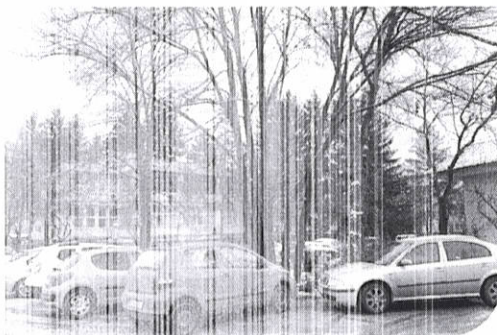


Nr. raport : 90 / 07.04.2025

## RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan cu S = 68mp  
Mun. Pitești, str. Negru Vodă, f.n., județul Argeș



Solicitant și utilizator desemnat : **Consiliul Județean Argeș**  
Proprietar : **Consiliul Județean Argeș**

*Datele, informațiile și conținutul raportului sunt confidențiale. Acestea nu pot fi utilizate, ori copiate în parte sau totalitate fără acordul scris al evaluatorului, al solicitantului și al utilizatorului desemnat.*

## CUPRINS

SINTEZA EVALUARII .....	2
I. Termenii de referință ai evaluării .....	3
I.1. Identificarea și competența evaluatorului .....	3
I.2. Identificarea clientului și a oricărui utilizator desemnat .....	4
I.3. Scopul evaluării .....	4
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării .....	4
I.5. Tipul valorii .....	4
I.6. Data evaluării .....	4
I.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării .....	5
I.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea .....	5
I.9. Ipoteze și ipoteze generale .....	5
I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	6
I.11. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022 .....	6
II. PREZENTAREA DATELOR .....	6
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică .....	6
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate .....	7
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare .....	7
II.4. Informații despre amplasament .....	7
II.5. Descrierea imobilului .....	8
III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....	8
Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale .....	8
Analiza cererii .....	9
Analiza ofertei .....	9
Echilibrul pieței .....	9
IV. EVALUARE .....	10
IV.1. Cea mai bună utilizare .....	10
IV.2. Evaluarea imobilelor .....	10
V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....	16

## SINTEZA EVALUARII

Solicitant și utilizator desemnat	<b>Consiliul Județean Argeș</b> Adresa : Pitești, Piața Vasile Milea, nr. 1, cod poștal 110053, jud. Argeș ; CUI 4229512
Proprietar	<b>Preda Victoria</b>
Evaluator autorizat	Florin Cosmescu, membru titular ANEVAR (Ei, EPI, EBM), leg. nr. 11725
Scopul evaluării	Stabilirea valorii de piață
Tipul valorii	<i>"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 fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."</i>
Data	raportului de evaluare: 07.04.2025    inspecției : 15.03.2025
Curs de schimb valutar	<b>4,9770 LEI/EUR</b> , la data de 07.04.2025, dată la care se raportează evaluarea
Obiectul evaluării	Dreptul de proprietate asupra următorului imobil : – Teren intravilan cu <b>S = 68mp</b> , situat în mun. Pitești, str. Negru Vodă, fn, jud. Argeș, cu nr. cad. 99359.
Adresa proprietății	Pitești, str. Negru Vodă, fn, jud. Argeș.
Amplasare	Zona mediană, intravilană a mun. Pitești, jud. Argeș.
Utilități	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Alimentare cu energie electrică ;</li> <li>– Alimentare cu apă ;</li> <li>– Alimentare cu gaze naturale ;</li> <li>– Canalizare stradală ;</li> <li>– Rețele de telecomunicații ;</li> <li>– Acces rutier și pietonal.</li> </ul>
Utilizare	Rezidențială.
Numar cadastral	99359.
Cartea funciara	CF 99359 a mun. Pitești.
Observații proprietate	-
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
VALOAREA DE PIAȚĂ	<b>Vpmin = 17.000 EUR, respectiv 84.609 RON</b>  <b>Vpmax = 18.500 EUR, respectiv 92.075 RON</b>





## **I. Termenii de referință ai evaluării**

### **I.1. Identificarea și competența evaluatorului**

#### **Prezentarea evaluatorului**

Raportul de evaluare este întocmit de evaluator autorizat Ing. Florin Cosmescu, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 11725, în numele și pentru S.C. Alfa Prospect RC S.R.L., societate cu sediul în Pitești, str. Gh. Lazăr, nr. 15A, jud. Argeș, societate înscrisă la ORC Argeș la nr. J03/460/2004 și având codul de înregistrare fiscal RO16231737, societate "Membru Corporativ" ANEVAR cu certificatul nr. 0271.

Evaluator autorizat Florin Cosmescu, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 11725  
Studii de baza

Certificari ANEVAR

Institutul Politehnic București – Facultatea de Electrotehnică

Expert evaluator întreprinderi – Certificat seria D nr. 000560/02.12.1997

Expert evaluator de proprietăți imobiliare – Certificat nr. 1920/01.12.2005

Expert evaluator de bunuri mobile – Certificat nr. 439/11.11.2005

#### **Certificare**

Prin prezenta certific ca:

- prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezente în acest raport ;
- nu am nici un interes actual, sau de perspectivă în proprietatea asupra bunului imobil evaluat, nu am niciun interes personal și nu sunt părținitor față de vreuna din părțile implicate ;
- nici evaluatorul și nicio persoană afiliată, sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat cu beneficiarul ;
- remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament, sau înțelegere cu beneficiarul care să reprezinte un stimulente pentru concluziile prezentate în raport ;
- în prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit/indeplinesc programul de pregătire profesională continuă;
- prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare și că am respectat standardele, metodologia de lucru și recomandările ANEVAR valabile la data evaluării;
- nicio persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;



#### I.2. Identificarea clientului și a oricărui utilizator desemnat

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de **Consiliul Județean Argeș**, în vederea stabilirii valorii de piață a terenului cu suprafața de 67mp, imobil amplasat în mun. Pitești, str. Negru Vodă, fn, județul Argeș, având numărul cadastral 99359.

Utilizatorul desemnat al lucrării este **Consiliul Județean Argeș**.

#### I.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare are drept scop stabilirea valorii de piață pentru imobilul evaluat, în vederea informării solicitantului asupra acesteia.

#### I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Prezenta lucrare are drept scop evaluarea următorului imobil :

- **Teren intravilan cu S = 68mp**, situat în mun. Pitești, str. Negru Vodă, fn, județul Argeș.

Imobilul de mai sus este proprietate a lui **Preda Victoria**.

#### I.5. Tipul valorii

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardul ANEVAR 2022 – SEV 100 – Cadru General și anume :

***”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 fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.”***

#### I.6. Data evaluării

Inspekția bunului supus evaluării s-a făcut în data 15.03.2025, iar raportul de evaluare a fost întocmit în data de 07.04.2025. S-a luat în calcul un curs de schimb valutar, valabil la BNR în data de 07.04.2025, de 4,9770 LEI/EUR.

### I.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspectia proprietatii a fost efectuată de catre evaluator autorizat Florin Cosmescu.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre solicitant si a identificat imobilul împreuna cu acesta.

La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluate, precum: identificare, starea fizica, istoric, verificarea corespondentei dintre starea factica si documente, caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor in original.

### I.8. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea

Informațiile utilizate în prezentul raport de evaluare sunt următoarele :

- Documente care atestă situația juridică a proprietății precum :
  - o Acte de proprietate, acte ce atestă intabularea dreptului de proprietate, documentația cadastrală, extrase CF.
  - o Informații privind istoricul proprietății obținute de la proprietar.
- Standardele ANEVAR 2022 :
  - o SEV 100 – Cadrul general ;
  - o SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
  - o SEV 103 – Raportare ;
  - o SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ;
  - o Ghidurile metodologice de evaluare GEV 630.
- Informații privind piața imobiliară specific bunului evaluat, privind prețurile practicate.
- Baza de date "Argus".
- Site-uri cu informații privind piața imobiliară : OLX.ro, Imobiliare.ro, etc.

### I.9. Ipoteze si ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze generale, prezentate in cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

#### **Ipoteze generale :**

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”;
- informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- nu am realizat o analiză a clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu imi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;

- presupun că nu există nici un fel de contaminații și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informat de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminațiilor sau a materialelor periculoase;
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunurilor în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- evaluatorul a folosit în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

#### I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Distribuția și reproducerea raportului de evaluare este **interzisă**, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

#### I.11. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2023

Prezentul raport de evaluare a fost realizat conform reglementărilor Standardelor de Evaluare ANEVAR 2023 și cu ipotezele și ipotezele speciale menționate. De asemenea, declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

## II. PREZENTAREA DATELOR

### II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Drepturi de proprietate evaluate: drept de proprietate asupra imobilelor :

- **Teren intravilan cu S = 68mp**, situat în mun. Pitești, str. Negru Vodă, fn, jud. Argeș, cu nr. cad. 99359.

Imobilul evaluat aparține lui **Preda Victoria**, care deține drepturile de proprietate conform următoarelor documente :

- HCL Argeș nr. 11/30.01.2025
- Extras de Carte Funciară.
- Schiță teren.



*Prin menționarea documentelor anterioare evaluatorul nu certifică corectitudinea din punct de vedere legal a acestora.*

## II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In prezenta lucrare nu s-a evaluat niciun bun mobil.

## II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Terenul evaluat este situat în zona mediană, intravilană a mun. Pitești, Aleea Dr. Ioan Cantacuzino, jud. Argeș.

**Municipiul Pitești**, reședință a județului Argeș, este situat în partea central-sudică a României, între Carpații Meridionali și Dunăre, în nord-vestul Munteniei. 120 km îl despart de București – capitala țării – Piteștiul aflându-se la confluența râului Argeș cu Râul Doamnei.

Municipiul Pitești se află la o altitudine de 250m, la nivelul albiei minore a râului Argeș (S), și de 356 m, în cartierul Trivale (V). La nord-vest de terasa Trivale-Papucești se află cota de 373 m, iar la est de Valea Mare-Podgoria, altitudine de 406 m. În sectorul de vest-sud-vest al satului Mica, în comuna Bascov, se găsește cota de 439 m (Pădurea Bogdăneasa). În anul 2003, suprafața municipiului Pitești este de 4.073 ha.

Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Pitești se ridică la 155.383 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 168.458 de locuitori.

Pitești este unul dintre cele mai industrializate orașe ale României, fiind centrul industriei de autoturisme din țară.

Cele mai importante întreprinderi din oraș, a căror activitate susțin economia municipiului Pitești și a județului Argeș sunt: Uzinele Automobile Dacia S.A. (oraș Mioveni), Draxlmaier Group, Lear Corporation, Valeo, Fildas Trading, Johnson Controls, Lactag, etc.

Dintre băncile prezente în municipiul Pitești menționez: BRD – GSG, BCR, CEC Bank, Banca Transilvania, BANCPOST, Unicredit Bank, Banca Raiffeisen, etc.

Zonele comerciale cele mai importante sunt: zona ultracentrală (Magazin Trivale, Magazin Fortuna), zona Podul Viilor (Pitești Mall), zona BIG – Rolast (Dedeman, Auchan Găvana), zona cinematograf Lumina (complexul de magazine en-gros și en-detail John), zona Vamă - Autostradă (Auchan, Baumax, Carrefour, Metro, Succes, Arabesque).

## II.4. Informații despre amplasament

Bunul imobil supus evaluării este reprezentat de **terenul intravilan cu S = 68mp**, imobil situat în mun. Pitești, str. Negru Vodă, fn, jud. Argeș. Imobilul este situat în zona de nord-vest a municipiului, într-o zonă rezidențială/comercială. Zona este una în care oferta depășește ușor cererea, zonă unde se află mai multe sedii de societăți comerciale și industriale, precum și minicartiere de locuințe uni, sau multifamiliale. În vecinătate se află cartierele Nord și Găvana.

## II.5. Descrierea imobilului

### Teren intravilan cu S = 68mp

Terenul este situat în intravilanul mun. Pitești, str. Negru Vodă, fn, jud. Argeș, are S = 68mp (conform actelor de proprietate) și S = 67mp (conform măsurătorilor cadastrale), are categoria de folosință "arabil", are deschidere la str. Negru Vodă, este liber de construcții, iar dotarea cu utilități este următoarea :

- acces rutier și pietonal ;
- rețea de alimentare cu energie electrică ;
- rețea de alimentare cu apă ;
- rețea de alimentare cu gaze naturale ;
- canalizare stradală ;
- rețele de telecomunicații.

## III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

### Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul ei este fix;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu "cash", iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de cumpărători și vânzători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, etc.;
- spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează și este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;
- cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, motivațiile, dorințele, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

#### Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată prin cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii se va concentra pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

În general, nivelul cererii pentru acest tip de proprietate a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică, de diminuarea interesului investițional și de sursele de finanțare limitate.

În acest caz, cererea pentru acest tip de proprietate vine în principal din partea persoanelor juridice. Pentru cumpărare cererea este medie.

#### Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta de vânzare pentru proprietăți similare, aceasta este medie.

În cazul obiectivului analizat, pentru identificarea pieței imobiliare pe acest profil de proprietate, din analiza informațiilor deținute, precum și din datele culese din piața imobiliară locală a rezultat că prețurile în zonă în cazul terenurilor similare se situează pe o plajă între 160-240 EUR/mp.

#### Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară, aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008.



Transformarea pieței imobiliare într-o piață a **cumpărătorului** s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participanții pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual și de trendul evidențiat în ultimii ani, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere, neanticipându-se elemente certe de redresare a economiei naționale.

## IV. EVALUARE

### IV.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă o alternativă de utilizare a activului 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 este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui bun, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie :

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă.

Pentru a respecta cât mai bine criteriile enunțate mai sus, considerăm că cea mai bună utilizare a celor două imobile se face în următoarea situație :

- terenul este liber de construcții ;
- zona este una propice construcțiilor comerciale și rezidențiale ;

În aceste condiții considerăm că cea mai bună utilizare pentru teren este cea **rezidențială/comercială**.

### IV.2. Evaluarea imobilelor

#### Baza de evaluare

În evaluare se pot folosi mai multe metode de evaluare. Specialiștii au grupat aceste metode după anumite criterii, în funcție de modul de utilizare în practica afacerilor în trei abordări :

- abordarea pe bază de costuri
- abordarea pe bază de comparații
- abordarea pe bază de venituri

Nu există o metodă infailibilă de determinare a valorii unui imobil, fiecare metodă și abordare având atât avantaje cât și dezavantaje, precum și limite.

Necesitatea evaluării este universală. Oricine folosește o proprietate, plătește pentru aceasta, de obicei la cumpărare, sau la închiriere. Aceasta înseamnă tranzacții, sau situații în care trebuie să se ia o decizie, să se acționeze, sau să se stabilească o strategie și pentru toate acestea este nevoie de o estimare a valorii. În cazul de față este necesară cunoașterea valorii în vederea garantării unor credite bancare.

În toate cazurile procesul de evaluare indică traseul ce trebuie parcurs în realizarea cercetării pieței și analizei datelor, în aplicarea tehnicilor de evaluare și în integrarea rezultatelor acestor tehnici analitice într-o estimare a valorii solicitate.

Variantă de evaluare, va fi cea pe bază de comparații de piață, variant care va ține cont de actualele prețuri practicate de pe piața liberă din zonă, pentru bunuri similare ca dotare și mod de utilizare.

Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale bunurilor competitive pe segmentul respectiv de piață.

Procese comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Abordarea prin comparația vânzărilor consideră că prețurile apărute în tranzacțiile derulate pe piață ar putea să reprezinte o bună bază de estimare a valorii proprietății.

Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață.

Procese comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață.

### **Abordarea pe bază de comparații de piață**

Varianta de evaluare pentru teren va ține cont de actualele prețuri practicate de principalele agenții imobiliare din zonă, pentru terenuri similare ca poziție și dotare. Terenul este situat într-o zonă cu interes deosebit pentru tranzacționare, într-o zonă rezidențială/comercială, având toate utilitățile.

Abordarea prin comparația vânzărilor consideră că prețurile apărute în tranzacțiile derulate pe piață ar putea să reprezinte o bună bază de estimare a valorii proprietății.

Valoarea de piață poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale proprietăților competitive pe segmentul respectiv de piață.

Procese comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață.

Metoda comparației de piață o vom folosi pentru estimarea valorii de piață pentru terenul cu S = 68mp.

Vom apela la comparații cu terenuri din zonele adiacente, cu poziții și dotări similare.



Informațiile le-am primit de la diferite agenții imobiliare din zonă și din publicațiile « Prețul Corect », de pe internet (site Argus, OLX.ro, etc.), precum și din arhiva proprie a evaluatorului din perioada ianuarie - aprilie 2025 și sunt sintetizate în tabelul de mai jos :

Nr. crt.	Poziționare	Suprafața	Utilități	Expunere la stradă	Preț EUR/mp	Observații
1	Pitești, Zona Nord	319mp	En. el, apă, gaze, canal.	11m	350	
2	Pitești, cart. Găvana	1562mp	En. el, apă, gaze, canal.	-	310	
3	Pitești, Intr. N. Bălcescu	550mp	En. el, apă, gaze, canal.	17,55m	120	
4	Pitești, zona Kaufland Nord	212mp	En. el, apă, gaze, canal.	-	236	
5	Pitești, Zona Nord	477mp	En. el, apă, gaze, canal.	-	178	
6	Pitești, Zona Nord	240mp	En. el, apă, gaze, canal.	-	625	
7	Pitești, zona Kaufland Nord	250mp	En. el, apă, gaze, canal.	18m	260	

Grila cu comparabilele de piață este prezentată mai jos :

- Teren cu S = 68mp

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Tranzacției					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		111.650	50.000	65.000
	Suprafata (mp)	68,00	319,0	212,0	250,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		350	236	260
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-17,5	-11,8	-13,0
	Justificare ajustare	S-au ajusta negativ toate comparabilele pentru marja de negociere. Piața recunoaște o marjă de negociere cuprinsă între 5-10%.			
	Valoarea finală (EUR/mp)		333	224	247
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		333	224	247



	Justificare ajustare	Nu s-au făcut ajustări.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		333	224	247
	Justificare ajustare	Nu s-au făcut ajustări.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		333	224	247
	Justificare ajustare	Nu s-au făcut ajustări.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		333	224	247
	Justificare ajustare	Nu s-au făcut ajustări.			
6	Conditii de piata	07.04.2025	07.04.2025	07.04.2025	07.04.2025
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		333	224	247
	Justificare ajustare	Nu s-au făcut ajustări.			
Observatii					
7	Localizare	Pitești, str. Negru Vodă	Pitești, Zona Nord	Pitești, Kaufland Nord	Pitești, Kaufland Nord
	Ajustare (%)		-10,0%	10,0%	10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-33,3	22,4	24,7
	Justificare ajustare	S-au ajustat toate comparabilele pentru poziția ușor superioare, respectiv ușor inferioară în cadrul zonei.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au făcut ajustări.			
9	Suprafata	68,00	319,00	212,00	250,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-251,0	-144,0	-182,0

	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,00	0,00
	Justificare ajustare	Nu s-au făcut ajustări.			
10	<b>Deschidere (m) sau Raportul laturilor</b>	<b>Cca. 7m</b>	<b>11m</b>	<b>Nespecificat</b>	<b>18m</b>
	Ajustare (%)		0,0%	3,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	6,7	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au făcut ajustări.			
11	<b>Grad de echipare cu utilitati</b>	<b>Toate utilitatile</b>	<b>Toate utilitatile</b>	<b>Toate utilitatile</b>	<b>Toate utilitatile</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au făcut ajustări.			
11,1	Retea de gaze	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,2	Retea de apa	La limita terenului	La limita terenului	In apropiere (<=200 m)	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,4	Retea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
12	<b>Indicatori urbanistici</b>				
12,1	<b>POT</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au făcut ajustări.			
12,2	<b>CUT</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au făcut ajustări.			
13	<b>Constructii demolabile pe teren</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>	<b>Nu</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au făcut ajustări.			



14	<b>Alti factori</b>	Nu	Nu	Nu	Nu				
	Ajustare (%)		0%	0%	0%				
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0				
	Justificare ajustare	Nu s-au făcut ajustări.							
	Ajustare NETA		-33,3	29,1	24,7				
	Ajustare NETA (%)		-10,0%	13,0%	10,0%				
	Ajustare BRUTA		33,3	29,1	24,7				
	Ajustare BRUTA (%)		10,0%	13,0%	10,0%				
	Numar ajustari (diferite de zero)		1	2	1				
	<b>RELEVANTA COMPARABILELOR</b>		<b>Comparabila relevanta</b>	<b>Comparabila relevanta</b>	<b>Comparabila relevanta</b>				
	Valoarea unitara adoptata (EUR/mp)		299	253	272				
	Criteriu de selectie a valorii comparabilelor relevante		Valoarea dupa minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.					
	Nr. Ajustari		1						
	Valoarea (EUR)		299						
	<b>Valoare unitara adoptata (EUR/mp)</b>	<b>272</b>			<b>Valori unitare</b>				
	<b>Valoare teren (EUR)</b>	<b>18.476</b>	<b>rounjit</b>	<b>18.500</b>	<b>272</b>				
	<b>Valoare teren (LEI)</b>			<b>92.075</b>	<b>1.354</b>				
<b>Data evaluarii (zz.ll.aaaa):</b> 07.04.2025 <b>1 EUR=</b> 4,9770									
! In situatia in care selectia valorii utilizand criteriile de mai sus, nu este considerata de evaluator ca fiind cea mai relevanta, in urma expunerii argumentelor justificative, valoarea va fi selectata manual. <b>ARGUMENTARE:</b>									
<table border="1"> <tr> <td>EUR</td> <td>18.500</td> </tr> <tr> <td>LEI</td> <td>92.075</td> </tr> </table>						EUR	18.500	LEI	92.075
EUR	18.500								
LEI	92.075								
<table border="1"> <tr> <td><b>Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)</b></td> <td><b>18.500</b></td> </tr> <tr> <td><b>Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)</b></td> <td><b>92.075</b></td> </tr> </table>						<b>Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)</b>	<b>18.500</b>	<b>Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)</b>	<b>92.075</b>
<b>Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)</b>	<b>18.500</b>								
<b>Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)</b>	<b>92.075</b>								
<b>Nota:</b> Se vor completa doar celulele albe. Pentru comparabilele nerelevante va aparea mesajul de atentionare pe fond galben. Se recomanda inlocuirea acestora.									



În aceste condiții, ținând cont de analiza comparabilelor prezentată în grila de mai sus, apreciem că prețul cel mai probabil de tranzacționare este de 272 EUR/mp.

$V_p = 92.075 \text{ RON}$

$V_p = 18.500 \text{ EUR}$

Facem precizarea, studiind ofertele atașate, că valoarea stabilită mai sus este cea maximală, apreciind că marja de negociere, în cazul unei tranzacții, este cuprinsă între 250 – 272 EUR/mp, respectiv :

$P_{min} = 250 \text{ EUR/mp}$ , respectiv  $V_{pmin} = 17.000 \text{ EUR}$  ; 84.609 RON

$P_{max} = 272 \text{ EUR/mp}$ , respectiv  $V_{pmax} = 18.500 \text{ EUR}$  ; 92.075 RON

## V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a crea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentele si logica aplicate, au condus la judecati consistente.

In plan general valoarea de piață este influențată de lipsa lichidităților, lipsa creditării, incertitudinea manifestată de către vânzători și cumpărători, de scepticismul sistemului bancar, de situația economică internă și internațională care a dus la contractia valorilor și implicit a numarului de tranzacții, de trendul in continua scadere al valorilor de piata ale proprietatilor imobiliare.

In plan specific valoarea de piata este influentata de urmatorii factori: **Utilitate, Raritate, Dorinta si Puterea de cumparare.**

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- valoarea este o *predictie*;
- valoarea este *subiectiva*;
- evaluarea este o *comparare*.

Pentru a raporta o valoare de piata punctuala, in ipoteza schimbului proprietatii imobiliare, evaluatorul a considerat ca valoarea care se preteaza cel mai bine scopului ales, este valoarea de piata estimata prin **abordarea pe bază comparații de piață.**

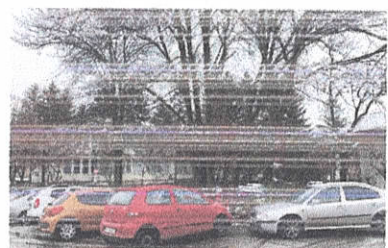
Valoarea estimată și propusă pentru bunul imobil evaluat este prezentată mai jos :

$V_{pmin} = 17.000 \text{ EUR}$ , respectiv 84.609 RON

$V_{pmax} = 18.500 \text{ EUR}$ , respectiv 92.075 RON

ÎNTOCMIT,  
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM  
Florin Cosmescu





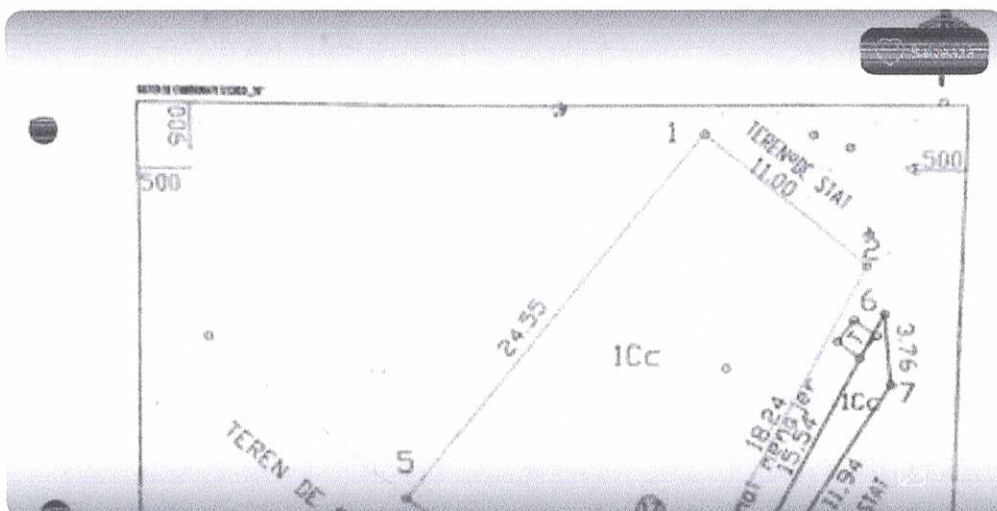
## Teren intravilan S= 319 mp, Nord, Pitesti-idealimob.ro

Nord, Pitești - Vezi Hartă

350 €/mp

**111.650 €**

Rate de la 2.475 RON/lună [simulează credit](#)



**Dima Simona**

Manager

idealimob.ro agentie  
imobiliara



**0773306401**

0770316713



Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Agentia imobiliara idealimob.ro vinde teren intravilan S= 319 mp, zona Nord (Universitatea C.Brancoveanu), Pitesti.

Conform Certificat de Urbanism nr.1169 din 24.10.2022.

Regulile de construire:

Regim de inaltime: minim P+1E - maxim P+2E

POT maxim 35%

CUT maxim 0,7Adc/mp teren

Suprafață teren:	319 mp	Nr fronturi stradale:	2
Tip teren:	Construcții	P.O.T.:	35%
Clasificare teren:	Intravilan	C.U.T.:	0.7
Front stradal:	11 m	Sursa coef. urbanistici:	Certificat Urbanism

### UTILITĂȚI

Apa  
Canalizare  
Gaz  
Curent  
Curent trifazic

### AMENAJARE STRAZI

Asfaltate  
Mijloace de transport in comun  
Iluminat stradal

<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-constructii-de-vanzare-pitesti-nord-319mp-254945691>





0% COMISION - Teren intravilan 1562mp Pitesti- Cartier Gavana

**484 220 €** 310 €/m<sup>2</sup>

Negru Voda, Pitesti, Arges

1562m<sup>2</sup>



**Georgiana TOMESCU**

MR. EXCLUSIVITATE

0762 941 985

Tip teren:

intravilan

Localizare:

fără informații

Suprafață utilă:

1562 m<sup>2</sup>

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

fără informații

Tip acces:

☒ asfaltat

☒ pavat

Imprejurimi:

fără informații

Media:

☒ gaz

☒ electricitate

☒ canalizare

☒ apă curentă

Va prezentam o oportunitate rara de investitie: teren intravilan in suprafata de 1.562 mp, situat in cartierul Gavana in Mun. Pitesti, ideal pentru dezvoltare rezidentiala de amploare. Acest teren se adreseaza dezvoltatorilor imobiliari care doresc sa construiasca un ansamblu rezidential modern, intr-o zona bine positionata si in continua dezvoltare. Accesul din doua strazi principale Lucian Blaga si Mioarei, prezenta utilitatilor direct pe teren - curent, gaze, apa, canalizare, fac ca aceasta proprietate sa fie ideala pentru proiecte de anvergura. Caracteristici: • Suprafata: 1.562 mp, intravilan • Deschidere : 45 m la strada • Toate utilitatile (apa, curent electric, gaze, canalizare) sunt deja disponibile pe teren • Acces direct din doua strazi importante: Lucian Blaga si Mioarei — un avantaj strategic pentru orice proiect. Oportunitatile de acest fel apar rar!! Alege sa construiesti viitorul intr-o zona de exceptie, pe un teren cu toate atuurile pentru un proiect rezidential de succes. Contacteaza-ne astazi si lasa acest loc sa devina fundatia unui nou inceput! Totul cu 0% COMISION pentru cumparator!

<https://www.storia.ro/ro/oferta/0-comision-teren-intravilan-1562mp-pitesti-cartier-gavana-IDDdhD>



Toate imaginile (5)

Nord - Str. Plopilor intersectie cu N. Balcescu - teren de casa 550 ml

**66 000 €** 120 €/m<sup>2</sup>

Intrarea Nicolae Balcescu, Gavana, Pitesti, Arges



Adela Birau

RealPro

0745 913 054

550m<sup>2</sup>

Tip teren:

Intravilan

Localizare:

urbana

Suprafata utila:

550 m<sup>2</sup>

Dimensiuni:

17.55 X 33.08 m

Gard:

fara informatii

Tip acces:

fara informatii

Imprejurimi:

padure

Media:

- ☒ electricitate
- ☒ gaz
- ☒ canalizare
- ☒ apa curenta

**NORD - STR. PLOPILOR INTERSECTIE CU N. BALCESCU - TEREN DE CASA 550 MP.** Situat intre case noi, intr-o zona minunata, cu padure, in plina dezvoltare. Lot frumos de casa, intravilan, pozitie inalta, toate utilitatile disponibile: curent, gaz, apa. Teren plan, deschidere 17.5 m cu lungime de 33 m.

Adresa: Intrare NICOLAE BALCESCU. 37, Pitesti, 110329

[https://www.storia.ro/ro/oferta/nord-str-plopilor-intersectie-cu-n-balcescu-teren-de-casa-550-m-IDA1ji.html?\\_gl=1\\*1ynd8km\\*\\_gcl\\_au\\*R0NMLJE3NDMxNTc2NjkuQ2owS0NRandRWm1fQmhEckFSSXNBQUViWDFIdEFfSEVIRVdoOGxWd3hnYVILdVIPN0JuSUysycG9Vb0VzMihJeDExOXVldk9XUXZsSHJiUWFBcnpkRUFMd193Y0I.\\*\\_gcl\\_au\\*MTYONzIxMjQ5NC4xNzQzNzU2Mzc1\\*\\_ga\\*NjI5NDIyNDYuMTcxNTA3MjA2OQ..\\*\\_ga\\_1XTP46N9VR\\*MTc0Mzc1NjM3NS41MC4xLjE3NDM3NTY0MDQuMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/nord-str-plopilor-intersectie-cu-n-balcescu-teren-de-casa-550-m-IDA1ji.html?_gl=1*1ynd8km*_gcl_au*R0NMLJE3NDMxNTc2NjkuQ2owS0NRandRWm1fQmhEckFSSXNBQUViWDFIdEFfSEVIRVdoOGxWd3hnYVILdVIPN0JuSUysycG9Vb0VzMihJeDExOXVldk9XUXZsSHJiUWFBcnpkRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTYONzIxMjQ5NC4xNzQzNzU2Mzc1*_ga*NjI5NDIyNDYuMTcxNTA3MjA2OQ..*_ga_1XTP46N9VR*MTc0Mzc1NjM3NS41MC4xLjE3NDM3NTY0MDQuMC4wLjA)





# EXPERT

Toate imaginile (1)

De vânzare teren 212 mp., deschidere 14 metri, Nord-Kaufland

**50 000 €** 236 €/m<sup>2</sup>

Gavana, Pitesti, Arges

Cristian Prioteasa

Expert Imobiliare Pitesti

0729 884 130

212m<sup>2</sup>

Tip teren:

de construit

Localizare:

urbana

Suprafață utilă:

212 m<sup>2</sup>

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

da

Tip acces:

asfaltat

Imprejurimi:

fără informații

Media:

- ☒ electricitate
- ☒ gaz
- ☒ canalizare
- ☒ telefon
- ☒ apă curentă

De vânzare teren 212 mp., deschidere 14 metri, toate utilitățile în față, terenul este situat lângă Kaufland-Nord.

Certificat de Urbanism minim P+1+M maxim P+2E. POT 35%, CUT 0.7 Ad.

Preț 50.000 Euro R

[https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-212-mp-deschidere-14-metri-nord-kaufland-IDCD1R.html?\\_gl=1\\*1r6o6u\\*\\_gcl\\_aw\\*R0NMLjE3NDMxNTc2NjkuQ2owSONRandrWm1fQmhEckFSSXNBQUViWDFIdEFfSEVIRVdoOGxWd3hnYVILdVIPN0JuSUycG9Vb0VzMjhJeDExOXVldk9XUXZsSHJiUWFBcnpkRUFMd193Y0I.\\*\\_gcl\\_au\\*MTY0NzIxMjQ5NC4xNzQzNzU2Mzc1\\*\\_ga\\*NjI5NDIyNDYuMTcxNTA3MjA2OQ..\\*\\_ga\\_1XTP46N9VR\\*MTc0Mzc1NjM3NS41MC4xLjE3NDM3NTY1NDkuMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vnzare-teren-212-mp-deschidere-14-metri-nord-kaufland-IDCD1R.html?_gl=1*1r6o6u*_gcl_aw*R0NMLjE3NDMxNTc2NjkuQ2owSONRandrWm1fQmhEckFSSXNBQUViWDFIdEFfSEVIRVdoOGxWd3hnYVILdVIPN0JuSUycG9Vb0VzMjhJeDExOXVldk9XUXZsSHJiUWFBcnpkRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTY0NzIxMjQ5NC4xNzQzNzU2Mzc1*_ga*NjI5NDIyNDYuMTcxNTA3MjA2OQ..*_ga_1XTP46N9VR*MTc0Mzc1NjM3NS41MC4xLjE3NDM3NTY1NDkuMC4wLjA)



Postat 11 martie 2025

## Vând teren intravilan

# 85 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 477 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

### DESCRIERE

Teren intravilan in zona Nord, Pitești (strada Barbu Delavrancea)

Suprafată 477 metri pătrați, împrejmuită

Utilități: apă, curent electric 380, posibilități gaze

Preț 85000€



PRIVAT ⓘ



dorupascu2017

Pe OLX din martie 2025

Activ pe 11 martie 2025

Trimite mesaj

☎ 074 111 9331

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

### LOCALITATE

Pitești,  
Arges



### CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



dorupascu2017

Pe OLX din martie 2025

Activ pe 11 martie 2025

Trimite mesaj



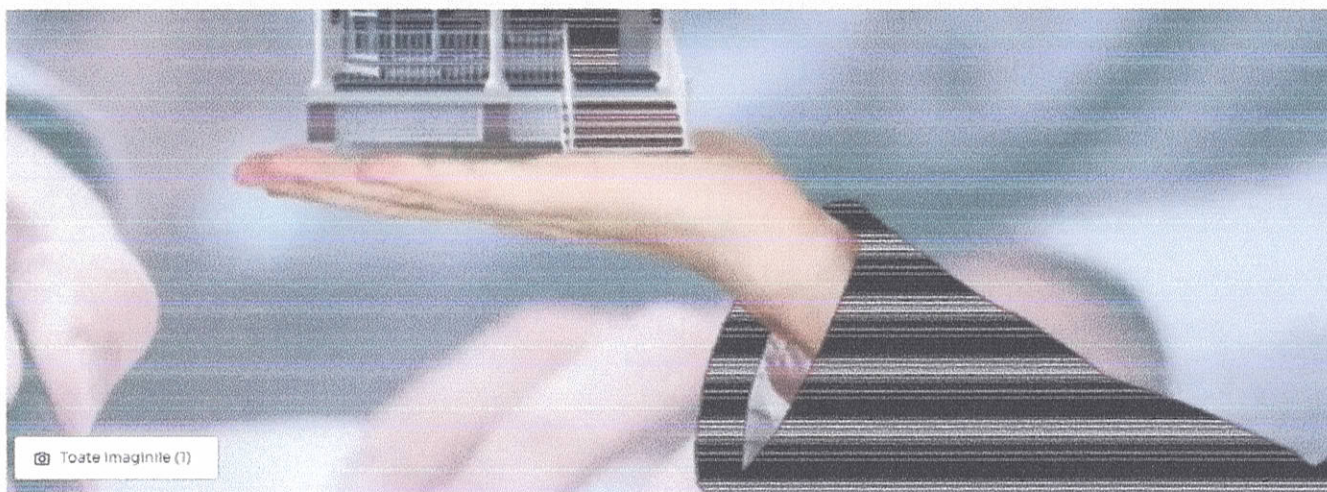
074 111 9331

<https://www.olx.ro/oferta/vand-teren-intravilan-IDjehwh.html>

< Înapoi

🔗 Distribuie

♡ Salvează



🖼 Toate imaginile (1)

TEREN PENTRU SPATIU, Pitești, Aleea Spitalului Județean,

# 150 000 €

625 €/m<sup>2</sup>

📍 Gavana, Pitești, Arges

Anca

Doraly Agentie Imobiliara Miovent

☎ 0749 285 002

 240m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Suprafață utilă:	240 m²
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Imprejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> gaz <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> apă curentă
Tip vânzător:	agenție

## Descriere

Vând 240 mp teren pt spatiu comercial,intravilan,Nord, strada care urca la Spitalul Județean,pretabil spatiu comercial sau casa,toate utilitatile

[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-spatiu-piteti-aleea-spitalului-judeean-IDCTeB.html?\\_gclid=1\\*1sy2py0\\*\\_gclid=aw\\*R0NMLJE3NDMxNTc2NjkuQ2owS0NRandrWm1fQmhEckFSSXNBQUViWDFIdEFfSEVIRVdoOGxWd3hnYVILdVIPN0JuSUsycG9Vb0VzMjhJeDExOXVldk9XUXZsSHJiUWFBCnprkRUFMd193Y0I.\\*\\_gclid=au\\*MTYONzIxMjQ5NC4xNzQzNzU2Mzc1\\*\\_gclid=NjI5NDIyNDYuMTcxNTA3MjA2OQ..\\*\\_gclid=1XTP46N9VR\\*MTc0Mzc1NjI3NS41MC4xLjE3NDM3NTY3NjAuMC4wLjA](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-spatiu-piteti-aleea-spitalului-judeean-IDCTeB.html?_gclid=1*1sy2py0*_gclid=aw*R0NMLJE3NDMxNTc2NjkuQ2owS0NRandrWm1fQmhEckFSSXNBQUViWDFIdEFfSEVIRVdoOGxWd3hnYVILdVIPN0JuSUsycG9Vb0VzMjhJeDExOXVldk9XUXZsSHJiUWFBCnprkRUFMd193Y0I.*_gclid=au*MTYONzIxMjQ5NC4xNzQzNzU2Mzc1*_gclid=NjI5NDIyNDYuMTcxNTA3MjA2OQ..*_gclid=1XTP46N9VR*MTc0Mzc1NjI3NS41MC4xLjE3NDM3NTY3NjAuMC4wLjA)

## de vanzare teren intravilan cc 250 mp langa KAUF LAND NORD stradal

ID OFERTA: GLX01AG041 **DE VANZARE** EXCLUSIVITATE AVANTAJE **SALVEAZA IN FAVORITE** **FA O OFERTA**

Nord, Pitesti

< Oferta precedenta | Oferta urmatoare >>

Pret Vanzare: 65.000 EUR

Actualizat la: 13 Martie 2023

12084 afisari

**GALAXY IMOB® BUCUREȘTI**  
Târgoviște, Ploiești, Pitești, Brașov, Târgu Mureș, Cluj, Iași, Buzău, Bistrița

**DE VANZARE**

**GLX01AG Sabin Tanase**

**Sabin Tanase**



GLX01AG.Sabin Tanase  
Partener Galaxy Imob

- ☒ adauga parerea ta
- ☒ vezi parerile despre agent
- ☒ vezi pagina agentului

Contacteaza prin telefon

NOU si UNICAT De vanzare teren intravilan cc 250 mp situat in zona de nord a orasului... STRADAL LANGA KAUF LAND NORD .... , TOATE UTILITATILE toate actele in regula , cadastru ,intabulare, liber de sarcini... pret 65 000 euro.

STRADAL ....constituie o adevarata oportunitate de investitie in segmentul comercial „este ingradit pe toate laturile ..vizibilitate si impact major pietonal si auto

### Caracteristici

**Tip oferta:** teren

**Numar Fronturi:** 1

**Tip tranzactie:** Vanzare

**Tip Teren:** Intravilan

**Pret Vanzare:** 65.000 EUR

**Orientare:** Sud Vest

**Deschidere:** 18

**Suprafata teren:** 250 mp

### Dotari

- ✓ **Amenajare strazi:** Asfaltate, Mijloace de transport, Iluminat stradal,
- ✓ **Teren:** Acces auto,
- ✓ **Utilitati generale:** Curent, Curent trifazic, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Internet, Centrala imobil,

<https://www.galaxyimob.ro/vanzare-teren-nord-pitesti-glX01ag041-278555.html>





## JUDEȚUL ARGEȘ CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

Pitești, Piața Vasile Milea Nr. 1, Cod poștal: 110053  
Telefon: 0248.210.056 Fax: 0248.220.137

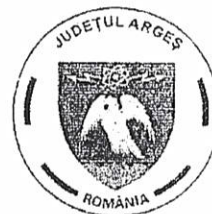
[www.cjarges.ro](http://www.cjarges.ro)

Operator de date personale nr. 37708



ISO 9001

LL-C (Certification)



### HOTĂRÂREA nr. 11 din data 30.01.2025

Privind aprobarea intenției de cumpărare a terenului în suprafață de 68 m.p. (înscris în C.F. 99359 Pitești), în vederea amenajării unei parări pentru Centrul de Transfuzie Sanguină Argeș

Consiliul Județean Argeș:

Analizând Referatul de aprobare nr.08/SC/15.01.2025 al Președintelui Consiliului Județean Argeș, însoțit de Raportul Direcției Tehnice nr.1302/20.01.2025;

Având în vedere:

- Art.286, alin.1, art. 287 lit.b) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;
- Art. 863, lit.a) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată și actualizată;
- Adresa Centrului de Transfuzie Sanguină Argeș nr.1315/10.10.2024, înregistrată la Consiliul Județean Argeș sub nr.28025/10.10.2024;
- Hotărârea Consiliului Județean Argeș nr.52/23.02.2023 privind achiziția terenului în suprafață de 64 m.p., situat în vecinătatea Centrului de Transfuzie Sanguină Argeș;
- Contractul de vânzare autenticat cu nr.1362/27.03.2023 prin care Județul Argeș a achiziționat o suprafață de teren de 64 m.p. (CF 100365 Pitești);
- Adresa doamnei Preda Victoria, înregistrată la Consiliul Județean Argeș sub nr. 35458/17.12.2024 prin care își manifestă disponibilitatea de a înstrăina un teren în suprafață de 68 m.p. către Județul Argeș;
- Avizele comisiilor de specialitate K1, K2 și K5;
- Avizul Secretarului General al Județului.

În temeiul prevederilor art. 182, alin. (1) coroborat cu art. 196, alin. (1), lit.a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

### HOTĂRĂȘTE:


**ART.1.** Se aprobă intenția de a cumpăra terenul în suprafață de 68 m.p., situat în vecinătatea Centrului de Transfuzie Sanguină Argeș, (înscris în C.F. 99359 Pitești), în vederea amenajării unei parări pentru Centrul de Transfuzie Sanguină Argeș,

**ART.2.** Direcția Tehnică va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

ART.3. Serviciul Legislativ – Transparență Decizională va comunica hotărârea:






- Instituției Prefectului - Județul Argeș;
- Direcției Tehnice.

PREȘEDINTE,  
ION MÎNZÎNĂ



Contrasemnează,  
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,  
IONEL VOICA



Proceduri obligatorii ulterioare adoptării Hotărârii consiliului județean nr. <u>44</u>			
Nr. crt.	Operațiuni efectuate	Data ZZ/LL/AN	Semnătura persoanei responsabile să efectueze procedura
0.	1.	2.	3.
1.	Adoptarea Hotărârii s-a făcut cu majoritate: <ul style="list-style-type: none"><li>• Absolută</li></ul>	30.01.2025	
2.	Comunicarea către Prefect Județului Argeș (Art. 197 alin. (1) din OUG nr.57/2019)	03.02.2025	
3.	Aducerea la cunoștință publică (Art. 197 alin. (4) din OUG nr.57/2019)	03.02.2025	
4.	Comunicarea numai în cazul celei cu caracter individual – în cel mult 5 zile de la data comunicării oficiale către prefect (Art. 199 alin. (1) din OUG nr.57/2019)	03.02.2025	
5.	Hotărârea devine obligatorie sau produce efecte juridice, după caz. (Art. 198 alin. (1) și Art. 199 alin. (2) din OUG nr.57/2019)	03.02.2025	



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGES  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Pitești

**CARTE FUNCİARĂ NR. 99359**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 99359 Pitești

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

Nr. CF vechi: 41070  
Nr. cadastral vechi: 11936

**TEREN** Intravilan

Adresa: Loc. Pitești, Str. NEGRU VODĂ, Nr. F.N., Jud. Argeș

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	99359	Din acte: 68 Masurată: 67	Teren neîmprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>1112 / 20/01/2009</b>		
Dispoziție nr. 2661, din 11/06/2008 emis de Primăria Pitești; proces verbal de punere în posesie nr. 14193/17.07.2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1; 1) <b>PREDĂ VICTORIA</b>	A1
<b>22015 / 03/05/2018</b>		
Act Administrativ nr. 1112, din 20/01/2009 emis de ANCP;		
B2	se notează repositionarea imobilului identificat cu nr. cadastral 99359, înscris în cartea funciară 99359	A1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

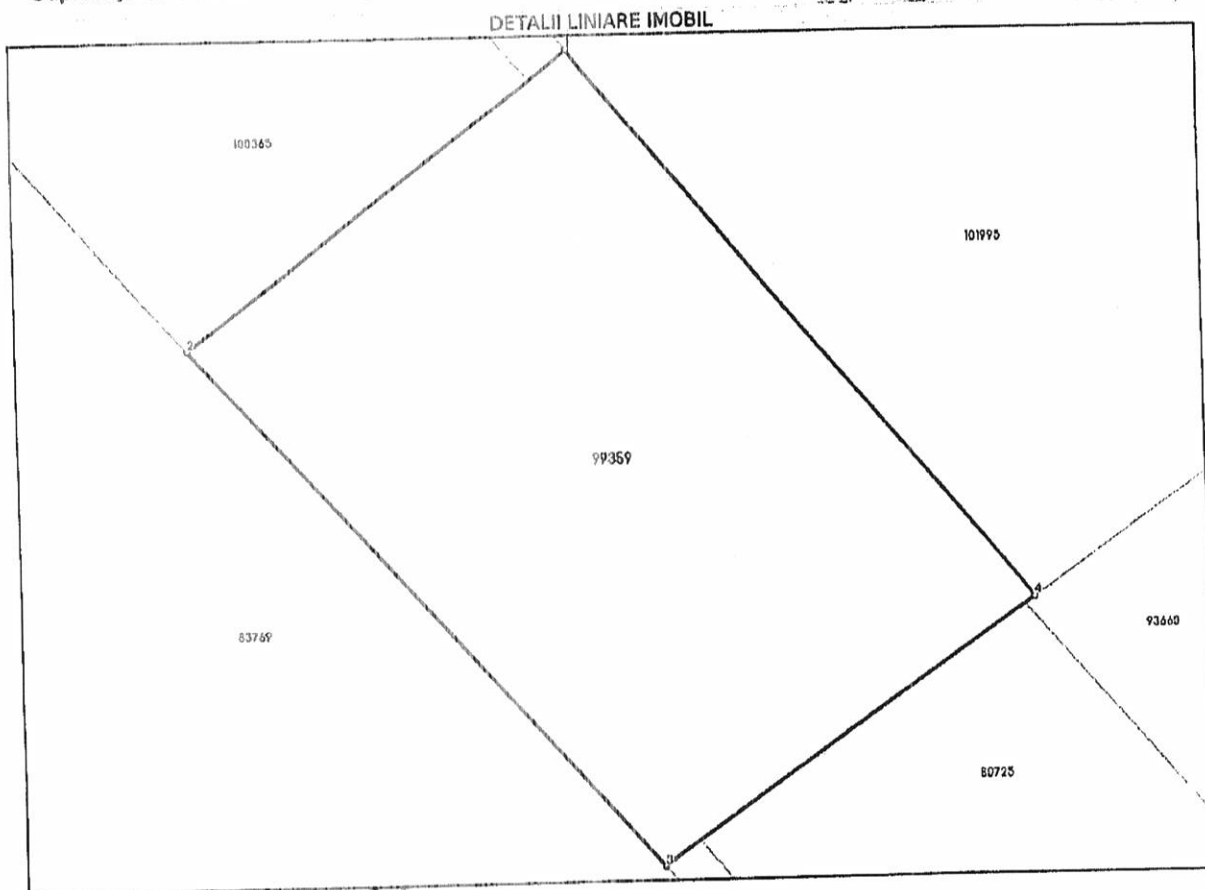


## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
99359	Din acte: 68 Măsurată: 67	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	67	-	-	-	Teren împrejmuit între punctele 1,2,3

## Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.88
2	3	9.959
3	4	6.492
4	1	10.259

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

NR. CAD.  
100365

CF99359

NR. CAD.  
63762

63769-C1

# LEGENDA:

- LIMITA DE PROPRIETATE
- CONSTRUCTI E EXISTENTA
- ALEI SI TROJAR DE GARD
- CAROSABIL - XISTENT
- SPATIUL VERE