectie procentuala		0%	0%	0%	-5%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	-13.02
Pret corectat		230.64	252.00	208.32	247.38

Acces	d=54 m la alee intre blocuri	d = 24 la strada	d=36 la strada	d = 12 la strada	d = 12 ml la strada
Corectie procentuala		-5%	-5%	-3%	-3%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-12	-13	-6	-7
Pret corectat		219.11	239.40	202.07	239.96
Destinatia (utilizarea terenului)	prestari servicii	comercial prestari servicii	rezidential	rezidential	comercial prestari servicii
Corectie procentuala		-3%	0%	0%	-3%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		-7	0	0	-7
Pret corectat		212.53	239.40	202.07	232.76
Utilitati	in zona	in zona	in zona	in zona	in zona
Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
Valoarea corectiei (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00	0.00
Pret corectat		212.53	239.40	202.07	232.76
		46%	35%	39%	50%
Total corectie bruta		97.47	84.60	77.93	117.24
		corectie bruta cea mai mica in procente este comparabila 2			
Valoarea estimata	rotund	239.00	EUR/mp		
S teren = 755mp		180,450 €	764,200 lei	265,930 USD	

Se observa ca valoarea comparabilei 2 are corectie procentuala bruta cea mai mica. Deci valoarea estimata este pretul corectat al comparabilei 2.

Valoarea proprietatii rezultata in urma aplicarii **Metodei comparatiilor directe**, in opinia evaluatorului este de **239 euro/mp**.

$$239 \text{ euro/mp} \times 755 \text{ mp} \times 4,2347 \text{ lei/euro} = 764.130 \text{ lei}$$

Valoarea estimata a terenului este: 764.200 lei.

5.2.2. Abordarea prin metoda reziduala

In cadrul acestei metode se considera cea mai buna utilizare a terenului, este cea de parcare.

Taxele orare de parcare sunt cele practicate de catre proprietarii de parcare (vezi Piata Centrala). S-a considerat ca la o parcare se percepe tarif orar de 1ron/ora de la orele 08.00 la orele 18.00, in rest parcare fiind gratuita. Numarul de angajati si nivelul salariilor a fost de asemeni stabilit pe baza informatiilor culese de pe piata. Rata de capitalizare a fost determinată pe baza datelor de piață preluate in acelasi mod. Avand in vedere ca in zona este preponderent rezidentiala dar si comerciala nevoia de spatii de parcare este mare si s-a apreciat un grad de neocupare 40%.

Din venitul potential net s-au sczut cheltuielile salariale si, aplicand rata de capitalizare s-a obtinut valoarea proprietatii: teren+amenajare parcare. Din aceasta valoare s-au dedus costurile de amenajare: covor asfaltic si marcare (estimate la 200 lei/mp).

Rezulta astfel valoarea terenului.

Calcululele sunt detaliate mai jos:

Estimarea valorii imobilului teren-parcare

Suprafata teren	755,00	mp
nr.locuri parcare	40,00	Chirie e/mp
taxa/ora	1,00	
total taxa/zi	400,00	

VBP = venit brut potential/12 luni

VBP 144.000,00

Rata de neocupare 40%

VBE 86.400,00

Cheltuieli salariale 16.800,00

VNE 69.600,00

Rata de capitalizare c 8%

Valoarea estimata (lei) 870.000,00

Costuri amenajare parcare -151.000,00

VALOARE ESTIMATA TEREN (FARA TVA) 719.000,00

ROTUND 719.000

169.790 euro

250.200 USD

225,00 euro/mp

5.3. Analiza rezultatelor si concluzii

Valoarea proprietatii estimate prin cele doua metode, este:

Metoda utilizata	Valoarea estimata (lei)
Metoda comparatiilor directe (abordarea prin comparatii)	764.200
Metoda reziduala	719.000

Avand in vedere, pe de o parte rezultatele obtinute prin aplicarea celor 2 metode de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si, pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma aplicarii metodei comparatiilor relative.

Valoarea estimata prin Metoda reziduala reprezinta un indicator al pretului probabil la care s-ar putea tranzactiona imobilul pe piata si cuprinde anumite elemente care pot fi infirmate de piata (taxa orara, grad de neocupare, cheltuieli, etc.).

Valoarea estimata prin metoda comparatiilor relative este obtinuta din analiza unor date si informatii de pe piata, continand elemente previzionale rezonabile, consideram ca are probabilitate de veridicitate mai mare.

Influenta localizarii a fost inclusa in calcul prin corectii pentru localizare la metoda comparatiei relative si prin gradul de neocupare ales la metoda reziduala.

In urma analizelor si calculelor efectuate, in opinia evaluatorului valoarea de piata a terenului situat in Craiova, Str. Col.Scarlat Demetriade nr.7B, este de 764.200lei, la data de 10.12.2009.

Valoarea este un concept economic referitor la pretul cel mai probabil, convenit de vanzatorii si cumparatorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumparare.

Valoarea nu reprezinta un fapt, ci o estimare a celui mai probabil pret care va fi platit pentru bunuri sau servicii, la o anumita data, in conformitate cu o anumita definitie a valorii.

Valoarea estimata este subiectiva. Ea este rezultatul analizelor evaluatorului si se bazeaza pe ipotezele si conditiile limitative enuntate in raport.

Deși estimările facute s-au bazat pe cercetările noastre și pe informațiile care ne-au fost furnizate, evaluatorul nu garantează îndeplinirea exactă a acestora datorită modificărilor majore ce pot interveni pe piață într-un interval scurt de timp sau a situațiilor speciale ce pot interveni în tranzacția unei proprietăți. Astfel, valoarea estimată de noi în urma evaluării proprietății trebuie considerată ca fiind „cea mai bună estimare” a valorii proprietății în condițiile date de definiția Valorii de Piață, așa cum apare ea în Standardele Internaționale de Evaluare.

Intocmit

S.C. ING PROEV S.R.L.

Expert Evaluator

Ec. Silviu Georgescu

foto 1 vecinatati – bl.I7



foto 2 vedere teren dispre alee acces Col. Scarlal
Demetriade



foto 3 limita bloc I6



foto 4 vedere dinspre parcare



foto 5 proprietate vazuta din alea acces



foto 6 limita proprietate alea si protectie bloc D35





MUNICIPIUL CRAIOVA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CRAIOVA
Str. A.I. Cuza, Nr. 7 Tel.: 40251/416235
Craiova, 200585 Fax: 40251/411561
consiliulocal@primariacraiova.ro
www.primariacraiova.ro



Directia Patrimoniu,
Serviciul Evidență Domeniu Public și Privat
Nr. 152463/27.11.2009



Comanda din data : 27/11/2009
aferentă Contractului cadru de prestări servicii nr. 38400 din data 20/03/2009
Către SC ING PROEV SRL
În atenția d.lui Radu Bădeanu (tel: 0722/541144)
Tf./fax 0251/412636; fax: 0351-814735
e-mail: ing_proev@yahoo.com

Vă rugăm să efectuați evaluarea următoarelor proprietăți imobiliare:

Proprietatea imobiliară

Bunul supus evaluării:	Teren S = 755 mp
Scopul evaluării :	Stabilirea prețului de pornire al negocierii în vederea achiziției
Localizarea bunului:	Craiova, str. Col. Scarlat Demetriade, nr. 7B
Clientul:Nume, Prenume:	Consiliul Local al Municipiului Craiova
Telefon contact:	0251/411008
Act normativ care prevede evaluarea	H.C.L. nr. 469/29.10.2009
Proprietar	Firulescu George Marian
Identificarea terenului	Anexa la H.C.L. nr. 469/29.10.2009 (plan de amplasament și delimitare)

Director Executiv,
Vanghelie Ovidiu

Șef Serviciu,
Mirel Bontea

Întocmit,
cons. Stelian Marta

MUNICIPIUL CRAIOVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CRAIOVA

HOTĂRÂREA NR. 469

Consiliul Local al Municipiului Craiova, întrunit în ședința ordinară din data de 29.10.2009;

Având în vedere raportul nr.127940/2009 întocmit de Direcția Patrimoniu prin care se propune achiziționarea unui teren, situat în municipiul Craiova, str.Col. Scarlat Demetriade, nr.7 B și rapoartele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local al Municipiului Craiova nr.348, 349, 350, 353, 354/2009;

În conformitate cu prevederile Legii nr.7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată;

În temeiul art.36 alin.2 lit.b și c, art.45 alin.3, art.123 alin.1 coroborat cu alin.3 și art.61 alin.2 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală;

HOTĂRĂȘTE:

- Art.1.** Se aprobă achiziționarea (cumpărarea) terenului în suprafață de 755 mp, situat în municipiul Craiova, str. Col. Scarlat Demetriade, nr.7 B, cu destinația de parcare, identificat conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Art.2.** Prețul de pornire al negocierii prețului de achiziție se stabilește pe baza raportului de evaluare care va fi supus aprobării Consiliului Local al Municipiului Craiova.
- Art.3.** Se împuternicește Primarul Municipiului Craiova să desemneze Comisia de negociere a prețului de achiziție a terenului și să reprezinte municipiul Craiova în fața notarului public, în vederea autentificării și îndeplinirii condițiilor de publicitate imobiliară prevăzute de lege.
- Art.4.** Primarul Municipiului Craiova, prin aparatul de specialitate: Serviciul Administrație Publică Locală, Direcția Patrimoniu, Direcția Economico – Financiară și Direcția Juridică, Asistență de Specialitate și Contencios Administrativ vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Nicoleta MULESCU**

UAT

Craiova



Nr.parcela		Categorie de folosinta		A. Date referitoare la teren		Valoare de impozitare (lei)		Mentiiuni:	
1		CC (unicat)		Suprafata (mp)		755		hotar conventional	
Total:				755		528500			
Cod constructie		Suprafata construita la sol (mp)		B. Date referitoare la constructii		Valoare de impozitare (lei)		Mentiiuni:	
Total									
INVENTAR DE COORDONATE									
Sistem de proiectie: stereo 1970									
Pct.	E(m)	N(m)							
23	403998.66	315341.46							
24	403999.07	315344.11							
25	403999.66	315347.98							
26	404001.05	315351.16							
27	404004.27	315353.39							
28	404005.86	315354.19							
29	404039.64	315348.47							
30	404060.31	315347.26							
31	404060.76	315345.32							
32	404060.05	315336.64							
Suprafata totala masurata		755 mp		Suprafata din act - 755 mp					
Executant: Cretan Aristide Semnatura si stampila Data: 03.12.2007 Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date Parafa Semnatura si data Stampila BCPI									



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA DOLJ
Dosar nr. 80859/2007

INCHEIERE nr. 80859

Registrator -
Asistent - registrator Militaru Nela

Asupra cererii introduse de Firulescu George Marian, privind înscrierea dreptului de proprietate, în Cartea Funciară, în baza Ordinul Prefectului nbr. 218/2007, referat nr. 64468/2007 Primăria Craiova.

Văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există piedici la înscriere, fiind îndeplinite condițiile prevăzute de art. 48 din Legea nr.7/1996 cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în sumă de 120lei, cu chitanța nr. 0040184, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul 8MIPCF.

DISPUNE

Admite cererea înregistrată sub nr. 80859/07.12.2007.

Dispune înființarea cărții funciare cu nr. **57712** a loc. Craiova, privind imobilul situat în loc. **Craiova, str. Col. Scarlat Demetriade, nr. 7 B(fostă str. I. P. Pavlov, nr. 62 A, fost nr. 96)**, compus din teren intravilan cu suprafața de **755mp din măsurători**, având număr cadastral provizoriu **22261**, imobil ce se va înscrie sub A 1.

Dispune întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului de sub A 1, în favoarea lui: **FIRULESCU GEORGE MARIAN, sub B 1.**

Prezenta se va comunica Firulescu George Marian

Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se] depune la oficiul de cadastru și publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de instanța competentă din circumscripția în care se află imobilul.

Data la data de 14.01.2008.

Registrator ,

Asistent - registrator

GUVERNUL ROMÂNIEI
PREFECTUL JUDEȚULUI DOLJ

ORDIN
privind stabilirea dreptului de proprietate privată asupra
terenurilor situate în intravilanul localităților

Având în vedere adresa nr. 14728 din 21.02.2007 a Primăriei municipiului
Craiova prin care se comunică Anexa nr. 47 la Hotărârea nr. 2 din 02.02.2007
a Comisiei municipale de aplicare a legilor fondului funciar privind propunerea de atribuire în
proprietate a suprafeței de 867 m.p. reieșită din:

Referatul privind verificarea regimului juridic al terenului, Procesul verbal al Primăriei Municipiului
Craiova nr. 64468/2006, Referatul nr. 64468/2006, Cererea nr. 64468/12.09.2005, Procesul verbal de
preluare a imobilului din 1986 conform Decretului nr. 38/1986, Certificatul de la Arhivele Statului nr.
3590/2005, Certificatul de calitate de moștenitor nr. 3/2007 și actele de stare civilă.

În baza Hotărârii Comisiei Județene pentru aplicarea legilor fondului funciar Dolj,
nr. 389 din 17.04.2007 prin care a fost validată anexa menționată anterior
cetățeanului(ilor) FIRULESCU GEORGE MARIAN
având domiciliul în Craiova ;

În conformitate cu prevederile art. 76, alin. 2, 3 din Hotărârea Guvernului României
nr. 390/2005;

În temeiul art. 32 din Legea nr. 340/2004, privind instituția prefectului;

Prefectul județului Dolj, emite următorul ordin:

Art. 1. Se atribuie în proprietate privată cetățeanului (lor)

FIRULESCU GEORGE MARIAN

terenul în suprafață de 867 m.p. aflat în intravilanul localității
Craiova situat în Str. I.P. Pavlov, nr. 62A (fost nr. 96)
conform procesului verbal nr. 64468/2006 și schiței Primăriei municipiului Craiova anexate.

Art. 2. Direcția Verificarea Legalității Actelor, Informare și Relații Publice a Instituției
Prefectului Județului Dolj și Consiliul local al municipiului Craiova vor aduce
la îndeplinire prezentul Ordin.

PREFECT

Nicolae Giugea

Subprefect

Ionel Ciobotea

Nr. 218/25.05.2007

Directorul

Direcției Verificarea Legalității Actelor,
Informare și Relații Publice

Eugen Mărinescu

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 64468/1 20.12.2006

PROCES VERBAL

Privind starea de fapt a imobilului (teren) str. J.P. Parlov nr. 62A

Încheiat în data de 20.12.2006 (fost 96)

Ca urmare a deplasării la adresa actuală, str. (cartier) Brazda lui Novac pentru
identificare și individualizarea terenului ce face obiectul cererii nr. 64468/1 2005, situat în (fosta)
str. J.P. Parlov nr. 62A/96 ocazie cu care s-au constatat următoarele:

- terenul din fosta str. J.P. Parlov nr. 62A/96, a trecut în proprietatea statului
în baza (decret) Decret 38/1986 ; Decret 72/1966
- suprafața totală a terenului solicitat (mp) 2568 mp
- suprafața identificată (decrete, planuri, alte acte) (mp) 2568 mp
- lucrări de construcții și amenajări de utilitate publică executate: blocauri de locuințe colective F4a, Fb, 135, utilități aferente blocurilor; teren liber.

Prezentul Proces-Verbal s-a încheiat în 3 exemplare.

Solicitant imobil,

RUDESCU GEORGE MARIAN

Intocmit,

Serviciul B.D.C.M.T. - Identificare amplasament

STEFANESCU ILEANA

Urbanism și Amenajarea Teritoriului

BORDEI MARIANA

PRIMARIA MUNICIPIULUI CRAIOVA

Nr. 644681-20.01. 2007

REFERAT

Privind propunerea de restituire a imobilului (teren) str. J.P. Parlov nr. 62A
(fost 96)

Ca urmare a deplasării la adresa actuală, str. (cartier) Bordu lui Novac, pentru identificare și individualizarea terenului ce face obiectul cererii nr. 64468 12005, situat în (fosta) str. J.P. Parlov nr. 62A(96) ocazie cu care s-au constatat următoarele:

- terenul din fosta str. J.P. Parlov, nr. 62A(96), a trecut în proprietatea statului în baza (decret) Decret 38/1986 ; Decret 72/1966.
- suprafața totală a terenului solicitat (mp) 2548 mp
- suprafața ocupată (mp) 1681 mp
- lucrări de construcții și amenajări de utilitate publică executate:
blocaj de locuințe colective F4a, F5, D35,
utilități așezate.

Identificare amplasament -

Serviciul B.D.C.M.T. STEFANESCU / LEANA
Simu

Informații urbanistice despre imobil (teren) CONFORM P.U.Z. BN 1

AMPLASAMENTUL SOLICITAT SE AFLĂ ÎN ZONĂ VERDE ȘI PARȚIAL ÎN ZONĂ DE PARCARE NEAMENAJATĂ.

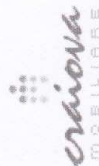
Urbanism și Amenajarea Teritoriului BORDU MARIANA
Simu

- suprafața rămasă aparent liberă 867 mp, cu specificarea vecinătăților, care se propune spre restituire: S₁ + S₂ = 867 mp

N -	<u>S₁ = 11.2 mp H - alce</u>	<u>S₂ = 755 mp H - alce</u>
E -	<u>E - alce</u>	<u>E - alce</u>
S -	<u>S - domeniul public (B.F4a)</u>	<u>S - domeniul public (B.F6)</u>
V -	<u>V - str. Amovatică (fosta J.P. Parlov)</u>	<u>V - parcare</u>

Prezentul Referat are ca anexă schița terenului (dimensiuni, vecinătăți) și poziționarea pe cartare sau P.U.Z.

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Braza lui Novac | Anunturi imobiliare



Motorul afacerilor
tale imobiliare

Anunturi terenuri in Dolj

Anunturi imobiliare fara comision Direct de la proprietari
www.pdp.ro/Dolj

Anunturi Google

Acasa | Anunturi noi | Anunturi agentii | Anunturi private | Cereri imobiliare | Agentii imobiliare | Cautare anunturi | Inregistrare | Harta site | Contact

Craiova Imobiliare

- ☒ Abonare anunturi
- ☒ Anunturi favorite
- ☒ Topul anunturilor
- ☒ Stiri imobiliare
- ☒ Galerie de imagini
- ☒ Domenii conexe
- ☒ Publicitate

Vezi anuntul cu ID

ID:

Curs valutar BNR

Luni, 14 Dec 2009
EUR 42.477 Lei
USD 28.774 Lei
☒ Convertor valutar

Publicitate

Anunturi Google
RBS Depozit la
Termen
Bani tai pot castiga
mai mult prin
dobanzile
extraordinare de la
RBS
www.credit.rbsbank.ro/ct
Cursul Valutar
Oscileaza?
Incearca Azi un Curs
Mai Bun Invala
Engleza in 20
min/zilacasa!
www.engleza20.ro

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Braza lui Novac

ID anunt: **188372**
(Valabila din 07/12/2009)

Pret/mp: 310 EUR ☒ alte valute

Detalii

Suprafata teren: 320 mp
Front stradal: 24 m
Tip teren: intravilan
Cadastru: da
Intabulare: da

Utilitati

- ☒ apa
- ☒ curent electric 220V
- ☒ mijloace de transport

- ☒ canalizare
- ☒ gaz
- ☒ telefon

☒ Inapoi

Date contact agentie imobiliara

COLOSSEUM Craiova

Telefon: 0351.80 95 49; 0752 155 577

Fax: 0351 809 549

Mobil:

E-mail: office@imobiliarecolosseum.ro

Pagina web: <http://www.imobiliarecolosseum.ro>

Persoana contact: Stanoi Dana

Telefon: 0351 809 549

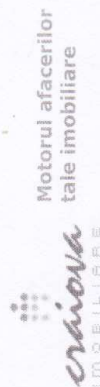
Mobil: 0752.155.577

E-mail: office@imobiliarecolosseum.ro

Comision vanzare: 2% • Comision inchiriere: 50 %

Anunturi depuse: 740

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, George Enescu, vizavi Consul | Anunturi imobiliare



Anunturi terenuri in Dolj
Anunturi imobiliare fara comision Direct de la proprietari
www.pip.ro/Dolj

Anunturi Google

Acasa | Anunturi noi | Anunturi agentii | Anunturi private | Cereri imobiliare | Agentii imobiliare | Cautare anunturi | Inregistrare | Harta site | Contact

Craiova Imobiliare

- ☐ Abonare anunturi
- ☐ Anunturi favorite
- ☐ Topul anunturilor
- ☐ Stiri imobiliare
- ☐ Galerie de imagini
- ☐ Domenii conexe
- ☐ Publicitate

Vezi anuntul cu ID

ID: [vezi](#)

Curs valutar BNR

Luni, 14 Dec 2009
EUR 42.477 Lei
USD 28.774 Lei
[Convertor valutar](#)

Publicitate

Anunturi Google

Apartamente si
Garsoniere

Toate
proprietatile au
poza si pret
Alerte gratuite pe
email.021CENTUR
www.century21.ro

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, George Enescu, vizavi Consul

ID anunt: 2952229 - (ID intern agentie: 267)
(Valabila din 12/11/2009)

Pret: 390.000 EUR neg. [+ alte valute](#)

Pret/mp: 300 EUR [+ alte valute](#)

Detalii

Suprafata teren: 1.300 mp

Front stradal: 36 m

Tip teren: intravilan

Cadastru: da

Intabulare: da

[Inapoi](#)

Date contact agentie imobiliara

BEST CONSULTING IMOBILIARE Craiova

Telefon: 0751.276.866 / 0748.090.644

Fax:

Mobil:

E-mail: bestconsulting_imobiliare@yahoo.com

Pagina web:

Persoana contact: Marius

Telefon: 0751.276.866

Mobil:

E-mail:

Comision vanzare: negociabil • Comision inchiriere: negociabil

Anunturi depuse: 191

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Brazda lui Novac, Str. general Stefan Falcoianu Nr.6B | Anunturi imobiliare



Anunturi terenuri in Dolj
Anunturi imobiliare particulare fara comision, fara intermediari
www.pip.ro/Dolj

Anunturi Google

Acasa | Anunturi noi | Anunturi agentii | Anunturi private | Cereri imobiliare | Agentii imobiliare | Cautare anunturi | Inregistrare | Harta site | Contact

Craiova Imobiliare

- [Abonare anunturi](#)
- [Anunturi favorite](#)
- [Topul anunturilor](#)
- [Stiri imobiliare](#)
- [Galerie de imagini](#)
- [Domenii conexe](#)
- [Publicitate](#)

Vezi anuntul cu ID

ID: [vezi](#)

Curs valutar BNR

Luni, 14 Dec 2009
EUR 42.477 Lei
USD 28.774 Lei
[Convertor valutar](#)

Publicitate

Anunturi Google

Magazin online

ClickBox

Magazin de

articole sportive

solutii termice,

scule si unelte

www.clickbox.ro

Teren de vanzare in Craiova, Dolj, Brazda lui Novac, Str. general Stefan Falcoianu Nr.6B

ID anunt: 311309
(Valabila din 27/11/2009)

Oferta incredibila! Teren deosebit, central 306 m2, deschidere 12 m, POT generos 70%, toate utilitatile, ideal investitie de criza, ingradit pe trei laturi, pretabil rezidential, birouri, policlinica, cabinet, spatiu comercial, mixt, cadastru, intabulare, vad comercial, punct de reper gradinita 43, scoala 23, vecinatati deosebite, zona cu pretentii. Oferta este valabila pana la 31.12.2009. Pret usor negociabil.

Pret: 85.680 EUR neg. [+ alte valute](#)

Pret/mp: 280 EUR [+ alte valute](#)

Detalii

Suprafata teren: 306 mp

Front stradal: 12 m

Tip teren: intravilan

Cadastru: da

Intabulare: da

Destinatie anterioara: Teren fara constructii

Destinatie recomandata: P+4-5 etaje

Utilitati

• apa

• curent electric 220V

• gaz

• mijloace de transport

• canalizare

• curent electric 380V

• la sosea

• telefon

Alte utilitati

Toate utilitatile se afla la limita proprietatii

[+ Inapoi](#)

Date contact persoana privata

MARIAN

Telefoane: 0722565235

Adresa e-mail: marian.veliscu@herlitzromania.ro

C4 - Tesen Brazda 'leu' Nara e
2000 BPS, toate utilizabile
S: 200 mp d: 12 ml.
P: 300 e/ap.
Ag. Colorseem.