

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizația 0252
CUI RO 23496060, J03/603/2008
Județul Argeș, Pitești, str. Stefan Cel Mare, nr. 39, bloc P18, sc D, ap. 1,
Fax: 0348814607, Telefon: 0744365795
E-mail: office@totalromproiect.ro
Nr.89/10 06 2025

RAPORT DE EVALUARE

privind
estimarea valorii juste, pentru un spatiu situat in incinta
Teatrului de Păpuși „Așchiuță” Pitești

Adresa : MUNICIPIUL PITESTI, STRADA VICTORIEI, NR. 1,
BLOC 13, JUDETUL ARGES

Proprietar : JUDETUL ARGES, DOMENIUL PUBLIC

Solicitant : CONSILIUL JUDETEAN ARGES

Destinatar : CONSILIUL JUDETEAN ARGES

Evaluator : SC TOTAL ROM PROIECT SRL



Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

Către:

CONSILIUL JUDETEAN ARGES, in calitate de Client si in calitate de Utilizator Desemnat

Stimati parteneri,

Ca urmare a solicitarii dumneavoastra, va transmitem Raportul de evaluare pentru imobilul propus spre evaluare.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea imobilului supus evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor editia 2022
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
4. Descriere amplasament
5. Descrierea cladirii
6. Date privind impozitele si taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si oferte sau cotațiile curente

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Abordarea prin piata
2. Abordarea prin venit
3. Abordarea prin cost

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport



SINTEZA RAPORTULUI

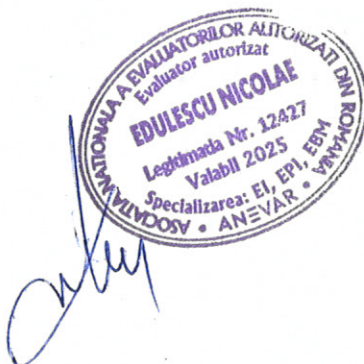
Evaluator	SC TOTAL ROM PROIECT SRL.
Autorizatie membru corporativ Reprezentanti societate	Nr. 0252 emisa in 01.01.2025, valabil pana la 31.12.2025 Catanoiu Mirela Administrator; e_mail: office@totalromproiect.ro;
Autor lucrare Evaluator autorizat	Edulescu Nicolae, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM, Legitimatie si parafa: 12427 / valabil 2025;
Solicitantul evaluarii	CONSILIUL JUDETEAN ARGES.
Identificare client	Cod identificare fiscala 4229512.
Adresa client	municipiul Pitesti, Piata Vasile Milea, nr.1, judetul Arges.
Utilizator desemnat	CONSILIUL JUDETEAN ARGES
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie spatiul situat in incinta Teatrului de pupusi „Aschiuta” Pitesti cu suprafata utila conform masuratorilor cadastrale de 139,1 mp.
Identificare	Nr. Carte Funciara: cladirea nu este intabulata.
An construire	1965;
Stare tehnica	Buna;
Nivel de finisare	La data inspectiei cladirea era in curs de reamenajare;
Utilitati existente	Energie electrica; apa-canal; gaze naturale; telefonie; CATV
Proprietar	JUDETUL ARGES, DOMENIUL PUBLIC
Adresa proprietatii	Municipiul Pitesti, strada Victoriei, nr. 1, bloc 13, judetul Arges.
Cod postal	110059;
Ipoteze speciale semnificative	Nu este cazul.
Data inspectiei	05.06.2025; inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Edulescu Nicolae.
Data evaluarii	05.06.2025.
Curs valutar	1 euro = 5,0558 lei, afisat de BNR valabil la data de referinta a evaluarii.
Data finalizare raport	10.06.2025.
Scopul evaluarii	Inregistrarea cladirii in situatiile contabile.
Tipul valorii	Valoarea justa.
Declararea valorii	Valoarea justa estimata prin: abordarea prin venit
Valoarea justa	212.000 euro, echivalentul a 1.071.830 lei, fara TVA.



SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR



EDULESCU NICOLAE
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 12427 valabila 2025



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC TOTAL ROM PROIECT SRL, prin evaluator autorizat Edulescu Nicolae, membru titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 12427.

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulente financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

Evaluatorul poseda toate calificarile corespunzatoare, experienta si competenta necesara pentru aceasta prestatie; obiectivul analizat este in sfera pregatirii atestate, astfel incat nu a fost necesara o alta asistenta substantiala profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client	: Consiliul Judetean Arges.
Adresa client	: municipiul Pitesti, Piata Vasile Milea, nr. 1, judetul Arges.
Utilizator desemnat	: Consiliul Judetean Arges.

3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru inregistrarea cladirii in situatiile contabile.

Prezenta evaluare nu va fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cel declarat.

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Obiectul evaluarii il constituie spatiul situat in incinta Teatrului de pupusi „Aschiuta” Pitesti cu suprafata utila conform masuratorilor cadastrale de 139,1 mp.

Adresa : Municipiul Pitesti, strada Victoriei, nr. 1, bloc 13, judetul Arges

Cod postal: 110059.

Identificare : Nr. Carte Funciara: cladirea nu este intabulata.

Proprietar: JUDETUL ARGES, DOMENIUL PUBLIC;

5. Tipul valorii

Valoarea justa a imobilizarilor corporale este determinata, in general, plecand de la valoarea lor de piata, pe baza informatiilor pe care le-ar utiliza participantii de pe piata atunci cand stabilesc pretul activului, presupunand ca participantii de pe piata actioneaza pentru a obtine un beneficiu economic maxim.

Valoarea de piata este definita ca: Suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, între un cumparator hotarat si un vânzator hotarat, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere.

Valoarea justa reprezinta pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ într-o tranzactie reglementata pe piata principala (daca exista) sau cea mai avantajoasa, la data evaluarii, in conditiile curente de piata (adica un pret de iesire), indiferent daca respectivul pret este direct observabil sau este estimat utilizand o alta tehnica de evaluare.

Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 05.06.2025. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Edulescu Nicolae.

Data evaluarii : 05.06.2025.

Curs valutar : 1 euro = 5,0558 lei, afisat de BNR valabil la data de referinta a evaluarii.

Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 10.06.2025.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Evaluarea se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de proprietarul reperului analizat, impreuna cu informatii culese la inspectia vizuala, fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare.

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze semnificative si ipoteze special semnificative, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul

declarat al evaluarii.

Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect este utilizat in scop autorizat, fiind estimat în aceasta ipoteza.

8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala, etc.;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta ;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

- evaluarea se bazeaza pe informatiile si documentele in forma necertificata, asa cum acestea furnizata de proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se întreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, arile din informatiile tehnico-economice furnizate de proprietar, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Orice schita din raportul de evaluare prezinta dimensiunile aproximative ale proprietatii si este realizata pentru a ajuta cititorul raportului sa vizualizeze proprietatea. Masuratorile de cadastru sunt considerate prioritare, iar pentru situatiile in care nu exista documentatii cadastrale, s-a argumentat punctual la metoda aplicata.

Urbanism:

- se presupune ca proprietatea imobiliara se conformeaza tuturor reglementarilor si restrictiilor de zonare si utilizare, in afara cazului in care a fost identificata o neconformitate, descrisa si luata in considerare in prezentul raport.

Structura

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpose sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarului imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;



- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;
- valoare estimata nu reprezinta valoare de asigurare.

Consultanta viitoare:

- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune.

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta. In cazul aparitiei altor documente legale care sa ateste alte informatii decat cele utilizate de catre evaluator, acesta isi rezerva dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare in concordanta cu noile informatii. Evaluatorul nu isi asuma nici o responsabilitate in cazul mentionat anterior;
- raportul de evaluare este valabil în conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data întocmirii sale.
- Valoarea estimata in prezentul raport nu reprezinta valoare de asigurare.

Ipoteze speciale semnificative: nu este cazul.

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor editia 2022

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022**, compuse din:

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii

SEV102 – Documentare si conformare;

SEV103 – Raportare;

SEV104 - Tipuri ale valori;

SEV105 - Abordari si metode de evaluare

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV340 - Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica

Ghidurile de evaluare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunurilor, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunurilor, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.



II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Imobilul se afla in domeniul public al Judetului Arges, conform urmatoarelor documente:
HG 447/16.05.2002 privind atestarea bunurilor apartinand domeniului public al judetului Arges.
Hotararea privind completarea inventarului bunurilor care apartin domeniului public al judetului Arges emisa de CJ Arges nr 194/30.09.2015.
Schita imobilului.

2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elemente de mobilier.

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona centrala, preponderent rezidentiala, formata din blocuri de locuinte, dar si spatii comerciale atat independente cat si la parter de bloc si spatii administrative; imobilul este situat in zona centrala a municipiului Pitesti.
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mica;
- Unitati medicale: amplasate la distanta mica;
- Sedii de banci: amplasate la distanta mica;
- Muze: amplasate la distanta mica;
- Institutii de cult: amplasate la distanta mica;
- Parcuri: spatii verzi la distanta medie;
- Lacuri: la distanta medie.

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta;
- Retea urbana de apa: existenta;
- Retea urbana de termoficare: existenta;
- Retea urbana de gaze: existenta;
- Retea urbana de canalizare: existenta;
- Retea urbana de telefonie: existenta;
- Altele: internet, CATV.

Artere de circulatie:

- strada Victoriei care este o strada pietonala.
- Magistrale metrou: nu este cazul;
- Trasee suprafata:
- Statie de autobuz si microbuz la distanta mica;
- Feroviar: gara este amplasata la distanta medie;
- Naval: nu este cazul.

Ambient

- Ambient civilizat;
- Trafic pietonal intens.

4. Descriere amplasament

- imobilul este amplasat in zona centrala a municipiului Pitesti, preponderent rezidentiala, formata din blocuri de locuinte, dar si spatii comerciale atat independente cat si la parter de bloc si spatii administrative;
- strada Victoriei care este o strada pietonala.

5. Descrierea cladirii

Cladirea de baza:

Fundatii: tip radier general din beton armat;

Structura de rezistenta din cadre de beton armat.

Inchideri perimetrale: zidarie din caramida;

Acoperis: tereasa necirculabila din beton cu hidroizolatie;

Spatiu evaluat la data inspectiei era in curs de reamenajare.

Caracteristicile sale constructive sunt:

- fundatii - fundatii continue din beton armat;
- închideri – zidarie caramida;



- compartimentări interioare – zidarie de caramida;
- tâmplărie exterioara - aluminiu si geam termopan;
- instalatii sanitare de apa, canalizare;
- instalatii electrice;

Compartimentare conform schita:

- hol acces foaier cu suprafata utila de 101,5 mp;
 - grup sanitar cu suprafata utila de 9,9 mp;
 - magazin cu suprafata utila de 13,3 mp;
 - magazin cu suprafata utila de 14,4;
- Suprafata utila =139,1 mp;
Suprafata totala =139,1 mp;

6. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al municipiului Pitesti, impozitele pe bunuri de tip cladiri sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Pe piata imobilara locala sunt vizate spațiile comerciale atat pentru scop de tranzactii cat si pentru activitate servicii de inchirieri. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari. Se poate considera ca piata spațiilor comerciale este în usoara crestere. In cazul proprietatiilor evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala atat pentru inchiriere.



III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat în zona centrală a municipiului Pitești.

Pitești este reședința și cel mai mare oraș al județului Argeș, din regiunea istorică Muntenia, România. Localitatea are statutul de municipiu și renumele de orașul lalelelor, aici fiind găzduit anual un important festival intitulat Simfonia Lalelelor. La recensământul din anul 2011, Pitești avea o populație de 155.383 de locuitori, fiind al treisprezecelea cel mai mare centru urban al României din punct de vedere demografic.

Municipiul Pitești este situat în partea central-sudică a României, între Carpații Meridionali și Dunăre, în nord-vestul regiunii informale Muntenia. Orașul se află la confluența râului Argeș cu Râul Doamnei, în punctul de intersecție al paralelei de 44°51'30" latitudine nordică cu meridianul de 24°52' longitudine estică.

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

Orașul propriu-zis, așezat între dealuri înalte, pe terasele râului Argeș, are un topoclimat de vale, calm și moderat. Temperatura medie anuală variază între 9° și 10 °C, media lunii ianuarie fiind de -2,4 °C, iar cea a lunii iulie de +20,8 °C. Precipitațiile atmosferice depășesc media pe țară, oscilând între 680 și 700 mm anual. În nordul orașului se termină și Autostrada A1 ce leagă Bucureștiul de Pitești și este, de asemenea, și centură ocolitoare a municipiului în partea de est a acestuia.

Piteștiul este una dintre cele mai vechi așezări umane din România. Urme ale existenței omului în această arie datează din paleolitic, fiind cel mai puternic centru al activității umane din paleoliticul inferior în Europa, principala verigă de legătură dintre Africa și Asia de sud-est, care erau, până nu demult, zone în care se cunoștea cultura de prund. Descoperiri arheologice au confirmat ipoteza conform căreia tribul condus de Dromihetes (sec. IV-III î.e.n.) și-a avut rădăcinile în această zonă, tribul fiind identificat cu ordessenii sau argessenii (o populație de pe malurile Argeșului). În perioada daco-romană, orașul a făcut parte din regiunea Moesia Inferior, iar mai târziu din Dacia Malvensis. Din acea perioadă datează și numeroasele fragmente de zidărie, ceramică și monede. Cel mai important monument din județ, datând din acea perioadă, este Castrul roman de la Albota care era o tabără militară fortificată construită pe granița estică a Daciei. În epoca medievală, Piteștiul desfășura schimburi economice cu popoare de la sud de Dunăre, în special cu Imperiul Bizantin.

Piteștiul a fost reședința temporară a voievozilor Basarab Țepeluș cel Tânăr, Mihnea cel Rău și Vlad cel Tânăr. Orașul s-a dezvoltat în mod gradat, de la sat și târg ajungând la titlul de oraș, dobândit la începutul secolului al XIV-lea. Prima atestare documentară datează din 20 mai 1388 când domnul Mircea cel Bătrân întărește Mănăstirea Cozia, „o moară în hotarul Piteștilor”. Atestarea documentară de la 1388 a făcut din Pitești, alături de Câmpulung, Curtea de Argeș, Brăila și Slatina, unul dintre cele mai vechi târguri. Prima menționare a Piteștiului ca oraș apare la 1 aprilie 1510, într-o carte a lui Vlăduț. Cancelaria Domnitorului Neagoe Basarab (1512-1521) a emis la 22 noiembrie 1517 un hrisov în care este semnalată existența curților domnești la Pitești. Hrisovul se încheia astfel: „... și eu Moisi scriitor, care am scris în noile curți din orașul Piteșt.”

Analiza pieței imobiliare este un proces în șase pași:

1. Definirea produsului imobiliar:

Proprietatea subiect este reprezentată de o clădire având suprafața utilă de 139,1 mp situat în zona centrală a municipiului Pitești, la parterul unui bloc de locuințe construit în anul 1965.

2. Delimitarea pieței

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților comerciale din zona centrală a municipiului Pitești și din zonele cu o atractivitate egală, similare celui analizat.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în același areal. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

3 Analiza cererii

Din analiza informațiilor culese din piața cererea de spații similare este mai mică decât oferta. În ceea ce privește chiriile în zona de influență acestea pot ajunge până la 12 - 15 euro/mp pentru spații comerciale cu finisaje și dotări medii. Preturile diferă în funcție de localizarea imobilului constatându-se preturi mai mari pentru imobilele moderne și cu suprafața utilă mică. Există în zona și preturi în afara intervalului menționat mai sus, pentru spații cu finisaje și facilități superioare. Tranzacțiile sunt sporadice datorită în primul rând a rarității ofertelor de vânzare, iar perioada de expunere la vânzare este în general medie; marja de negociere este medie.

Se anticipeaza ca preturilor vor ramane constante in urmatoarea perioada, la fel si numarul tranzactiilor.

4 Analiza ofertei

Oferta de proprietati similare este compusa din proprietati aflate in toate zonele municipiului Pitesti. Oferta de proprietati este insa in saraca la vanzare. Pe piata imobiliara oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp.

Cererea de imobile similare a inregistrat insa o crestere in ultima perioada. Atat oferta, cat si cererea pentru spatii comerciale, cu suprafete de pana la 100 mp, a fost medie, si se mentine in continuare.

Pe piata predomina ofertele de inchiriere pentru spatiile comerciale ce au suprafate cuprinse intre 50-100 mp. Nivelul chiriilor este cuprins in general intre 12 – 15 euro/mp, diferenta facandu-se in functie de suprafata, calitatea constructiei, dotarile si finisajele spatiilor precum si de calitatea spatiilor.

5 . Analiza interactiunii dintre cerere si oferta

Piata specifica este una a cumparatorului.

- piata este putin activa (numarului tranzactiilor pe segmentul imobiliar este foarte scazut) .
- piata inchirierilor este una ceva mai activa dar cu cotații ale chiriilor unitare ajustate, renegociate fata de anii precedenti.

Se estimeza ca pe termen scurt si mediu numarul tranzactiilor si activitatea pietei imobiliare subiect vor ramâne scazute. Astfel, este dificil de estimat echilibrul pietei, datorita unui numar redus de tranzactii regulate, coroborat (nefavorabil d.p.d.v. al informatiilor de piata) cu un numar mult prea mare de factori atipici care perturba tranzactiile.

Nivelul chiriei pentru imobile similare este situat in intervalul 12-15 euro/mp pe suprafata utila.

6 . Previziunea captării proprietății subiect

Cererea, atat pentru inchiriere este medie si pentru cumparare se apreciaza ca este mica. Nu se preconizeaza cresteri ale cererii pe termen scurt, iar nivelul preturilor se apreciaza ca va ramane constant pe termen scurt.

Pentru viitorul apropiat nu se prevad schimbari majore privind raportul cerere/oferta.

Concluzie:

Piata cumparatorului: Oferta > Cererea.



IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Cea mai buna utilizare (CMBU) este definita de standarde ca fiind "cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate".

Evaluarea activelor la valoarea de piata porneste de la conceptul de cea mai buna utilizare care reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care ar trebui sa constituie baza de pornire si sa genereze ipotezele de lucru necesare operatiunii de evaluare. Cea mai buna utilizare se refera la utilizarea probabila rationala si utilizarea legala a unui teren liber sau a unei proprietati construite, care este fizic posibila, fundamentata adecvat, realizabila financiar si care rezulta intr-o valoare maxima. Cea mai buna utilizare este determinata de forte competitive de pe piata.

Utilizarile au fost determinate astfel incat sa fie intrunite conditiile impuse:

- permisibilitate legala;
- utilizarea indeplineste criteriul de fizic posibila;
- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecarei proprietati imobiliare acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita in conditiile pietei specifice locale prin inchiriere;
- criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatilor imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii), si se realizeaza in ipoteza utilizarilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizari.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea de spatiu cu destinatie comerciala.

Aceasta este:

- permisa legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
- fizic posibila: in cazul utilizarii comerciale, posibilitatea fizica este evidenta.
- fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati comerciale. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii, care sa respecte definitia celei mai bune utilizari este utilizarea comerciala.

Concluzie: CMBU a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea comerciala. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane juridice care doresc sa isi extinda activitatea in zona.

Avand in vedere caracteristicile zonei in care se afla proprietatea imobiliara, utilitatile tehnico-edilitare, amplasamentul si nu in ultimul rand scopul evaluarii, evaluarea s-a facut pentru utilizarea existenta (comerciala).



V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață. Pentru proprietatea analizată se pot utiliza:

Abordarea prin piață: Abordarea prin piață: Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Metoda comparațiilor directe sau metoda de comparație a vânzărilor – este guvernată de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang și care spune că „nici un investitor prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpara o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Analiza comparativă vizează asemănările și diferențele dintre bunuri ce influențează valoarea, rezultatul fiind o sumă a corecțiilor exprimate valoric / procentual din oferta / prețul de vânzare. Tehnicile de cuantificare a corecțiilor sunt cantitative și calitative. Corecțiile aplicate ofertelor / tranzacțiilor reflectă superioritatea / inferioritatea bunurilor comparabile prin elementele de comparație, fiind aleasă valoarea bunului comparabil cu corecția brută minimă.

Întrucât evaluatorul nu a avut acces la informații privind tranzacții recente de proprietăți similare din zona studiată abordarea prin piață nu a fost aplicată.

Abordarea prin venit: În abordarea prin venit se analizează capacitatea unei proprietăți de a genera beneficii viitoare; se capitalizează venitul pentru a determina o indicație asupra valorii de piață. Aceasta presupune ca un imobil, în funcție de caracteristicile sale constructive și de localizare, constituie un potențial venit pe termen îndelungat prin închiriere, rentă etc. Cu alte cuvinte, imobilul are o valoare de randament. Estimarea este realizată în condițiile în care veniturile potențiale din închirierea imobilului se obțin din contracte ce includ angajamente uzuale existente pe piață pentru ambele părți (chiriasul plătește chiria și utilitățile iar proprietarul plătește impozitele, asigurarea și reparațiile capitale). Elementele necesare calculului valorii imobilului sunt:

- Chiria unitară.

Pentru determinarea valorii de piață s-au considerat chiria unitară de 12,7 euro/mp, conform grilei de piață anexată:

- Venitul brut potențial VBP – veniturile anuale obținute din închirierea imobilului;
- Grad de ocupare - s-a considerat un grad de ocupare de 95%;
- Venitul brut efectiv VBE – veniturile anuale obținute din închirierea imobilului după amendarea VBP cu gradul de ocupare;
- Suprafața utilă luată în calcul este 139,1 mp.



• Cheltuielile de exploatare – cheltuielile care sunt in sarcina proprietarului / investitorului. Acestea se impart in cheltuieli fixe (impozitul pe proprietate si cheltuielile cu asigurarea acestora) si variabile (utilitati, management, administrare, reparatii si intretinere - daca prin contract nu se prevede a fi recuperate de la chiriasi). Nu s-au luat in calcul cheltuieli cu intretinerea si reparatiile cladirii. De asemenea, nu au fost estimate cheltuieli variabile cu utilitatile deoarece acestea cad in sarcina chiriasilor;

Rata de capitalizare c reprezinta relatia dintre castig si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza a vanzarilor, respectiv a chiriilor pentru proprietati comparabile. Astfel, rata de capitalizare luata in considerare, din motive legate de diminuarea riscului utilizatorului, a fost considerata de 9%, conform revistei Valoarea Oriunde Este Ea nr. 46 / 03.2025 editata de ANEVAR.

• Venitul net din exploatare VNE – venitul rezultat din deducerea cheltuielilor de exploatare din venitul brut potential;

Formula de calcul este: $V = VNE / c$, iar ipotezele si calculele utilizate sunt prezentate in Anexe.

Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare site-urile de specialitate si de publicatiile de profil. In urma consultarii acestor surse de informatii, au putut fi selectate urmatoarele comparabile:

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	municipiul Pitesti, strada Victoriei	municipiul Pitesti, strada Victoriei	municipiul Pitesti, strada Victoriei	municipiul Pitesti, bulevardul IC Bratianu
Pret/mp (Euro)	? Euro	13,4	14,5	13,6
Oferta		oferta	oferta	oferta
Data ofertei	iunie 2025	iunie 2025	iunie 2025	iunie 2025
Suprafata	139,10	60	35	68
Pozitionare	P	P	P	P
Funcțiune	comercial	comercial	comercial	comercial
Utilitati	da, toate	da, toate	da, toate	da, toate

• Ofertele prezentate succint in tabelul de mai sus sunt anexate la prezenta lucrare.

Valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin venit este: **212.000 euro, echivalentul a 1.071.830 lei, fara TVA.**

Abordarea pe bază de costuri: stabileste valoarea proprietatilor imobiliare prin estimarea costului de realizare a unei constructii noi cu o utilitate egala. In cazul proprietatilor vechi, abordarea ia in considerare estimarea deprecierei care include atat deteriorarea fizica, cat și deprecierea functionala și externa. Costul de inlocuire se refera la realizarea unei constructii cu utilitate comparabila, folosind proiectele și materialele utilizate în mod curent pe piata.

Etape procedurale în aplicarea metodei costurilor:

- estimarea valorii terenului în ipoteza că este liber și disponibil pentru a fi realizată cea mai bună utilizare a sa;
- estimarea costului de înlocuire a construcțiilor atașate terenului (incluzând costurile directe și indirecte);
- estimarea deprecierei construcțiilor (imobilelor): deprecierea fizică, neadecvarea funcțională și deprecierea din cauze externe;
- scăderea deprecierei cumulate din costul total de înlocuire pentru a obține costul net (CIN);
- estimarea costului net și pentru alte construcții adiacente sau îmbunătățiri ale amplasamentului;
- adăugarea costului net al îmbunătățirilor la costul total net al imobilului;
- adăugarea valorii terenului pentru a se obține valoarea întregii proprietăți.

Această abordare nu a fost aplicată deoarece cladirea are forme ale deprecierei care sunt dificil de estimate cu exactitate.



V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii exista suficiente tranzactii privind vanzari cu proprietati constand in imobile de tip spații comerciale; astfel se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: se apreciaza ca informatiile despre vanzari cu proprietati comparabile sunt mult mai precise decat cele cu inchirieri cu proprietati comparabile, astfel se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin piata au fost utilizate cele mai multe date de piata; Modul in care a fost realizata reconcilierea pentru fiecare caz in parte, impreuna cu rezultatul reconcilierii, sunt prezentate dupa cum urmeaza:

Abordarea	prin piata	prin venit	prin cost
• adecvare	Buna	Adecvata pentru proprietatile administrative/active cu atractivitate spre inchiriere - Buna	Adecvata pentru evaluarea bunurilor noi sau relativ noi. - Satisfacatoare
• precizie	Buna	Foarte buna	Nesatisfacatoare
• cantitatea si calitatea informatiilor	Nesatisfacatoare – s-au obtinut informatii suficiente	Foarte buna - s-au obtinut informatii suficiente	Nesatisfacatoare

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin venit reprezinta valoarea justă a proprietatii.

Valoarea justa : 212.000 euro, echivalentul a 1.071.830 lei, fara TVA .

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

EDULESCU NICOLAE
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 12427 valabila 2025

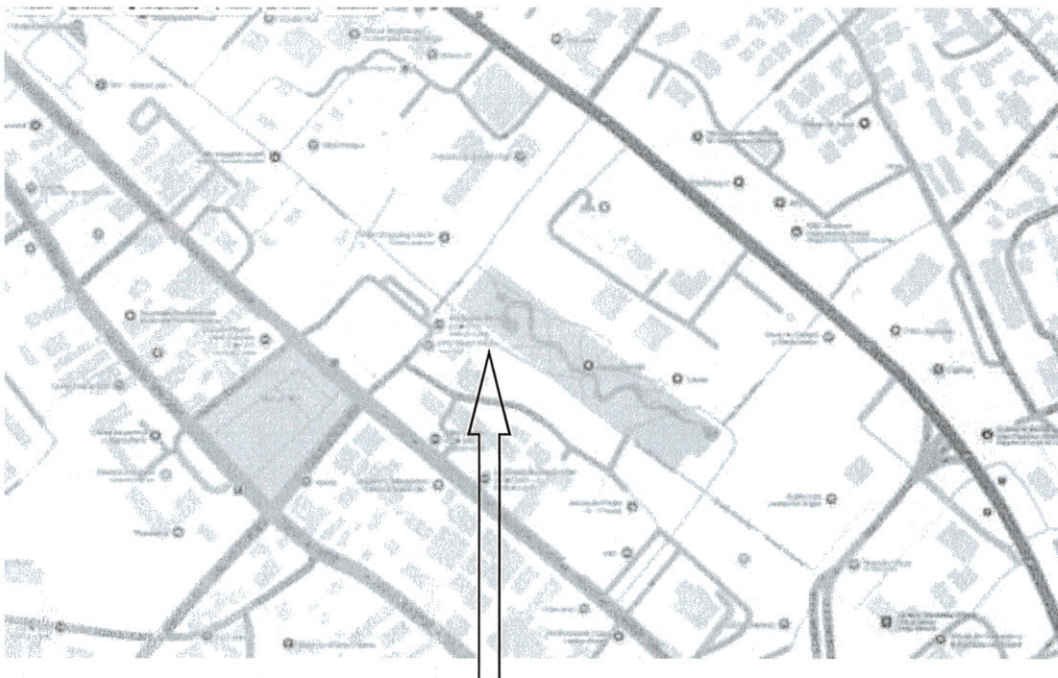
VI. ANEXE

Localizare
Fotografii
Anexe de calcul
Date despre vânzari si cotatii
Documentele de proprietate si cadastru

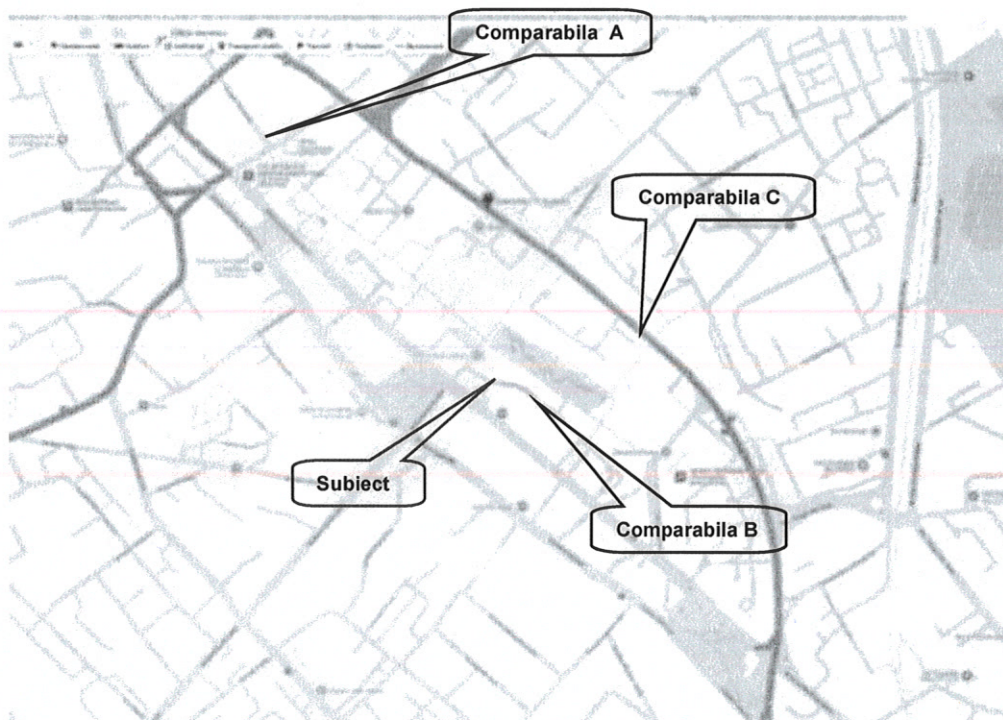


Localizare:

Imobil de evaluat situat în Municipiul Pitesti, strada Victoriei, nr. 1, bloc 13, judetul Arges.

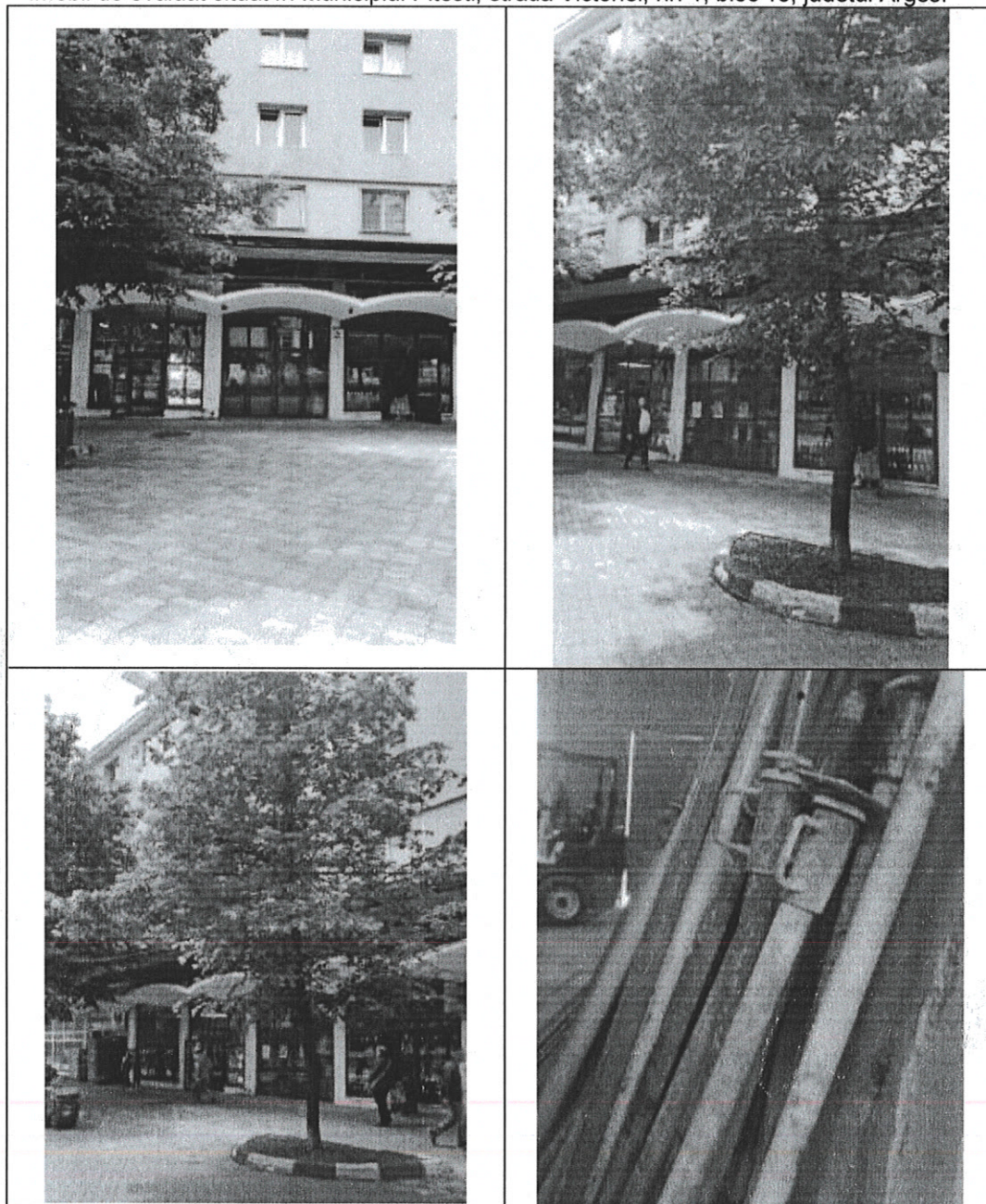


Localizare comparabile chirii



Fotografii

Imobil de evaluat situat în Municipiul Pitesti, strada Victoriei, nr. 1, bloc 13, judetul Arges.





Anexe de calcul

Abordarea prin venit

ESTIMAREA VALORII CHIRIEI
ABORDAREA PRIN PIATA - METODA COMPARATIEI VANZARILOR

Nr. Crt	Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
I	Spatiu comercial	municipiul Pitesti, strada Victoriei	municipiul Pitesti, strada Victoriei	municipiul Pitesti, strada Victoriei	municipiul Pitesti, bulevardul IC Bratianu
II	Pret vanzare / oferta (Euro)	?	13,4	14,5	13,6
III	Ajustare marja de negociere	-5%	-5%	-5%	-5%
	Ajustare marja negociere (euro)		-0,7	-0,7	-0,7
IV	Pret tranzactionabil (EURO)		12,7	13,8	12,9
1	Drept de proprietate transmise	deplin	deplin	deplin	deplin
	Ajustare pentru dreptul de proprietate		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		12,7	13,8	12,9
2	Restrictii legale	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
	Ajustare restrictii legale		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0	0	0
	Pret ajustat (Euro/mp)		12,7	13,8	12,9
3	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	Ajustare pentru conditii de finantare		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		12,7	13,8	12,9
4	Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Ajustare pentru conditii de vanzare		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		12,7	13,8	12,9
5	Conditii ale pietei	iunie 2025	iunie 2025	iunie 2025	iunie 2025
	Ajustare conditiile pietei		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		12,7	13,8	12,9
6	Localizare	municipiul Pitesti, strada Victoriei	municipiul Pitesti, strada Victoriei	municipiul Pitesti, strada Victoriei	municipiul Pitesti, bulevardul IC Bratianu
	Ajustare pentru localizare		0%	0%	10%
	Ajustare (Euro)		0,00	0,00	1,29
	Pret ajustat (Euro)		12,7	13,8	14,2
7	Acces	stradal	stradal	stradal	stradal
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		12,7	13,8	14,2
8	Pozitionare	P	P	P	P
	Ajustare pentru pozitionare		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00
	Pret ajustat (Euro/mp)		12,7	13,8	14,2
9	Utilitati disponibile	da, toate	da, toate	da, toate	da, toate
	Ajustare pentru utilitati		0%	0%	0%
	Ajustare (Euro)		0,00	0,00	0,00

	Pret ajustat (Euro/mp)		12,74	13,75	14,18
	Suprafata (mp)	139	60	35	68
10	Ajustare pentru dimensiuni		-0,2%	-0,2%	-0,1%
	Ajustare (Euro)		-0,020	-0,029	-0,018
	Pret final ajustat (Euro/mp)		12,72	13,72	14,16
	Ajustare totala bruta (Euro)		0,02	0,03	1,31
	Ajustare totala bruta (%)		0,16%	0,21%	10,14%

RECONCILIERE REZULTATE

Comparabila:	A	B	C
Pret ajustat (EURO/mp):	12,7	13,7	14,2
Ajustare totala bruta (EURO)	0,02	0,03	1,31
Ajustare totala bruta (% din pret tranzactionabil)	0,16%	0,21%	10,14%
CONCLUZIE: Comparabila B a suportat cea mai mica Ajustare procentuala bruta si sustine valoarea chiriei de evaluat pe aceasta cale (comparatie pe perechi de date).			

Valoare reconciliata rotunjita:	12,7 €
Valoare estimata - euro/mp/luna	12,7 €
Valoare estimata - lei/mp/luna	64 lei
curs lei / euro la data de 05.06.2025	5,0558

Explicitarea ajustarilor

- *drepturi de proprietate transmise.* Atat proprietatea subiect cat si proprietatile comparabile, vor transmite dreptul de proprietate integral, motiv pentru care nu s-au acordat ajustari.
- *restrictii legale.* Nu s-au facut ajustari, deoarece nu exista restrictii legale identificate.
- *conditii de finantare.* Nu s-au facut ajustari, deoarece conditiile de finantare sunt similare.
- *conditii de vanzare.* Nu s-au facut ajustari, deoarece s-au considerat conditiile de vanzare similare.
- *conditii de piata.* Nu s-au aplicat ajustari, toate proprietatile comparabile fiind recente;
- *localizare.* Din analiza pietei imobiliare, s-a constatat ca sunt importante aspectele legate de accesul in zona in care se afla amplasat imobilul si vecinatatile acestuia, vecinatatile, aspectul civilizat. Proprietatea de evaluat este pozitionata in zona centrala a municipiului Pitesti, motiv pentru care au fost alocate ajustari pozitive de 10% comparabilei C acesta fiind amplasata in zona mai putin atractiva.
- *acces.* Atat proprietatea de evaluat cat si comparabilele au acces direct la strada, deci pentru acest element nu s-au alocat ajustari.
- *pozitionare.* Spatiul evaluat este situat la parterul unui bloc de locuinte ca si ofertele motiv pentru care nu au fost necesare ajustari.
- *utilitati.* proprietatea de evaluat dispune de toate utilitatile. Nu s-au alocat ajustari, toate proprietatile comparabile dispunand de toate utilitatile, similar proprietatii evaluate.
- *Suprafata.* S-a constatat ca pentru spatiile comerciale situate in zona pretul chiriei este mai mare cu cat spatiul este mai mic. In acest context s-au alocat ajustari de 0,2% la fiecare 100 mp, pentru toate comparabilele.



**ABORDAREA PRIN VENIT
METODA CAPITALIZARII DIRECTE A CHIRIEI**

Chirie lunara (EUR/mp):	12,7
Aria utila inchiriabila Au (mp)	139,10
Chirie lunara (EUR/mp):	1.770
Venit Brut Potential (EURO/an):	21.238
Grad de neocupare (% din VBP):	5%
Venitul Brut Efectiv (EURO/an):	20.177
Cheltuieli aferente proprietarului:	1.128
COSTUL NET AL CONSTRUCTIILOR - EURO	55.026
- cheltuieli (0,2% din CIN)	110
- asigurari (0,35% din CIN)	193
- impozit pe cladiri (1,5% din CIN)	825
Venitul Net din Exploatare (EURO/an):	19.049
Rata de capitalizare (%):	9,00%
Valoare de randament (EUR):	212.000
Curs lei / euro la data evaluarii 05.06.2024	5,0558
Valoare proprietate (RON):	1.071.830



Date despre vânzari si cotatii

Comparabila 1



Postat în april 2025

Inchiriez spatiu comercial central

1 100 € Prețul n. negociabil

☒ PROMOVIEZĂ

☐ RENOVATIZĂ

Persoana fizică

Vânzare/închiriere/închiriere

DESCRIERE

Inchiriez spatiu comercial situat pe strada Victoriei între evidența populației și Biserica având acces direct strada.
Suprafața 82 mp.
Spatiu funcțional cu salon de intrare și două linii amenajate conform cerințelor în domeniu.
Se poate închiria pentru orice tip de activitate.
Disponibilitate imediată.

Id: 28882791

Vizualizări: 11

23 Suprafață

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Gabi

Pe OLX din octombrie 2014

Active pe OLX: 10/10

Trimite mesaj

074 809 3910

Pe OLX ai un sistem de mesaje securizat
Active pe OLX: 10/10

Trimite mesaj

074 809 3910

Mai multe anunțuri de vânzare

LOCALITATE

Pitești
Argeș



Vezi locație pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca vânzător, poți primi drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Promovii

Studentii economisesc 70% la Creative Cloud.

Vezi oferta

Cumpără acum

Promovii

Studentii economisesc 70% la Creative Cloud.

Vezi oferta

Cumpără acum

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-comercial-central-IDjuysJ.html>



Comparabila 2.

storia Deschidere De închiriat Rezidențiale Comerciul Index Cartiere

S.C. VIA GLOBAL IMOBILIARE S.R.L. >

< Înapoi Distribuie Salvează



Spațiu de închiriat în centrul orașului

550 € /lună

Centrul, Pitești, Argeș

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă	35 m²
Tip	garaj
Destinația proprietății	☐ teren ☐ magazin ☐ servicii ☐ clădire istorică ☐ spațiu industrial
Tip clădire	agenție
Utilizată la	gata de utilizare
Tip vizită	☐ acces asfaltat ☐ încălzire ☐ utilități
Stare	
Informații suplimentare	

Caracteristici

Descriere

Global Imobiliare ofera spre inchiriere spatiu ultracentral situat pe strada Victoriei intr-o clădire renovata în totalitate. Suprafata utila 35 mp, grup sanitar, incalzire cu centrala pe gaz. Potrivit pentru diverse activități. Acordați

Mai mult

ID: 9212709

Reportează

Nușca Andu
S.C. VIA GLOBAL IMOBILIARE S.R.L.
0799 909 991

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Am primit acest mesaj de la: NUSCA ANDU
Serviciu S.R.L. (Contact: 0799 909 991)

Trimite mesajul

Publicitate



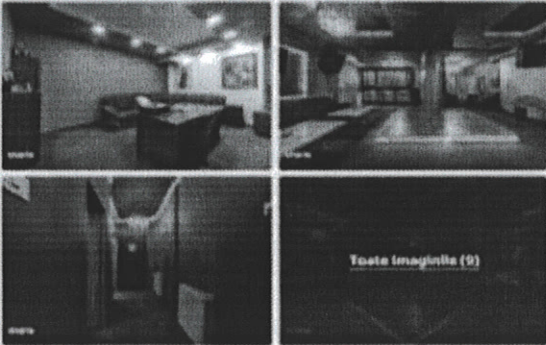
Publicitate



https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-de-inchiriat-in-centrul-orasului-IDCEE5?gl=1*1lai1p8*gcl_au*R0NMLjE3NDg0MjM3ODguQ2p3S0NBanc2TnJCQmhCNkVpd0F2blRfcnZUdERVZnRnb1NKNjNaLWViWFhKUWVib1RNQUdoamFtQdTdZTEpTdnIrcTFBwGk2MG8tVzhCb0NTMUIRQXZEX0J3RQ..*gcl_au*NjAwMTU2Mzk5LjE3NDY2MDg5OTY.*ga*OTM2NTc1MTcuMTY2Njc2MjU0OQ..*ga-1XTP46N9VR*cze3NDg1MjM2NTQkbzgzNCRnMSR0MTc0ODUyMzY4MSRqMzMkbDAkaDA.*ga-NK3K3T1FT5*cze3NDg1MjM2NTQkbzQwMiRnMSR0MTc0ODUyMzY4MSRqMzMkbDAkaDA.



Comparabila 3

De inchiriat - Spatiu Comercial Ultracentral - Ideal pentru Afacerea TA

1900 € /lună

Paraj Sfanta Vineri, Central, Pitesti, Arges

Spațiu comercial de inchiriat

Suprafață utilă:	140 m²
Etaj:	0-1 etaj
Destinație proprietate:	0-1 etaj
Tip obiectiv:	0-1 etaj
Tip de la:	0-1 etaj
Tip vânzare:	0-1 etaj
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	see contactat

Caracteristici

Descriere

Vă propunem un spațiu comercial generos, situat în zona Municipiului Pitesti, pe Bulevardul I.C. Brătianu, la km 0 - o locație premium, perfectă pentru dezvoltarea afacerii dumneavoastră!

* Caracteristici Cheie:

- Vizibilitate excelentă & amplasare strategică, ideală pentru atragerea clienților
- Suprafață utilă de 140 mp, potrivită pentru multiple domenii de activitate
- Versatilitate maximă - ideal pentru activități medicale, retail, stomatologice, servicii, saloane de înfrumusețare și multe altele
- Toate utilitățile disponibile: gaze, curent electric, apă, canalizare
- Dotări premium: sistem de încălzire cu centrală proprie, instalații feroc, sistem de ventilație
- Avem și documentația și pregătite pentru utilizare comercială
- Sistem de alarmă & acces facil direct din posesia principală

* Detalii de închiriere:

- Disponibil pentru închiriere pe termen lung
- Posibilitate de achiziție a mobilierului existent
- 0% comision pentru chiriași

* Așezarea este perfectă de a oferi afacerii dumneavoastră un spațiu de prestigiu, într-o zonă ultracentrală

Contactați-ne pentru o vizionare și transformați această oportunitate în succesul afacerii dumneavoastră!

Trmite mesajul

Andreia CANORITA
VAR. EXCLUSIVITATE
Afgează numărul

Nume*

E-mail*

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest spațiu comercial de inchiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Subscrieți-vă la newsletter-ul nostru și primiți cele mai bune oferte de proprietate în Pitesti și zona înconjurătoare.

Trmite mesajul

UTB-SHOP

UTB-SHOP

Costuri impozabile L. nu grupezi ni potatori...

Capex proiectat 100.000€

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatiu-comercial-ultracentral-ideal-pentru-afacerea-ta-IDDaMp? gl=1*um6m6a* gcl aw*R0NMLjE3NDg0MjM3ODguQ2p3S0NBanc2TnJCQmhCNkVpd0F2blRfcNzUdERVZnRnb1NKNjNaLWViWFhKUWVib1RNQUdoamFtQdTZEpTdnIrcTFBWGk2MG8tVzhCb0NTMUIRQXZE X0J3RQ..* gcl au*NjAwMTU2Mzk5LjE3NDY2MDg5OTY.* ga*OTM2NTc1MTcuMTY2Njc2MjU0OQ..* ga_1 XTP46N9VR*cze3NDg1MjM2NTQkbzgZNCrNMSR0MTc0ODUyNDQ2MCRqNDYkbDAkaDA.* ga NK3K3T1FT 5*cze3NDg1MjM2NTQkbzQwMiRnMSR0MTc0ODUyMzY4MSRqMzMKbDAkaDA.



Documente

CAP. I



MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI

Anul XIV – Nr. 609 bis

PARTEA I
LEGI, DECRETE, HOTĂRĂRI ȘI ALTE ACTE

Vineri, 16 august 2002

SUMAR

Nr.	Pagina
HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI	
447. – Hotărâre privind atestarea bunurilor aparținând domeniului public al județului Argeș, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Argeș	1-636

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRÂRE

privind atestarea bunurilor aparținând domeniului public al județului Argeș, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Argeș *)

În temeiul prevederilor art. 107 din Constituția României și ale art. 21 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu completările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Articol unic. – Se atestă apartenența la domeniul public al județului Argeș, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Argeș a bunurilor cuprinse în anexele nr. 1-100 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

PRIM-MINISTRU
ADRIAN NĂSTASE

Contrasemnează:
Ministrul administrației publice,
Octav Cozmâncă
Ministrul finanțelor publice,
Mihail Nicolae Tănăsescu

București, 16 mai 2002.
Nr. 447.

*) Hotărârea Guvernului nr. 447/2002 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 609 din 16 august 2002, și este reprodusă și în acest număr bis.





CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

Piața VASILE MILEA, Nr.1
PITEȘTI 110053, ARGEȘ, ROMÂNIA
Tel.: 0248 / 210058

www.cjarges.ro



HOTĂRÂRE privind completarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al județului Argeș

Consiliul Județean Argeș;

Analizând Expunerea de motive prezentată de președintele consiliului județean și Rapoartele nr. 12859/17.09.2015 și nr. 13431/25.09.2015 ale Direcției Tehnice;

Având în vedere :

- Art. 120 din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale completată, modificată și republicată;
- Art. 3 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică actualizată;
- Hotărârea Consiliului Județean Argeș nr. 122/24.07.2009 privind darea în administrare Școlilor speciale din subordinea Consiliului Județean Argeș , a imobilelor construcții și terenul aferent aflate în domeniul public al județului Argeș ;
- Punctul 83 capitolul V din H.G. nr. 447/2002 privind atestarea bunurilor ce aparțin domeniului public al Județului Argeș;
- Rapoartele comisiilor de specialitate K1, K2 și K5;
- Avizul secretarului județului Argeș.

În temeiul prevederilor art. 97, alin. 1 coroborat cu art. 115, alin. 1, lit. c din Legea nr. 215/2001, completată, modificată și republicată,

HOTĂRÂȘTE :

ART.1 Se aprobă trecerea în domeniul public al Județului Argeș a imobilului – teren și construcție situat în Municipiul Pitești, str. Domnița Bălașa, nr. 19, identificat conform anexei 1 parte integrantă din prezenta hotărâre.

ART.2. Se aprobă trecerea în domeniul public al Județului Argeș a imobilului – teren în suprafața de 629 mp. situat în orașul Stefanesti, sat Valea Mare, identificat conform anexei 2 parte integrantă din prezenta hotărâre.



140

ART.3. Se aprobă modificarea și completarea inventarului bunurilor ce aparțin domeniului public al județului Argeș după cum urmează:

**“Se completează inventarul domeniului public al Județului Argeș
Secțiunea I. „Bunuri Imobile” :**

Capitolul II. Teatru– cu bunurile prevăzute în anexa de la articolul 1. “

**Capitolul V. Direcția Generală pentru Protecția Copilului – cu bunurile prevăzute în
anexa de la articolul 2. “**

ART.4. În termen de 30 de zile de la adoptarea prezentei hotărâri se vor iniția procedurile de modificare a H.G. nr. 447/2002 privind atestarea bunurilor aparținând domeniului public al județului Argeș.

ART.5 Direcția Tehnică, Direcția Administrație Publică – Comunități Locale și Direcția Economică vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

ART.6. Serviciul Legislativ - Transparență Decizională va comunica hotărârea :

- Instituției Prefectului - Județul Argeș;
- Direcției Tehnice ;
- Direcției Economice;
- Direcției Administrație Publică – Comunități Locale;

PREȘEDINTE,

GRIGORE FLORIN TECĂU



Contrasemnează,
SECRETAR JUDEȚ
IONEL VOICA

Data astăzi 30. SEPT. 2018
Nr. 194



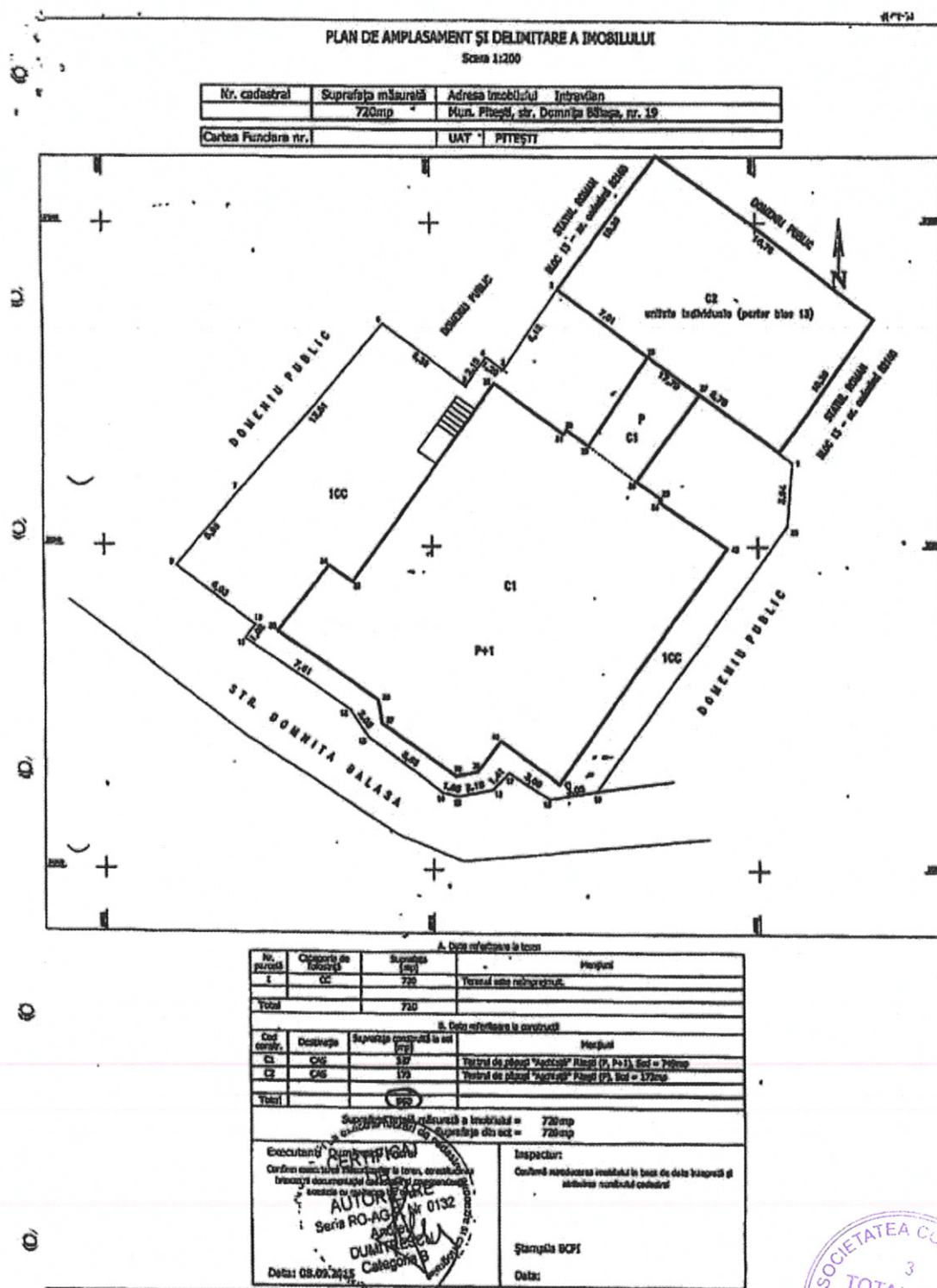
1208

Anexa NR.1
La Hot. Nr. 194/30.09.2015

modificare și completare HG447/2002.Capitolul II Teatru

Nr. Crt.	Cod clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii	Valoare de inventar (Lei)	Denumirea act proprietate sau alte acte doveditoare
3	1.6.2	Clădire Teatru de păpuși „Așchiuță”	Municipiul Pitești, Domnița Bălașa nr. 19 C1 - Sc= 387 mp C2 - Sc= 173 mp Sc totală = 560 mp	1965	719.435	Hotărârea C.J. Argeș nr. /.....2015
4	-	Teren aferent Teatru de păpuși „Așchiuță”	Municipiul Pitești, Domnița Bălașa nr. 19 S=720 mp	-	782.440	Hotărârea C.J. Argeș nr. /.....2015



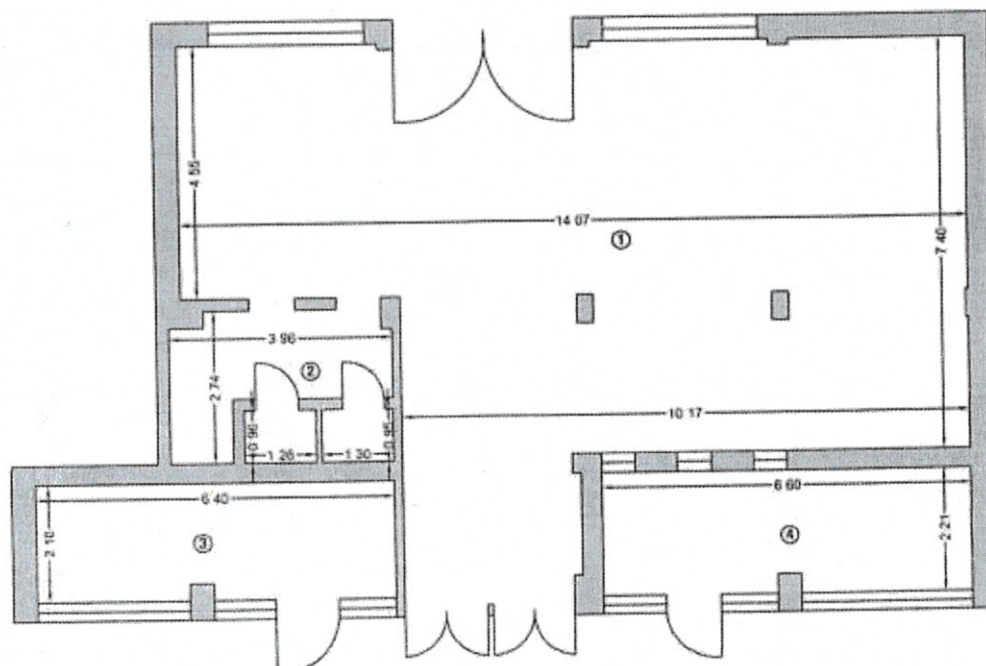


Anexa nr.18

RELEVU CORP PROPRIETATE

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului		Adresa imobilului:	
82160		Municipiul Pitesti, str. Victoriei, nr. 1, Bl. 13, Jud. Arges	
Cartea Funciara colectiva nr.		UAT	PITESTI
Cod unitate individuala (U)	82160-C1-U	CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Hol acces foaier	101.5
2	Grup sanitar	9.9
3	Magazin	13.3
4	Magazin	14.4
Suprafata Utila = 139.1 mp		
Suprafata Totala = 139.1 mp		
Executant:		Data
GEANI-ION PATRU Aut. Seria RO-AG-F, Nr. 0166, Categoria B GEOPOSSOLUTION SRL Aut. Seria RO-B-J, Nr. 3000, Clasa III		14.05.2025
Receptionat:		Data

