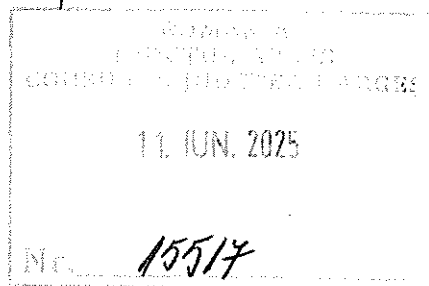


Aprobat,
PRESEDINTE
ION MINZINA

Avizat de legalitate,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI ARGES
IONEL VOICA



RAPORT

privind rezultatul negocierii în vederea achiziționării terenului în suprafață de 68 mp (conform actelor de proprietate) și 67 mp (conform măsurătorilor cadastrale), situat în vecinătatea Centrului de Transfuzie Sanguină Argeș

Comisia de negociere în vederea achiziționării unui teren pentru amenajarea unei parcări necesare Centrului de Transfuzie Sanguină Argeș, numită prin Hotărârea Consiliului Județean Argeș nr. 214/30.04.2025, a procedat în data de 23.05.2025, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare și ale Hotărârii Consiliului Județean Argeș nr. 11/30.01.2025 privind aprobarea intenției de cumpărare a terenului în suprafață de 68 mp (înscris în C.F. 99359 Pitești), în vederea amenajării unei parcări pentru Centrul de Transfuzie Sanguină Argeș, la desfășurarea procedurii de negociere în vederea achiziționării următorului imobil-teren:

- teren în suprafață de 68 mp (conform actelor de proprietate) și 67 mp (conform măsurătorilor cadastrale), situat în vecinătatea Centrului de Transfuzie Sanguină Argeș, (înscris în C.F. 99359 Pitești).

Având în vedere *Procesul-verbal nr. 13871/23.05.2025 (anexat)* al Comisiei de negociere, precum și adresa doamnei Preda Victoria (*anexată*), înregistrată la Consiliul Județean Argeș sub nr. 14020/27.05.2025, prin care declară faptul că este de acord ca prețul

de vânzare al terenului în suprafață de 67 mp (din acte 68 mp), să fie cel stabilit în *Procesul verbal de negociere*, rezultatul negocierilor este:

- pentru *terenul în suprafață de 68 mp (conform actelor de proprietate) și 67 mp (conform măsurătorilor cadastrale)*, înscris în C.F. 99359 Pitești, situat în mun. Pitești, str. Negru Vodă **prețul negociat (acceptat de către vânzătoare) este de 15.410 euro (230 euro/mp).**

Prezentul raport a fost încheiat într-un singur exemplar, astăzi 06.06.2025, la Consiliul Județean Argeș, cu sediul în Pitești, Piața Vasile Milea, nr. 1.

Comisia de negociere

Membri:

Valentin Viorel Enache

Manuel Tică

Cosmin Constantin Ghiță

Secretariat tehnic:

Răboj-Călinescu Alin

Gîdoiu Mădălina

Ciortan Robert

PROCES VERBAL DE NEGOCIERE

încheiat în şedinţa de astăzi 23.05.2025

Comisia de negociere în vederea achiziţionării unui teren pentru amenajarea unei parări necesare Centrului de Transfuzie Sanguină Argeş, numită prin Hotărârea Consiliului Judeţean Argeş nr. 214/30.04.2025,

Având în vedere Hotărârea Consiliului Judeţean Argeş nr. 11/30.01.2025 privind aprobarea intenţiei de cumpărare a terenului în suprafaţă de 68 mp, situat în vecinătatea Centrului de Transfuzie Sanguină Argeş, (înscris în C.F. 99359 Piteşti), în vederea amenajării unei parări pentru Centrul de Transfuzie Sanguină Argeş,

Am procedat astăzi 23.05.2025, ora 12⁰⁰,

la negocierea preţului de cumpărare al terenului în suprafaţă de 68 mp (conform actelor de proprietate) şi 67 mp (conform măsurătorilor cadastrale), situat în vecinătatea Centrului de Transfuzie Sanguină Argeş, (înscris în C.F. 99359 Piteşti), în vederea amenajării unei parări pentru Centrul de Transfuzie Sanguină Argeş.

Menţionăm faptul că pentru terenul mai sus menţionat a fost solicitat şi întocmit un raport de evaluare de către un evaluator autorizat (Raportul de evaluare nr. 90/07.04.2025).

Având în vedere notările din Partea I a Cărţii Funciare Nr. 99359 Piteşti, în care se menţionează faptul că suprafaţa măsurată a acestui imobil teren este de 67 mp, Comisia de negociere apreciază faptul că pentru această suprafaţă (67 mp) trebuie să fie negociat preţul imobilului teren, mai sus menţionat.

Se trece la negociere:

Din partea doamnei Preda Victoria (vânzătoare), reprezentantul convenţional, avocatul Emil Dorobanţu solicită succesiv următoarele preţuri:

300 euro/mp pentru terenul în suprafaţă măsurată de 67 mp (din acte, 68 mp)

250 euro/mp pentru terenul în suprafaţă măsurată de 67 mp (din acte, 68 mp)

230 euro/mp pentru terenul în suprafaţă măsurată de 67 mp (din acte, 68 mp)

Comisia de negociere oferă succesiv următoarele preţuri:

200 euro/mp pentru terenul în suprafaţă măsurată de 67 mp (din acte, 68 mp)

210 euro/mp pentru terenul în suprafaţă de 67 mp măsurată (din acte, 68 mp)

230 euro/mp pentru terenul în suprafaţă măsurată de 67 mp (din acte, 68 mp)

Din partea vânzătoarei, reprezentantul convențional, avocatul Emil Dorobanțu este de acord cu prețul de 230 euro/mp pentru imobilul teren în suprafață măsurată de 67 mp (din acte, 68 mp), înscris în C.F. 99359 Pitești.

Având în vedere cele mai sus menționate, comisia solicită prezentarea acceptării ofertei de 230 euro/mp, în formă scrisă, din partea proprietarului, pentru imobilul teren în suprafață măsurată de 67 mp (din acte 68 mp), înscris în C.F. 99359 Pitești, până la data de 27.05.2025.

Cocluzii:

Prețul de cumpărare negociat al imobilului teren menționat în Hotărârea Consiliului Județean Argeș nr. 11/30.01.2025, este:

15410 euro (230 euro/mp) pentru imobilul teren în suprafață măsurată de 67 mp (din acte 68 mp), înscris în C.F. 99359 Pitești.

În baza acestui proces verbal de negociere se va întocmi un proiect de hotărâre privind acceptarea prețului negociat, supus ulterior spre aprobare plenului Consiliului Județean Argeș.

Prezentul proces verbal de negociere s-a încheiat în două exemplare.

Comisia de negociere

Membri:

Valentin Viorel Enache

Manuel Tică

Cosmin Constantin Ghiță

Secretariat tehnic:

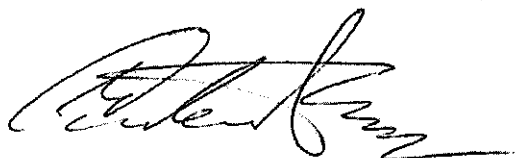
Răboj-Călinescu Alin

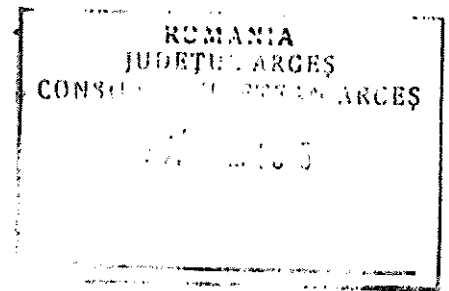
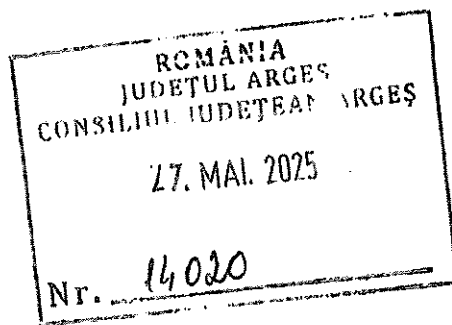
Gîdoiu Mădălina C.O.

Ciortan Robert

Din partea vânzătoarei:

Reprezentant convențional, avocat Emil Dorobanțu





CATRE
CONSILIUL JUDETEAN ARGES

Referitor: Proces verbal de negociere nr. 13871/23.05.2025

STIMATI DOMNI,

Subsemnata PREDA VICTORIA , domiciliata in mun. Pitesti, str. Negru Voda nr.27, jud. Arges, referitor la instrainarea terenului ce a facut obiectul Procesului verbal de negociere din data de 23.05.2025, la care am fost reprezentata convențional de avocat Emil Dorobanțu, cu sediul profesional situat în mun.Pitești, str. Zorilor nr. 25, Jud.Argeș, prin prezenta declar expres ca accept oferta negociata de comisie, de 230 EURO/mp.

Mentionez ca sunt de acord ca pretul de vanzare al terenului în suprafata de 67 mp (din acte 68 mp) inscris in CF nr. 99359 Pitesti, situat in mun. Pitesti, str. Negru Voda, sa fie cel stabilit in Procesul verbal de negociere, in suma de 15.410 Euro.

Cu stima,

PREDA VICTORIA

Avocat Emil Dorobantu

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 99359 Pitești

Nr. cerere	39746
Ziua	09
Luna	05
Anul	2025

Cod verificare
100189111557



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Adresa: Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitesti, Str NEGRU VODĂ, Nr. F.N.

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1112 / 20/01/2009		
Dispozitie nr. 2661, din 11/06/2008 emis de Primaria Pitesti; proces verbal de punere in posesie nr. 14193/17.07.2008;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE-bun propriu, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) PREDĂ VICTORIA	A1
22015 / 03/05/2018		
Act Administrativ nr. 1112, din 20/01/2009 emis de ANCPI;		
B2	se noteaza repositionarea imobilului identificat cu nr. cadastral 99359, in scris in cartea funciara 99359	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

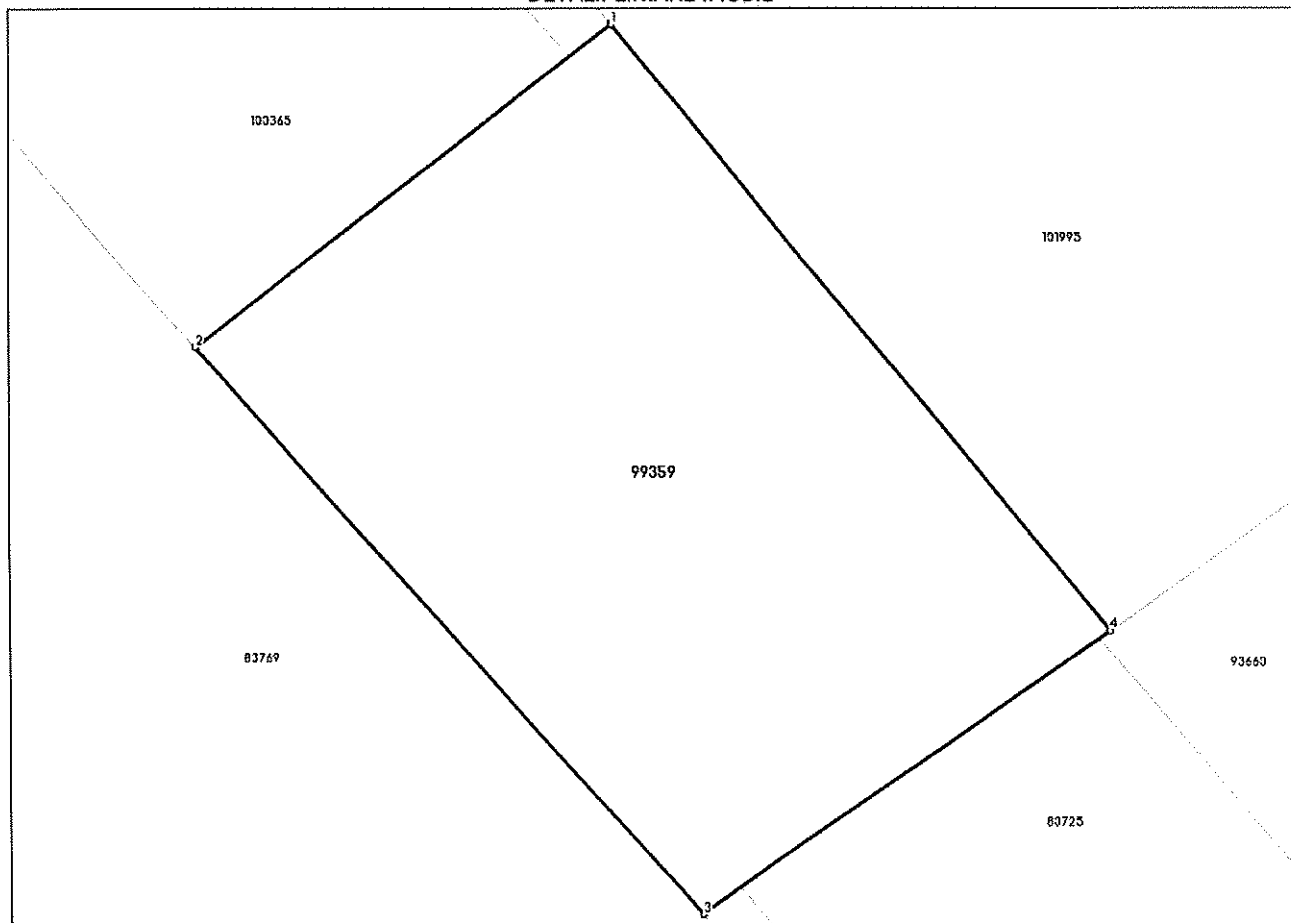
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



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

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

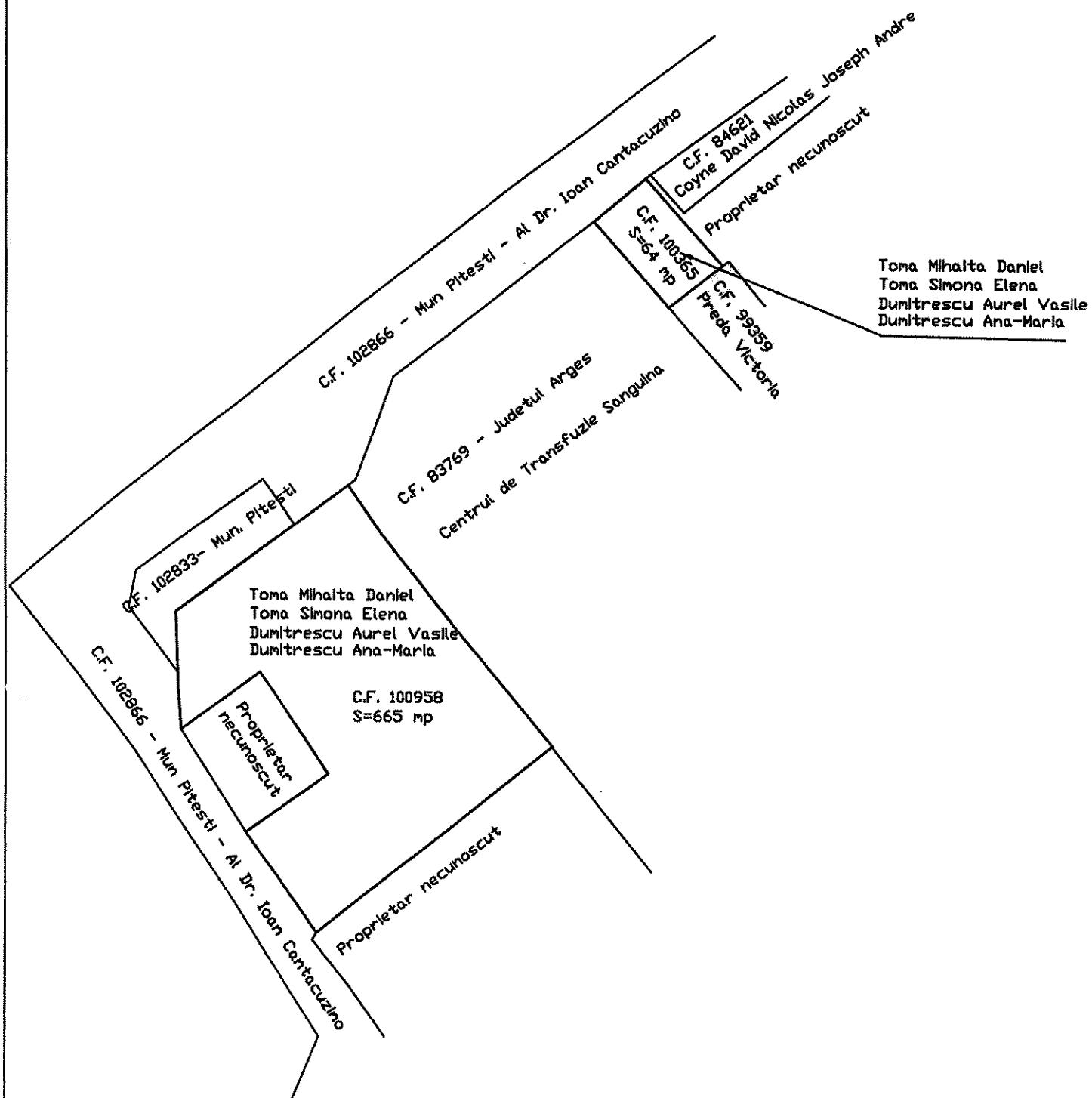
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	6.88
2	3	9.959
3	4	6.492
4	1	10.259

** 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.

Plan necesar amenajarii unei parcarii proprii

Centrul de Transfuzie Sanguina Arges



CABINET DE AVOCAT Emil Dorobantu

Pitesti, Str. Zorilor nr. 25, jud. Arges. E-mail: emildorobantu@gmail.com
Tel. 0722328314

Nr. 81/12.12.2024

CATRE
CONSILIUL JUDETEAN ARGES

35458

STIMATI DOMNI,

Subsemnata PREDA VICTORIA , domiciliata in mun. Pitesti, str. Negru Voda nr.27, jud. Arges, reprezentata conventional de avocat Emil Dorobantu, cu sediul profesional situat in mun.Pitești, str. Zorilor nr. 25, Jud.Arges, prin prezenta va supun atentiei urmatoarele:

- Sunt proprietara unui teren in suprafata de 68 mp. situat in mun. Pitesti, str. Negru Voda , f.n. inscris in cartea funciara nr. 41070/N Pitesti, cu nr. Cadastral 11936.
- Terenul se invecineaza pe latura de Vest cu terenul ce apartine domeniului public, respectiv cu Centrul de Transfuzie Sanguina Arges.

Zilele trecute am constatat ca de pe terenul proprietatea mea au fost taiati arborii existenti, fara acordul meu si de persoane necunoscute.

Ulterior, in urma sesizarilor efectuate, am aflat ca taierile sunt facute de catre Consiliul judetean Arges, la solicitarea reprezentantilor Centrului de transfuzie sanguina Arges.

Am inteles ca Ocolul silvic Pitesti a emis Autorizatia de exploatare masa lemnoasa de pe terenul care se invecineaza cu proprietatea subsemnatei, insa taierile de arbori s-au extins, eronat, si asupra arborilor aflati pe terenul meu.

Cu acest prilej am luat la cunostinta ca taierile de arbori se fac, intrucat pe terenul defrisat este in derulare un proiect al Consilului judetean de

amenajare al unei parcare care urmeaza sa deserveasca institutia Centrul de Transfuzie Sanguina Arges.

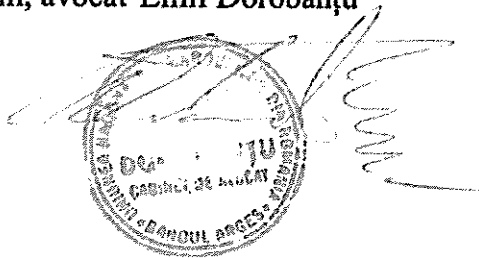
Din planurile de amplasament existente la proiect, reiese foarte usor pozitionarea terenului meu fata de cel propus pentru amenajarea unor locuri de parcare autoturisme si avantajul care poate fi creat prin marirea numarului de locuri de parcare, in conditiile in care parcare s-ar extinde si cu terenul ce-l detin.

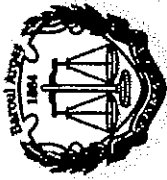
Ca atare, prin prezenta, imi manifest disponibilitatea de a negocia conditiile de instrainare a terenului catre Consiliul judetean Arges, daca se intentioneaza achizitia lui.

Mulumim pentru colaborare.

PREDĂ VICTORIA

Prin, avocat Emil Dorobanțu





UNIUNEA NAȚIONALĂ A BAROURILOR DIN ROMÂNIA
BAROUL ARGEȘ



FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI

Baroul Argeș AG/

365738

201

ÎMPUTERNICIRE AVOCATIALĂ

Domnul/doamna avocat

se împuternicește de către clientul

DOROBANȚU ENIL
PREȘED VICEPRES

în baza contractului de asistență juridică nr. din

următoarele activități:

De studiu juridic și reprezentare în instanțe la următoarea adresă: Judecătoria Pitești, Secția I, Sala 101, în fața Curții de Apel Pitești, în fața Curții de Casație și Plădărie, în fața Consiliului Județean Argeș

și să asiste/să reprezinte clientul în fața

Data

22.05.2013

CLIENT / REPREZENTANT

(semnătura)

[Signature]

Atest identitatea părților, conținutul și data contractului de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea

FORMA DE EXERCITARE A PROFESIEI



* Semnătura nu este necesară în situația în care funcția de asistent al avocatului este exercitată de un avocat junior, a cărui activitate este înregistrată în contractul de asistență juridică în baza căruia s-a eliberat împuternicirea.

CENTRUL DE TRANSFUZIE SANGUINA ARGES
PITESTI, STR. NEGRU VODA, NR. 43
TEL. : 0348 410 161

Email: centruldetransfuziepitesti@yahoo.com

Nr. 1315/10.10.2024

CĂTRE CONSILIUL JUDETEAN ARGES

In Atentie :

D-lui Presedinte al Consiliului Judetean Arges: Ion Minzina

Avind in vedere notificarea-ultimatum primita de la actualii proprietari ai terenului de 665m.p. pe care se afla in prezent parcare Centrului de Transfuzie Sanguina Pitesti Arges, prin care ne informeaza ca nu vor mai permite accesul pe acest teren- unitatea noastra ramanind astfel fara spatiu de parcare, revenim la adresele noastre anterioare, cu rugamintea de a dispune, de urgenta, masurile necesare pentru recuperarea acestui teren(care in trecut a apartinut Centrului de Transfuzie), absolut necesar pentru buna desfasurare a activitatii unitatii, in conditii de securitate si legalitate.

Astfel, este imperios necesara existenta unui spatiu/parcari pentru stationarea ambulantelor care asigura aprovizionarea cu sange pentru spitalele din judetul Arges, si nu numai, in cazul pacientilor din judetul nostru internati in clinicile din capitala.

In acelasi timp, mentionam ca, tinand cont de importanta actului de donare de sange, este necesar sa asiguram spatiu pentru parcare donatorilor(care vin sa faca acest minunat gest, fara de care nu ar fi posibila salvarea a numeroase vieti ale pacientilor din spitale), cat si pentru personalul CTS.

Totodata, este obligatorie existenta terenului in spatele unitatii pentru stationarea vehiculului care ridica deseurile medicale infectioase(purtand pictograma "Pericol biologic"), pentru a le transporta pe o ruta speciala in vederea eliminarii finale. Subliniem ca, trebuie asigurate circuite separate pentru donatori, care au acces in unitate prin intrarea din fata unitatii si pentru colectarea acestor deseurilor medicale periculoase, care se elimina pe usa din spatele cladirii.

Conform legislatiei in vigoare, Transfuzia reprezinta o prioritate a Guvernului Romaniei privind politica in domeniul sanatatii, vizind aspecte de interes public.

De asemenea, subliniem ca: " sângele reprezintă o resursă strategică ce ține de securitatea națională și domeniul transfuziei sanguine reprezintă o prioritate strategică de interes național.

Tinand cont de cele prezentate, revenim la adresele noastre anterioare, cu rugamintea de a dispune, de urgenta, masurile necesare pentru asigurarea/pastrarea spatiului destinat parcarii in spatele cladirii, indispensabil acestei unitati-de importanta strategica, atat la nivel local cat si national. Attentionam ca, o eventuala privare de acest spatiu, imperios necesar pentru aprovizionarea cu sange a spitalelor prin ambulante, pentru evacuarea deseurilor infectioase, pentru parcare autoturismelor donatorilor, ar perturba buna functionare in conditii legale a unitatii noastre, prin afectarea circuitelor care trebuie respectate conform normelor in vigoare.

Cu deosebita consideratie,

Director,

Dr Chiran Monica

Contabil Ref.
Ec Stanciu Mariana



S.C. ALFA PROSPECT RC S.R.L.
Pitești, str. Gheorghe Lazăr, nr. 15A, Argeș

Membru corporativ ANEVAR
E – mail : alfaprospect@yahoo.com

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**

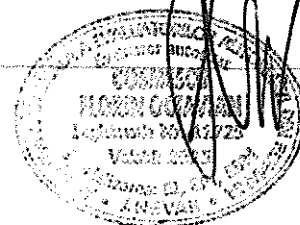
Datele, informațiile și conținutul raportului sunt confidențiale. Acestea nu pot fi utilizate, ori copiate în parte sau totalitate fără acordul scris al evaluatorului, al solicitantului și al utilizatorului desemnat.

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 utilizatori 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. Declarația 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	Consiliul Județean Argeș Adresa : Pitești, Piața Vasile Milea, nr. 1, cod poștal 110053, jud. Argeș ; CUI 4229512
Proprietar	Preda Victoria
Evaluator autorizat	Florin Cosmescu, membru titular ANEVAR (EI, EPI, EBM), leg. nr. 11725
Scopul evaluării	Stabilirea valorii de piață
Tipul valorii	"Valoarea de piață, reprezintă sursa estimată pentru care un activ, sau o datone 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."
Data	raportului de evaluare: 07.04.2025 inspecției : 15.03.2025
Curs de schimb valutar	4,9770 LEI/EUR, la data de 07.04.2025, dată la care se raportează evaluarea
Obiectul evaluării	Dreptul de proprietate asupra următorului imobil : — Teren intravilan cu S = 68mp, 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	— Alimentare cu energie electrică ; — Alimentare cu apă ; — Alimentare cu gaze naturale ; — Canalizare stradală ; — Rețele de telecomunicații ; — Acces rutier și pietonal.
Utilizare	Rezidențială.
Numar cadastral	99359.
Cartea funciara	CF 99359 a mun. Pitești.
Observații proprietate	-
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
VALOAREA DE PIAȚĂ	Vpmin = 17.000 EUR, respectiv 84.609 RON Vpmax = 18.500 EUR, respectiv 92.075 RON



I. Termenii de referință ai evaluării

1.3. Identificarea obiectului evaluării

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 proprietati 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 părțitor 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 ca sunt competent sa efectuez acest raport de evaluare si ca 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;

Raport de evaluare

1.7. Ideea de proiectare este în concordanță cu proiectul prezentat

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**.

3. Scopul evaluării

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

1.8. Obiectul evaluării este terenul cu suprafața de 67mp

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**.

1.9. Tipul de evaluare

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."

1.10. Date de evaluare

Inspecția 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.

1.7. Descrierea activității de evaluare și a rezultatelor

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.

1.8. Informații utilizate în prezentul raport de evaluare

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.

1.9. Ipoteze

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze generale, prezentate în 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, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu îmi 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.

110. Restricții de utilizare

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.

111. Declarații privind respectarea Standardelor de evaluare a bunurilor

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.

112. PREZENTAREA BUNURILOR

112.1. Informații privind natura și conținutul obiectului evaluării 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.

11.2. Informații

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

11.3. Descriere

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).

11.4. Imobilul

Bunul imobil supus evaluării este reprezentat de **terenul intravilan cu S = 68mp**, imobil situat în mun. Pitești, str. Negru Vodă, în 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.

III. Descriere

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.

IV. ANEXE

4.1. Definiții și caracteristici generale ale piețelor și activităților economice și financiare sticile 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.

Cererea

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.

Oferta

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

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. Baza de evaluare

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.

Procesele 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.

Procesele 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.

Procesele 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 piața - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
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 marja de negociere cuprinsă între 5-10%.			
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	Condiții de finanțare	La piața	La piața	La piața	La piața
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (EUR/mp)		333	224	247
	Justificare ajustare	Nu s-au făcut ajustări.			
4	Condiții de vânzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustată (EUR/mp)		333	224	247
	Justificare ajustare	Nu s-au făcut ajustări.			
5	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	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 ajustată (EUR/mp)		333	224	247
	Justificare ajustare	Nu s-au făcut ajustări.			
6	Condiții de piață	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
	Justificare ajustare	Nu s-au făcut ajustări.			
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 superioară, 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	Suprafața	68,00	319,00	212,00	250,00
	Diferența suprafața teren (mp)		-251,0	-144,0	-182,0

Raport de evaluare

	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	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	Cca. 7m	11m	Nespecificat	18m
	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	Grad de echipare cu utilități	Toate utilitățile	Toate utilitățile	Toate utilitățile	Toate utilitățile
	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	Rețea 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	Rețea de apă	La limita terenului	La limita terenului	În apropiere (<=200 m)	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,3	Rețea electrică	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,4	Rețea de canalizare	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	n/a	n/a	n/a	n/a
	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	CUT	n/a	n/a	n/a	n/a
	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	Construcții demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	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	Alți factori	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
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
				Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	372			
	Valoarea teren (EUR)	18.476	rotunjit	18.500	
	Valoarea teren (LEI)			92.075	
Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 07.04.2025 1 EUR= 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. ARGUMENTARE:					
	EUR	18.500			
	LEI	92.075			
Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)				18.500	
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)				92.075	
Nota: 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 REZULTATULOR ÎN TRAZACȚIUNILE DE LIPSA VALORII

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a crea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentele și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

În 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 numărului de tranzacții, de trendul în continuă scădere al valorilor de piață ale proprietăților imobiliare.

În plan specific valoarea de piață este influențată de următorii factori: **Utilitate, Raritate, Dorința și Puterea de cumpărare.**

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o *predicție*;
- valoarea este *subiectivă*;
- evaluarea este o *comparare*.

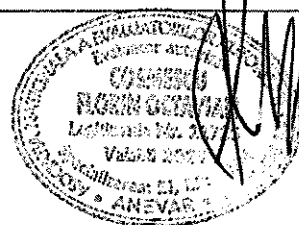
Pentru a raporta o valoare de piață punctuală, în ipoteza schimbului proprietății imobiliare, evaluatorul a considerat că valoarea care se pretează cel mai bine scopului ales, este valoarea de piață estimată prin abordarea pe bază comparații de piață.

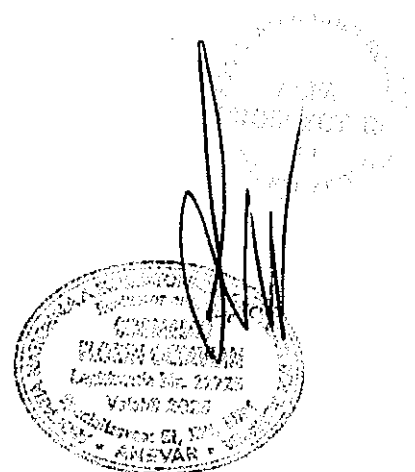
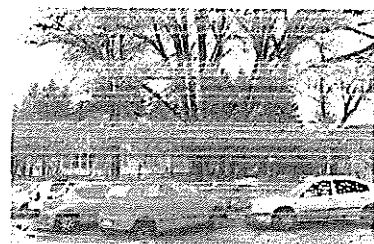
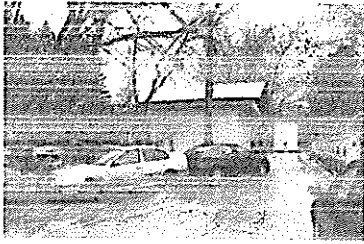
Valoarea estimată și propusă pentru bunul imobil evaluat este prezentată mai jos :

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

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

ÎNTOCMIT,
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Florin Cosmescu





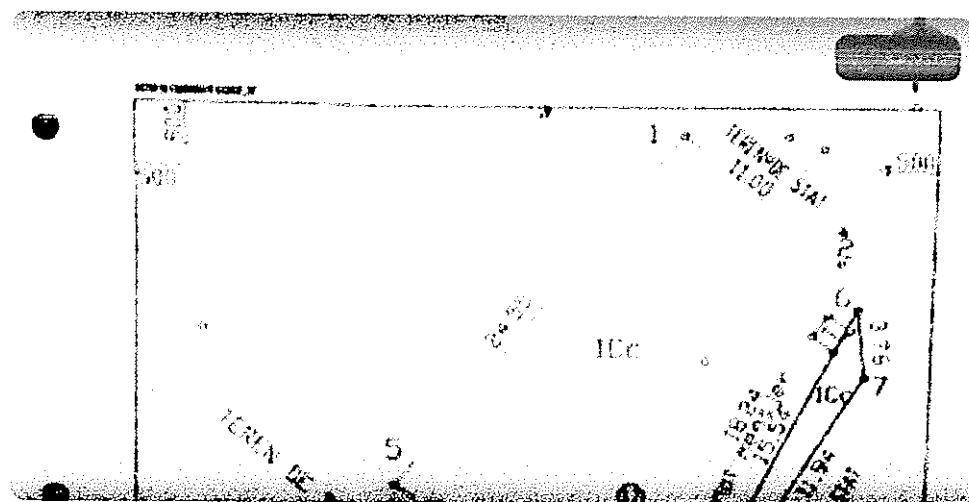
Teren intravilan S= 319 mp, Nord, Pitesti-idealimob.ro

Nord Pitesti - zona Nord

51.45 x 11 mp

111.650 €

Rate de la 2.475 RON/kmă  **simulează credit**



Dina Simona

Manager

idealimob.ro agentie

Imobiliara



0773305401

0773305401

 **Trimite mesaj**

Trimite linkul unui prieten pe:



WhatsApp



Facebook



Telegram



Copiază

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

Conform Certificat de Urbanism nr1169 din 24.10.2022.

Reguli de construire:

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

POT maxim 35%

CUT maxim 0.7Adc/mp teren

Suprafata teren:	319 mp	Nr fronturi stradale:	2
Tip teren:	Construcții	POT:	35%
Clasificare teren:	Intravilan	CUT:	0.7
Front stradal:	11 m	Sursa coef. urbanistici:	Certificat Urbanism

UTILITĂȚI

Apa

Canalizare

Gaz

Current

Current trifazic

AMENAJARE STRAZI

Asfaltate

Mijloc de transport in comun

Flotant Stradal

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



01 COMISION Teren intravilan 1562mp Pitesti Cartier Gavana

484 220 € 310 €/m²

Negru Voda, Pitesti, Arges



Georgiana TOMESCU

API EXCLUSIVITATE

☎ 0762 941 985

1562m²

Tip teren	intravilan
Localizare	negru voda, pitesti
Suprafata utila	1562 m ²
Dimensiuni	1562 m ²
Drum	
Tip acces	☒ asfaltat ☒ pavat
Imbracurimi	
Media	☒ gaz ☒ electricitate ☒ canalizare ☒ apa curenta

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 pozitionata 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 anvergură. 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 construiesi 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 cumparatori!

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



Nord - Str. Plopilor intersectie cu N. Balcescu - teren de casa 550 m²

66 000 € 120 €/m²

Intrarea Nicolae Balcescu, Gavana, Pitesti, Arges



Adela Bira

Mediator

☎ 0745 913 084

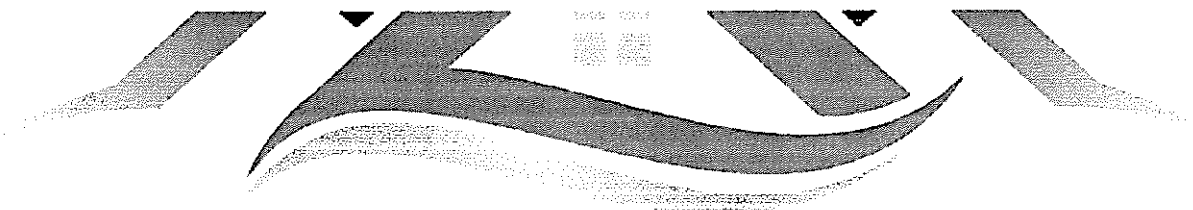
550m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Suprafata utila:	550 m ²
Dimensiuni:	17,55 X 33,08 m
Cada:	100%
Tip acces:	intrastrada
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, 57, 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_aw*R0NMLJE3NDMxNTc2NjkuQ2owS0NRandrWm1fQmhEckFSSXNBQUViWDFidEFFSEVIRVdoOGxWd3hnYVllldVIPNOJuSUysycG9Vb0VzMihJeDExOXVldk9XUXZsSHJIUWFBcnpkRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTYONzIxMjQ5NC4xNzQzU2Mzc1*_ga*NjI5NDIyNDYuMTcxNTA3MjA2OQ..*_ga_1XTP46N9VR*MTc0Mzc1NjM3NS41MC4xLjE3NDM3NTY0MDQuMC4wLjA



EXPERT

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

50 000 € 236 €/m²

Găvana, Pitești, Argeș

Cristian Prioteasa

Expert Imobiliare Pitești

☎ 0729 899130

212m²

Tip teren	de construit
Localizare	urbana
Suprafata utila	212 m ²
Dimensiuni	14m x 15m
Cerd.	da
Tip acces	asfaltat
Indreptari util.	
Media	☒ electrice ☒ gaz ☒ canalizare ☒ telefon ☒ apa curenta

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+2L POT 35%, CUI 0,7 Ad.

Preț 50.000 Euro R

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-vanzare-teren-212-mp-deschidere-14-metri-nord-kaufland-IDCD1R.html? gl=1*1jr6o6u* gcl aw*R0NMLJE3NDMxNTc2NjkuQ2owS0NRandrWm1fQmhEckFSSXNBQUVIWDFIdEffSE VIRVdoOGxWd3hnYVldVIPNOJuSUsvyG9Vb0VzMjhJeDExOXVldk9XUXZsSHJIUWFBcnpkRUFMd193Y0I.* gcl au*MTYONz IxMjQ5NC4xNzQzNzU2Mzc1* ga*NjI5NDIyNDYuMTcxNTA3MjA2OQ..* ga 1XTP46N9VR*MTc0Mzc1NjM3NS41MC4xLjE3NDM3NTY1NDkuMC4wLjA.

Proiect finalizat 2025

Vând teren intravilan

85 000 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Suprafata utila: 477 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren intravilan in zona Nord, Pitesti (strada Barbu Delavrancea)
Suprafata 477 metri patrati, imprejmuita
Utilitati: apă, curent electric, 380, posibilitati gaze
Preț 85000€



PRIVAT ⓘ



dorupascu2017
Pe OLX din martie 2025
Activ pe 11 martie 2025

Trimite mesaj

074 111 9331

Mai multe amintiri de acest vânzător >

LOCALITATE

Pitesti,
Arges



CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



dorupascu2017
Pe OLX din martie 2025
Activ pe 11 martie 2025

Trimite mesaj

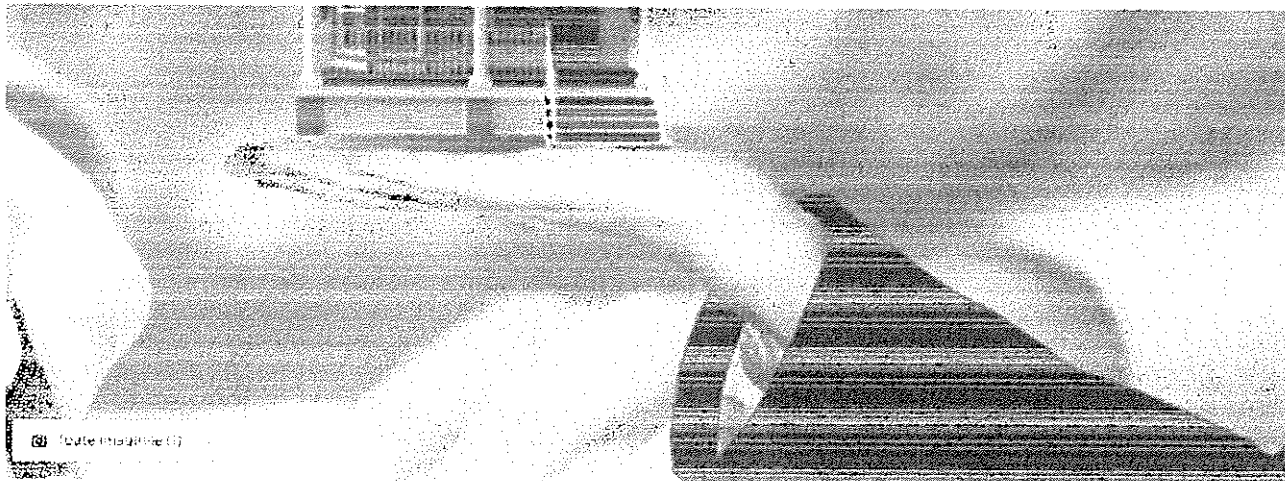


074 111 9331

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

< Înapoi

Distribuie Salvează



TEREN PENTRU SPAȚIU, Pitesti, Aleea Săturilor Județean

150 000 € 625 cm²

Gavana, Pitesti, Arges

Anca

Dorința Agence Imobiliare Moldova

0749 285 002

52 240m²

Tip teren:	intravilan
Localizare:	urbana
Suprafata utila:	240 m²
Dimensiuni:	10m x 24m
Ceard:	1000000
Tip acces:	asfaltat
Inprejurime:	comercial
Media:	☒ electricitate ☒ gaz ☒ canalizare ☒ apa curenta
Tip vanzator:	agentie

Descriere

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

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-pentru-spatiu-piteti-aleea-spitalului-judeean-IDCTeB.html?_gl=1*1sy2py0*_gcl_au*R0NMLjE3NDMxNTc2NjkuQ2owS0NRandrWm1fQmhEckFSSXNBQUVlWDFIdEFfSEVIRVdoOGxWd3hnYVlIdVIPNOJuSUscG9Vb0VzMjhJeDEsOXVLdk9XUXZsSHJiUWFBcnpkRUFMd193Y0I.*_gcl_au*MTYONzIxMjQ5NC4xNzQzU2Mzc1*_ga*NjI5NDIyNDYuMTcxNTA3MjA2OQ..*_ga_1XTP46N9VR*MTc0Mzc1NjM3NS41MC4xLjE3NDM3NTY3NjAuMC4wLjA

Teren propriu - Vanzari Terenuri - Vanzari Terenuri pe strada - Pitești - Vanzari Terenuri Nord

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



Nord, Pitești

041-278555 | 041-278555





DE VANZARE

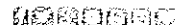
GALAXY IMOB
AGENTIE IMOBILIARA

GLX01AG Sabin Tănase



Sabin Tănase

Pret Vanzare: 65.000 EUR



Actualizat la: 13 Martie 2023

13956 oferte



GLX01AG Sabin Tănase
Partener Galaxy Imob

- ✓ oferte personalizate
- ✓ servicii de calitate
- ✓ servicii rapide

041-278555 | 041-278555

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 ,ntabulare, 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, mijloc de transport (bunuri stradal)
- ✓ Teren: Acces auto,
- ✓ Utilitati generale: Curent, Curent trifazic, Apa, Canalizare, Gaz, CATV, Internet, Centra imob.

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



JUDEȚUL ARGEȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

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

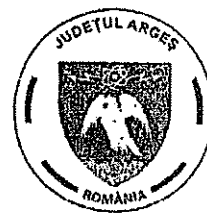
www.cjarges.ro

Operator de date personale nr. 37708



ISO 9001

EEC 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 autentificat 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:

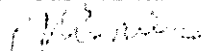
ART.1. Se aprobă intenția de a cumpăra terenul în suprafață de 68 m.p., situat în vecinătatea Centrului de Transfuzie Sanguină Argeș, (înscris în C.F. 99359 Pitești), în vederea amenajării unei parări pentru Centrul de Transfuzie Sanguină Argeș,

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 MINZÎNĂ**



**Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
IONEL VOICA**



Proceduri obligatorii ulterioare adoptării Hotărârii consiliului județean nr. <u>11</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: ▪ Absolută	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	

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

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1112 / 20/01/2009		
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) PREDĂ VICTORIA	A1
22015 / 03/05/2018		
Act Administrativ nr. 1112, din 20/01/2009 emis de ANCP;		
B2	se notează repositionarea imobilului identificat cu nr. cadastral 99359. Înscriș în cartea funciară 99359	A1

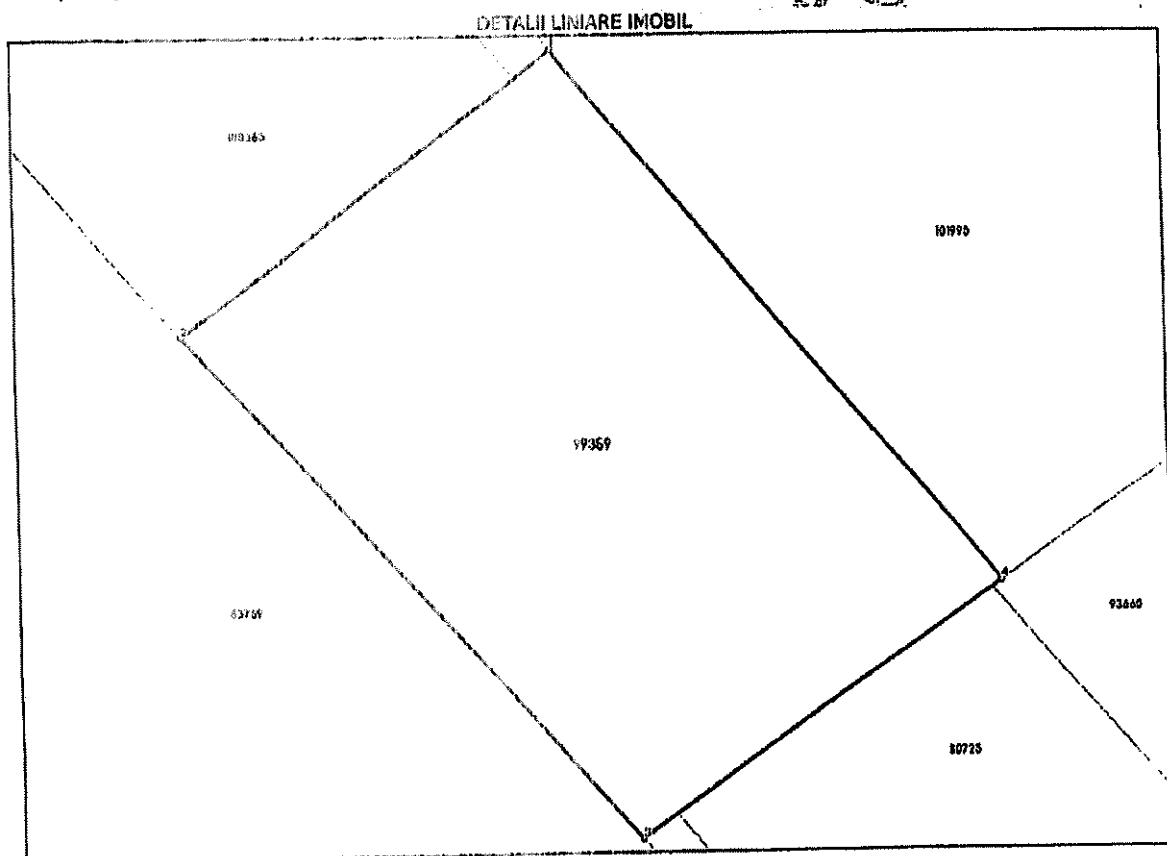
C. Partea III. SARCINI

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

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	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	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 (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

CF 99359

NR. CAD.
53768

STRADA

LEGENDA:

- LIMITA DE PROPRIETATE
- CONSTRUCTI E EXISTENTA
- ALEI SI TROTOAR DE GARDA
- CAROSABILI EXISTENT
- SPATIU VERDE

