

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. 80/27 05 2025

RAPORT DE EVALUARE

privind estimarea chiriei, pentru imobilul
„FOST SERVICIU DE PROTECTIA PLANTELOR CURTEA DE ARGES”

**Adresa : MUNICIPIUL CURTEA DE ARGES, STRADA VASILE LUPU,
JUDETUL ARGES**

Proprietar : JUDETUL ARGES, DOMENIUL PRIVAT

Solicitant : CONSILIUL JUDETEAN ARGES

Destinatar : CONSILIUL JUDETEAN ARGES

Evaluator : SC TOTAL ROM PROIECT SRL



Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între partile citate. Este neautorizată orice altă utilizare, publicare integrală sau fragmentată a lucrării, precum și orice citare în alte scopuri a datelor, numelor și informațiilor cuprinse, inclusiv valori. Intenția de transmitere către terți se comunică în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv în nicio circumstanță.

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 imobilul, 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 activului sau a datoriei supuse 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 special semnificative
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau privatare
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, localitate, vecinatati si amplasare
4. Informatii despre amplasament
5. Descrierea proprietatii imobiliare
6. Date privind impozitele si taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport



SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	SC TOTAL ROM PROIECT S.R.L.
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0252 emisa in 01.01.2025, valabil pana la 31.12.2025.
Reprezentanti societate	Catanoiu Mirel _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 client	municipiul Pitesti, Piata Vasile Milea, nr.1, judetul Arges.
Utilizator desemnat	CONSILIUL JUDETEAN ARGES.
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara „FOST SERVICIU DE PROTECTIA PLANTELOR CURTEA DE ARGES”, compus din: Teren intravilan curti constructii, avand suprafata de 2.323 mp. si cladirile: C1 – depozit, avand suprafata construita la sol de 295 mp, regim de inaltime P. C3 – depozit, avand suprafata construita la sol 68 mp, regim de inaltime P. C5- depozit, avand suprafata construita la sol 22 mp, regim de inaltime P. C4 – depozit, avand suprafata construita la sol 122 mp, regim de inaltime P. C6 – depozit, avand suprafata construita la sol 70 mp, regim de inaltime P. C2-depozit este demolat.
Utilitati existente	curent electric, apa, canalizare, gaze naturale.
Proprietar	Judetul Arges, domeniul privat.
Adresa proprietatii	Curtea de Arges, strada Vasile Lupu, judetul Arges.
Cod postal	115300
Ipoteze speciale	Nu este cazul.
Data inspectiei	23.05.2025; inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Edulescu Nicolae.
Data evaluarii	23.05.2025.
Data finalizare raport	27.05.2025.
Scopul evaluarii	determinarea chiriei lunare pentru imobilul „FOST SERVICIU DE



PROTECTIA PLANTELOR CURTEA DE ARGES".

Tipul valorii

Valoarea de piata chirie.

Valoarea chiriei

Lunare 280 eur/luna, echivalentul a 1.416 lei/luna.
Anuale 3.360 eur/an, echivalentul a 16.990 lei/an.
Valori fara TVA
curs valutar 1 eur = 5,0564 lei.

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 inchiriere.

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 proprietatea imobiliara „FOST SERVICIU DE PROTECTIA PLANTELOR CURTEA DE ARGES” alcatuita din:

Teren intravilan curti constructii, avand suprafata de 2.323 mp.

si cladirile:

C1 – depozit, avand suprafata construita la sol de 295 mp, regim de inaltime P.

C3 – depozit, avand suprafata construita la sol 68 mp, regim de inaltime P.

C4 – depozit, avand suprafata construita la sol 122 mp, regim de inaltime P.

C5 – depozit, avand suprafata construita la sol 22 mp, regim de inaltime P.

C6 – depozit, avand suprafata construita la sol 70 mp, regim de inaltime P.

C2 - depozit este demolat.

Adresa	: municipiul Curtea de Arges, strada Vasile Lupu, judetul Arges.
Cod postal	: 115300.
Identificare cadastrala	: nr cadastral teren 1040, nr cadastral cladiri 1040-C1, C3, C4, C5, C6.
Carte Funciara	: 3660/N a municipiului Curtea de Arges.
Proprietari	: Judetul Arges domeniul privat.

5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata a chiriei. Aceasta este definita ca: "Chiria de piata este suma estimata pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere". Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 23.05.2025. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Edulescu Nicolae.

Data evaluarii : 23.05.2025

Curs valutar : 1 euro = 5,0564 lei, afisat de BNR, valabil la data de referinta a evaluarii.

Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 27.05.2025.

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 special 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, ariile 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, neexpuise 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 proprietarul 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;

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 bunului, 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 bunului, schite, date de piata, fotografii, etc.



II. PREZENTAREA DATELOR

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Imobil alcatuit din intravilan curti constructii si cladiri, imobilul se afla in domeniul public al Judetului Arges, conform urmatoarelor documente:

- Incheiere de intabulare nr. 3184.
- plan de amplasament si delimitare a imobilului;

Mentiune: In scopul declarat al prezentei evaluari, imobilul este considerat eliberabil, iar dreptul de proprietate este considerat deplin.

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 mediana a municipiului Curtea de Arges.
- Unitati comerciale: la distanta medie;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta medie: scoala generala si gimnaziala;
- Unitati medicale: amplasate la distanta medie;
- Sedii de banci: amplasate la distanta medie;
- Muzeu ; -
- Institutii de cult: la distanta medie;
- Parcuri: spatii verzi la distanta medie;
- Lacuri: la distanta mare.

Utilitati:

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

Artere de circulatie:

- Auto: strada Vasile Lupu . Calitatea retelelor de transport: asfaltate si cu circulatia pe ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe fiecare sens;
- Magistrale metrou: nu este cazul;
- Trasee suprafata:
- Statie de autobuz si microbuz la distanta medie;
- Feroviar: gara este amplasata la distanta medie;
- Naval: nu este cazul.

Ambient

- Ambient civilizat;
- Trafic auto mediu;
- Trafic pietonal mediu.

4. Informatii despre amplasament

- Imobilul este amplasat in zona mediana a municipiului Curtea de Arges.
- Zona este preponderant rezidentiala.
- strada Vasile Lupu este o strada asfaltata, cu circulatie in ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe sens.

5. Descrierea proprietatii imobiliare

Descrierea terenului:

Date generale:

- Regimul juridic: intravilan;
- Categoria de folosinta: curti constructii;
- Suprafata de 2.323 mp;
- Deschiderea la strada Vasile Lupu de 60,91 m;
- Adancimea de 49,43 m;



- Forma terenului: neregulata;
- Raportul laturilor: favorabil;
- Înclinare: plan;
- Terenul este imprejmuit;
- Tip drum de acces: strada asfaltata cu circulatia in ambele sensuri.
- Vecinatati:
Nord: Grecu Maria,
Sud: Strada Vasile Lupu,
Est: - drum de acces,
Vest: alee de acces.
- Nu exista pericol de alunecari de teren sau alte pericole naturale.
Utilitati: curent electric, apa canal, gaze naturale.
Acces: accesul la proprietate se face din strada Vasile Lupu.

Descrierea cladirilor:

5.1 C1 – depozit.

Date generale:

- suprafata construita la sol de 295 mp;
- regim de inaltime P;
- fundatie din beton;
- pereti portanti si de compartimentare realizati din zidarie de caramida;
- sarpanta de sustinere din lemn de rasinoase;
- invelitoare din tabla cutata si tigla;
- tamplarie exterioara din PVC;
- tamplarie interioara din aluminiu;
- pereti vopsiti in vopsele lavabile;
- placari cu faianta;
- Pardoseli din faianta si gresie;
- instalatie electica;
- instalatie de apa si canalizare;
- instalatie de alimentare cu gaze naturale;
- starea generala a cladirii este satisfacatoare, cladire functionala.

5.2 C2 – depozit este demolat la data evaluarii.

5.3 C3 – depozit.

Date generale:

- suprafata construita la sol de 68 mp;
- regim de inaltime P;
- fundatie din beton;
- pereti portanti si de compartimentare realizati din zidarie din boltari de beton;
- sarpanta de sustinere din lemn de rasinoase;
- invelitoare din tabla cutata;
- tamplarie exterioara din lemn;
- starea generala a cladirii este satisfacatoare, cladire functionala.

5.4 C4 – depozit.

Date generale:

- suprafata construita la sol de 122 mp;
- regim de inaltime P;
- fundatie din beton;
- pereti portanti si de compartimentare realizati din zidarie de caramida;
- acoperis tip terasa din beton armat;
- tamplarie exterioara din lemn;
- pardoseli din beton;
- starea generala a cladirii este nesatisfacatoare, finisajele degradate, tencuieli cazute si infiltratii ale apei prin acoperis.

5.5 C5 – depozit

Date generale:

- suprafata construita la sol de 22 mp;



- regim de inaltime P;
- fundatie din beton;
- pereti portanti realizati din zidarie de caramida;
- sarpanta de sustinere din metal;
- invelitoare din tabla tigla;
- starea generala a cladirii este total nesatisfacatoare, nefunctionala cu acoperisul distrus, tencuieli cazute.

5.6 C6 – depozit:

Date generale:

- suprafata construita la sol de 70 mp;
- regim de inaltime P;
- fundatie din beton;
- pereti portanti si de compartimentare realizati din zidarie de caramida;
- sarpanta de sustinere din lemn;
- invelitoare din tigla;
- tamplarie din lemn;
- fara tencuieli interioare si exterioare
- starea generala a cladirii este nesatisfacatoare, cladire neintretinuta.

Total Sc=577 mp

Suprafata utila este apreciata la 80% din Sc, adica Su=462 mp.

6. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al municipiului Curtea de Arges impozitele pe bunuri de tip teren intravilan si cladiri sunt aplicate in functie de suprafata.

7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotatiile curente

Pe piata imobilara locala sunt vizate spațiile de productie si depozitare 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 de productie si depozitare este în stagnare. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.



III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat în zona mediana a municipiului Curtea de Argeș, strada Vasile Lupu, județul Argeș.

Municipiul Curtea de Argeș este localizat în partea de nord a județului Argeș, în depresiunea intracolinară a bazinului superior al râului Argeș, la o altitudine de 450 m deasupra nivelului mării, și este înconjurat de dealurile și muscelele sudice ale Munților Făgăraș. Suprafața orașului este de aproximativ 75 km², cadrul natural fiind condiționat de prezența zonei montane din apropiere, care se află la circa 28 km distanță și care introduce variație și diversitate. Este situat la o distanță de 38 km de municipiul Pitești, la 36 km de orașul Râmnicu Vâlcea și la 45 km de Câmpulung. Fiind situat în zonă depresionară, orașul se bucură de climă favorabilă, cu temperaturi moderate tot timpul anului și precipitații relativ abundente; iernile sunt mai puțin aspre decât la câmpie, iar verile sunt în general plăcute, cu zile însorite.

Considerații generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra 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 pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix;
- pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci 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 oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să semodifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și neechilibru;
- Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri 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 tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante emoțiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, 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 pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregarea proprietății.

Analiza pietei imobiliare este un proces în șase pași:

- Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății).

Atributele proprietății subiect ce determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale considerăm a fi următoarele:

- localizarea în municipiul Curtea de Argeș cu acces strada Vasile Lupu, în intravilanul localității;
- suprafața amplasamentului este de 2.323 mp conform măsurătorilor cadastrale;
- vecinătățile amplasamentului sunt constituite în special din proprietăți rezidențiale;
- racordare la pachetul complet de utilități;
- forma amplasamentului: poligonală cu un raport al laturilor considerat favorabil;
- topografia: plană

Aceste atribute constituie baza pe care s-a făcut selecția proprietăților comparabile.

2. Delimitarea pieței

Imobilul evaluat este localizat în zona mediana a municipiului Curtea de Argeș.

În municipiul Curtea de Argeș există încă suficiente imobile terenuri cu clădiri destinate producției și depozitării oferite spre închiriere.

Luând în considerare datele prezentate mai sus, în urma cărora constat că municipiul Curtea de Argeș este una dinamică, considerăm că dreptul de proprietate analizat are o piață certă de valorificare în zona analizată.



Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică pentru proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare se definește ca fiind piața proprietăților cu destinație de producție și depozitare din municipiul Curtea de Argeș având aceeași CMBU cu a amplasamentului analizat. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

3. Analiza cererii

În analiza cererii de pe piața imobiliară trebuie să ținem cont de următorii factori:

- populația din aria pieței;
- veniturile și salariile;
- tipologia locurilor de muncă și rata șomajului;
- considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, condițiile de creditare;
- planul de urbanism și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
- factorii ce afectează atractivitatea vecinătății: geografia/geologia, climatul, topografia, drenajul,

stratul de fundație și barierele naturale sau artificiale;

- structura taxelor locale și a administrației;
- disponibilitatea facilităților și serviciile publice.

Între solicitanții activi pe piața imobiliară, în condițiile actuale de piață putem identifica:

- persoane fizice ce dispun de lichidități și doresc să facă investiții;
 - persoane juridice ce doresc să-și extindă afacerile care achiziționează imobile;
 - speculanți pe piața imobiliară – care cumpără imobile valorificate forțat.
- Cererea pentru acest tip de proprietate se manifestă mai ales pentru închiriere în scopul exploatarei ca proprietate cu destinație comercială și industrială.

4. Analiza ofertei

Oferta de proprietăți similare este compusă din proprietăți aflate în toate zonele localității și din proprietăți de substituție localizate în zone similare ca și atractivitate. Oferta de proprietăți este însă în continuare saracă la vânzare și medie la închiriere.

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. Având în vedere tipul proprietății evaluate – amplasament în intravilanul municipiului Curtea de Argeș se va analiza numai segmentul de piață caracteristic, piața locală a proprietăților comparabile, cu focusare pe zona mediană. mp. Prețurile de închiriere pentru imobile similare teren și clădire se situează în intervalul 08-1,2 euro/mp/suprafața utilă.

Se anticipează ca prețurilor vor rămâne constante în următoarea perioadă, la fel și numărul tranzacțiilor.

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Echilibrul pieței

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea, iar numărul tranzacțiilor încheiate este relativ redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului.

În anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru închiriere imobile. Prețurile de oferta / tranzacționare variază în funcție de localizare, suprafață, utilități, frontul stradal, etc.

6 Previziunea captării proprietății subiect

Nivelul cererii solvabile va depinde de posibilitatea obținerii de finanțări și de posibilitatea persoanelor juridice de a-și achita ratele, în corelație cu veniturile pe care le obțin. Zona a fost, este și va fi căutată de persoane juridice puternice financiar.

Luând în considerare oferta de amplasamente similare celui evaluat cu acces facil la calea publică, posibilitatea de racordare imediată la utilități, și apreciez că proprietatea subiect va avea o foarte bună captare a cererii.

Concluzie:

Piața cumpărătorului: 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 fortele 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.

In zona, terenurile sunt utilizate preponderent pentru constructii rezidentiale, unifamiliale.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

Analiza presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor.

CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea curenta si de toate utilizarile potentiale. Valoarea terenului este determinata de utilizarea potentiala si nu de utilizarea curenta. Terenul subiect al evaluarii poate fi dezvoltat pentru trei utilizari posibile: productie-depozitare, comercial sau rezidential de locuinte.

Concluzie: Cea mai buna utilizare pentru terenul liber (terenul fiind de dimensiune mare), destinat unei constructii, este cea aferenta unei cladiri cu destinatie : productie-depozitare.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii unei proprietati prin prisma constructiilor existente.

Alternativa de Criterii	Utilizare			
	Permisibil legal	Fizic posibil	Fezabil financiar	Maxim Productiv
Comercial	Da	Da	Nu	Nu
Productie-depozitare	Da	Da	Da	Da

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 de productie si depozitare.

Aceasta este:

- permis legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.

- fizic posibila: in cazul utilizarii de productie si depozitare (utilizarea actuala), posibilitatea fizica este evidenta.

- fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati industriale. 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 productie si depozitare.

Concluzie: CMBU a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea industriala. 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 capacitatea de productie 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 (productie si depozitare)**

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 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, pentru analiza comparativă a proprietății de evaluat s-au selectat din ofertele existente proprietăți comparabile prezentate integral în anexă.

Suprafata utila a fost estimata la 80% din suprafata construita a cladirilor.

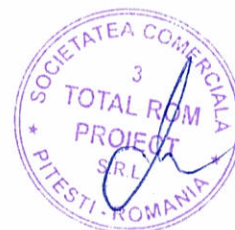
Aplicarea metodei a fost facilitata de informatiile furnizate de agentii imobiliare site-urile de specialitate si de privatatiile de profil. In urma consultarii acestor surse de informatii, au putut fi selectate urmatoarele comparabile:

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Curtea de Arges	Curtea de Arges	Curtea de Arges	Curtea de Arges
Pret (Euro/mp/luna)	? Euro/mp/luna	0,8	2,0	1,2
Oferta		oferta	oferta	oferta
Data ofertei	mai-25	mai-25	mai-25	mai-25
Utilități	A/C/CE/G	A/C/CE/G	A/C/CE/G	A/C/CE/G
Finisaje	Inferioare/medii	inferioare/medii	inferioare/medii	medii

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

Valoarea chiriei unitare lunare rezultata in urma aplicarii abordarii prin piața este:

Valoare chirie imobil	280,0	euro/lună
Valoare chirie imobil	1.416	lei/luna
Valoare chirie imobil	3.360	euro/an
Valoare chirie imobil	16.990	lei/an



VI. 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 zone similare exista suficiente tranzactii cu proprietati constand in imobile de tip teren si cladiri; astfel se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: abordarea prin piata utilizeaza date de piata pentru evaluarea imobilui; se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt precise astfel ca abordarea prin piata ofera cea mai mare precizie pentru proprietatea evaluata

Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin comparatie au fost utilizate cele mai multe date de piata.

Valoarea chiriei **Lunare 280 eur/luna, echivalentul a 1.416 lei/luna.**
Anuale 3.360 eur/an, echivalentul a 16.990 lei/an.

valori fara TVA
curs valutar 1 eur = 5,0564 lei.

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

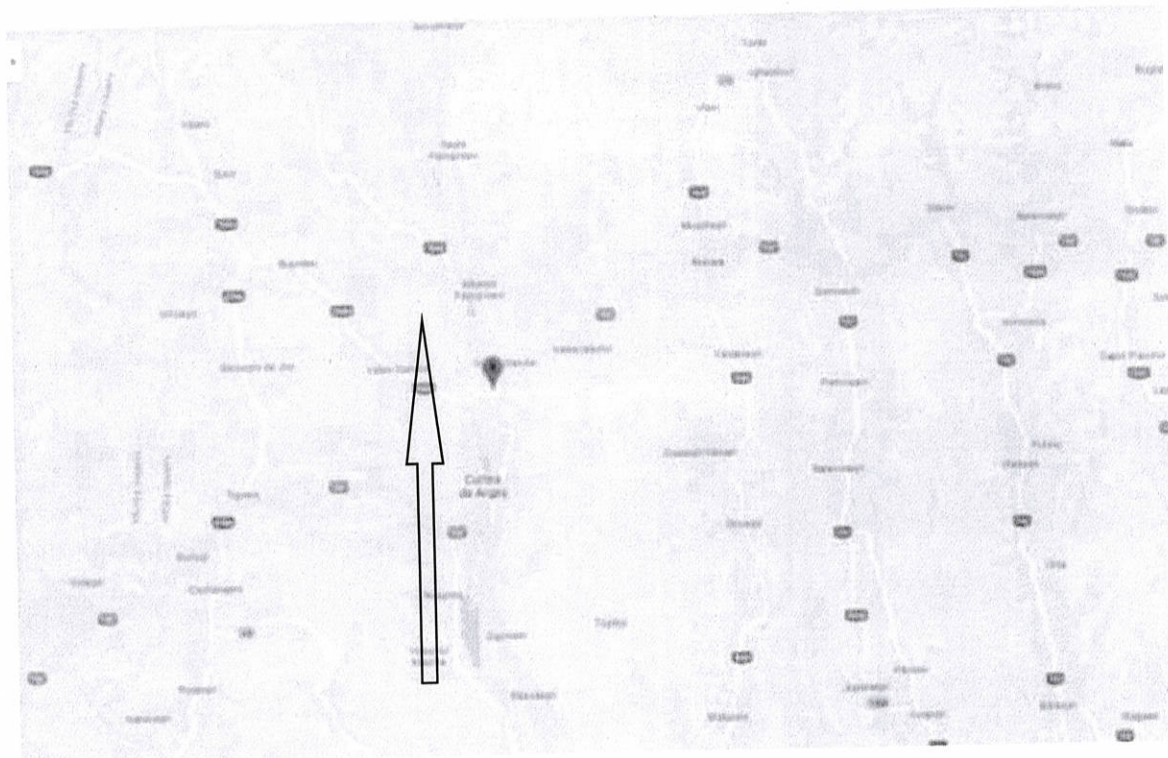
EDULESCU NICOLAE
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 12427 valabila 2025



VII. ANEXE

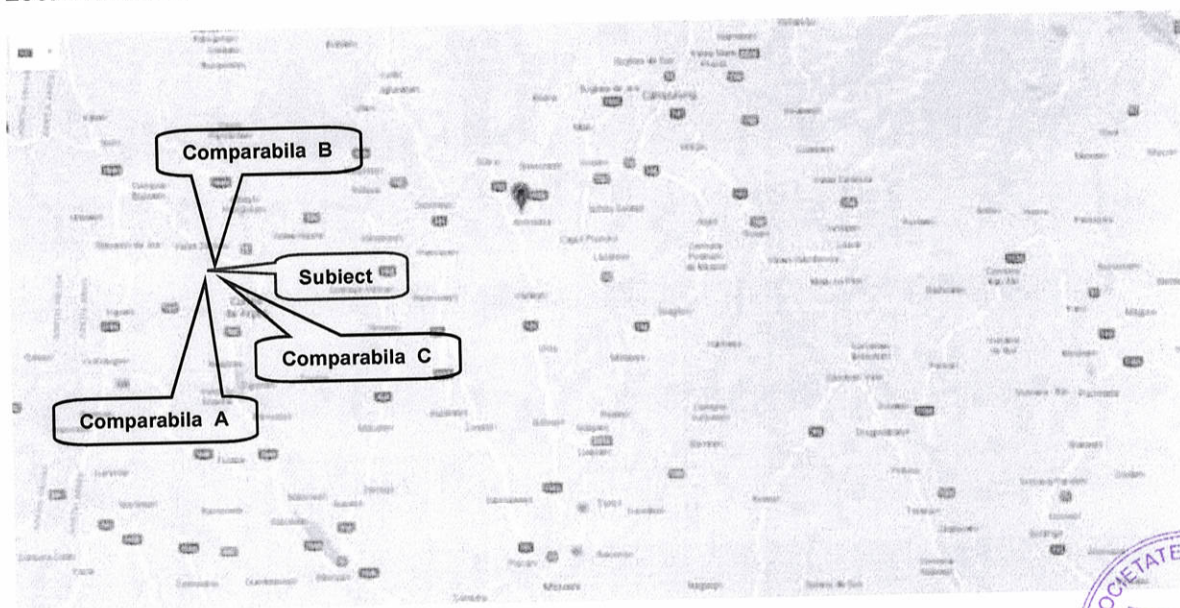
Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre inchirieri
Documente

Localizare proprietate subiect:



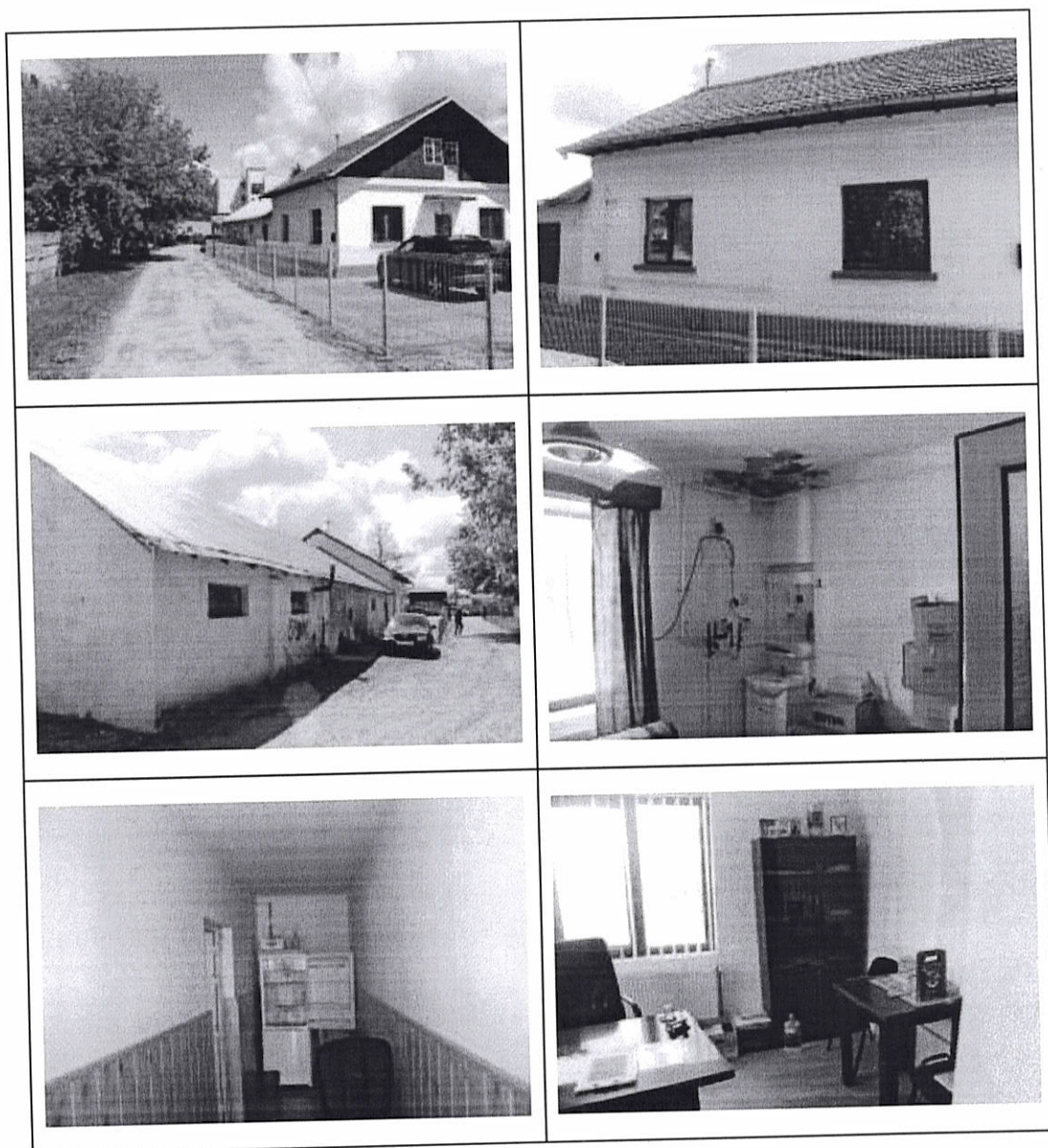
Imobil de evaluat, situat în municipiul Curtea de Argeș, strada Vasile Lupu, județul Argeș

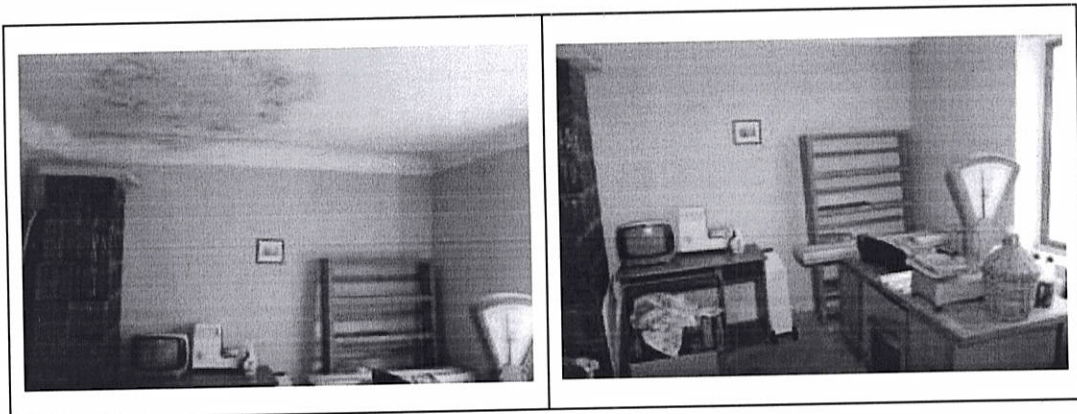
Localizare chirii



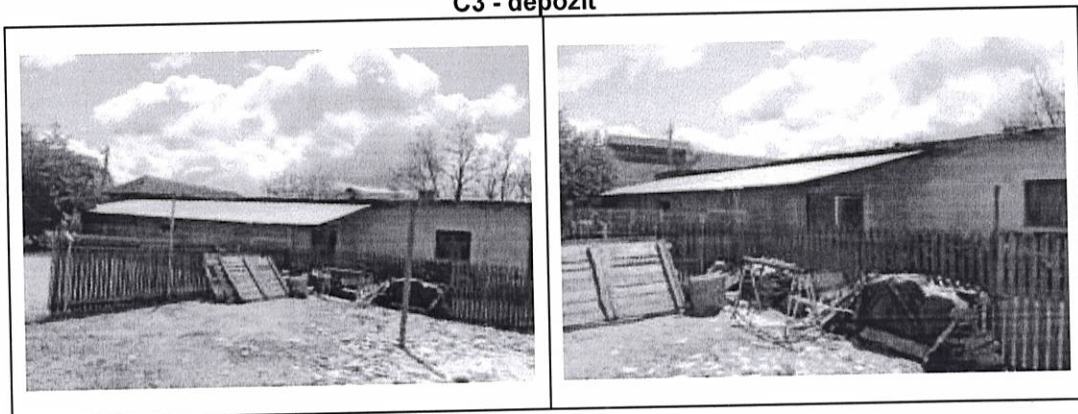
Fotografii ale proprietatii

C1 – depozit

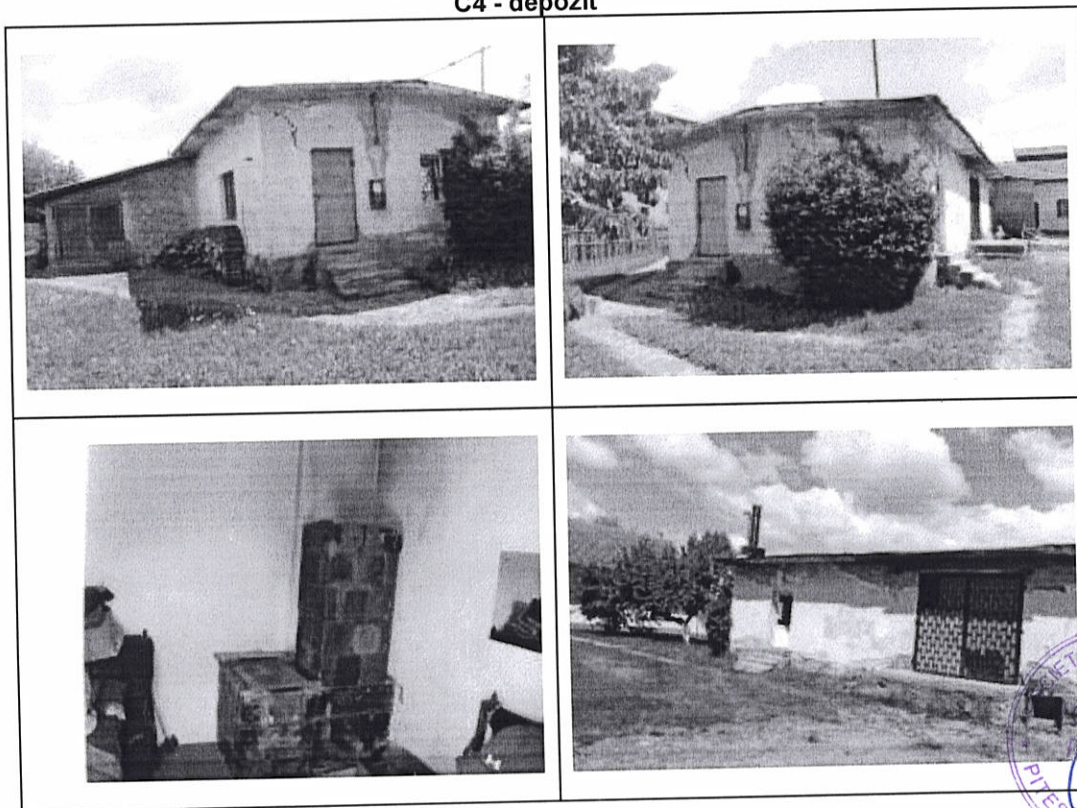




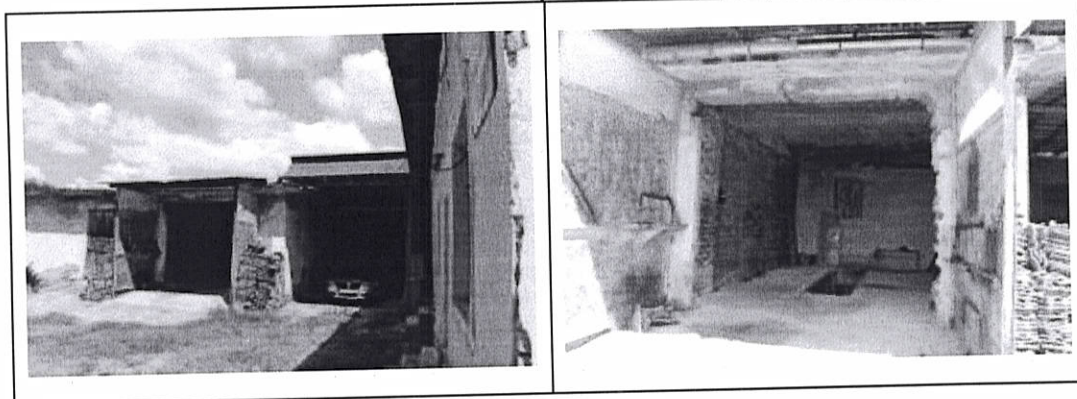
C3 - depozit



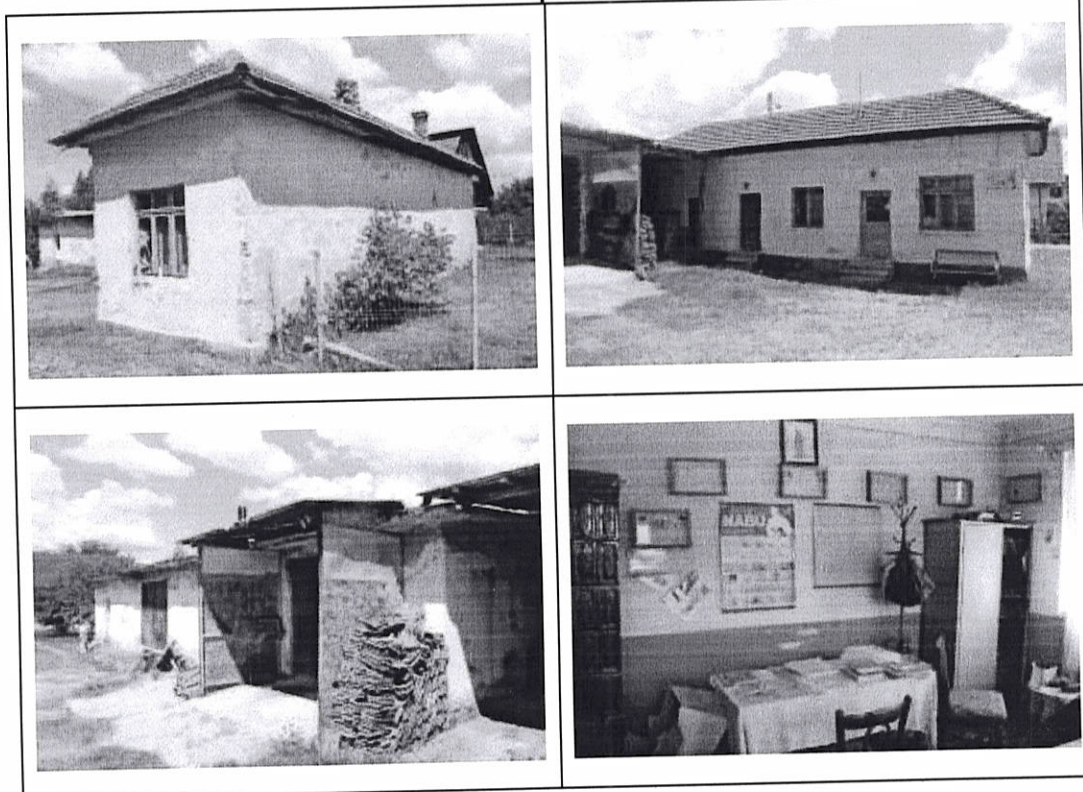
C4 - depozit



C5 - depozit



C6 - depozit



Anexa de calcul

Fișă evaluare chirie prin metoda comparației directe

23.05.2025

1 euro =

5,0564

Estimarea pretului de inchiriere a spatiilor comerciale comparabile		PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Suprafața utila (mp)		500	400	500
Pret de oferta//inchiriere (EURO/mp·luna)		0,8	2,0	1,2
Informatii disponibile la data evaluarii		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere		-20%	-20%	-20%
	%			
	(EURO/mp·luna)	-0,16	-0,40	-0,24
PRET ESTIMAT (EURO/mp·luna)		0,64	1,60	0,96

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Spațiu de închiriat	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
			0,64 €	1,60 €	0,96 €
1	Condiții de piață (data)	mai-25	mai-25	mai-25	mai-25
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,64	1,60	0,96
2	Localizare	Curtea de Arges, strada Vasile Lupu	Curtea de Arges, strada Locotenent Pavalescu	Curtea de Arges, strada Valea Danului	Curtea de Arges, strada 1 Mai
	Corecție %		-5%	-10%	-10%
	Corecție (EURO/mp)		-0,03	-0,16	-0,10
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,61	1,44	0,86
Caracteristici fizice					
3	Suprafața utila (mp)	462	500	400	500
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,61	1,44	0,86
4	Teren-curte interioara (mp)	2.323	da	da	da
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,61	1,44	0,86
5	Utilități	apa, curent electric, canal, gaz	apa, curent electric, canal, gaz	apa, curent electric, canal, gaz	apa, curent electric, canal, gaz
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		0,61	1,44	0,86
6	Finisaje și amenajari	inferioare/medii	inferioare/medii	inferioare/medii	medii
	Corecție %		0%	0%	-10%
	Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	-0,1
	PRET CORECTAT		0,6	1,4	0,8

(EURO/mp/lună)				
Corecție totală brută (EURO)		0,0	0,2	0,2
Corecție totală brută %		5%	10%	20%
Valoare chirie unitara	0,6	Euro/mp·lună		
Valoare chirie imobil	277,0	Euro		
Valoare chirie imobil rotunjita	280,0	Euro/lună		
Valoare chirie imobil	1.416	Lei/luna		
Valoare chirie imobil	3.360	Euro/an		
Valoare chirie imobil	16.990	Lei/an		

Descrierea ajustarilor:

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:

Tip tranzactie	In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul 20-30% in functie de suprafata , localizare, deschidere, acces.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-20%	-20%	-20%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Localizare	In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 15% in cadrul aceleiasi zone.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-5%	-10%	-10%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind diferentele de pret dintre zonele in care sunt amplasate proprietatile si proprietatea subiect			
Suprafata utila (mp)	Diferenta de suprafata este perceputa diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza direct proportional cu suprafata;			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piață privind ponderea suprafetei utile in pretul solicitat pentru acest tip de proprietate.			
Utilitati	Diferentele de utilitati sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 5-10% in defavoarea proprietatilor fara utilitati sau cu o parte din acestea.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Nu este cazul			
Teren-curte interioara (mp)	Diferentele pentru proprietatile care nu detin curte interioara sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 3-5% in defavoarea proprietatilor fara teren.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	0%	0%	0%

	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piață privind proprietatile care detin sau nu teren curte interioara.			
Finisaje	In functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra locuintei, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru finisaje de rafinament si dotari moderne. Rareori piata recunoaste surplusul de valoare la nivelul costului de inlocuire al unor finisaje si dotari superioare			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	0%	0%	-10%
	Valoarea ajustarii a fost determinata in functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra imobilului			



Date despre inchirieri

Comparabila A:

Hală / garaj, de închiriat în Curtea de Argeș.

€400



Informatii generale

500 mp
Suprafata

Curtea de Argeș

Contact

0720 938 000

WhatsApp

sau la sediul firmei din
strada Eroilor nr 9

Descriere

YANI IMOBILIARE EXPERT COMISION 0%

- Hală / garaj, de închiriat în Curtea de Argeș

- Strada Locotenent Pavelescu

- Suprafata 500 mp

- Toate utilitățile

Pret: 2000 lei / luna

Relați la telefon 0720 938 000 sau la sediul firmei din Curtea de Argeș, strada Eroilor nr 9

<https://yaniexpert.ro/spatiu-comercial/hala-garaj-de-inchiriat-in-curtea-de-arges/>



Comparabila B:

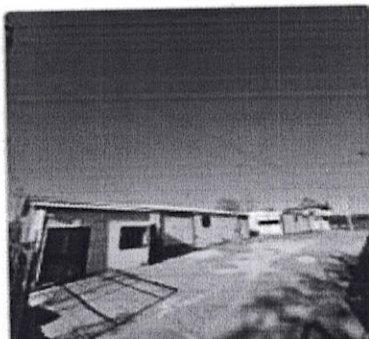


Acasa Despre Noi Contact

0720 938 000

Hală + curte, Curtea de Argeș – Valea Danului

€800



Informatii generale

400mp
Suprafata

Curtea de Argeș

Contact

0720 938 000

WhatsApp

sau la sediul firmei din
strada Eroilor nr 9

Descriere

Hală + curte de închiriat în Curtea de Argeș

Strada Valea Danului

Suprafata hală 400 mp

Pret 2 EURO/mp

Relatii la telefon 0720 938 000 sau la sediul firmei din strada Eroilor nr 9

Adresa

Strada Eroilor, nr. 9, Curtea de Argeș

Contact

0720 938 000

Social media

GDPR

Politica de confidentialitate

Politica de cookies

Program

<https://yaniexpert.ro/spatiu-comercial/hala-curte-curtea-de-arges-valea-danului/>



Comparabila C:



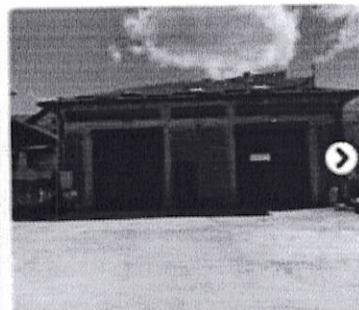
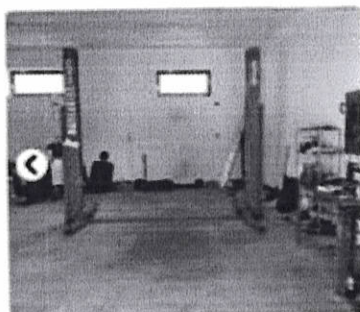
YANI IMMOBILIARE EXPERT

[Acasa](#) [Despre Noi](#) [Contact](#)

0720 938 000

Service auto de închiriat în Curtea de Argeș.

€600



Informatii generale

500 mp
Suprafata

Curtea de Argeș

Contact

0720 938 000

sau la sediul firmei din
strada Eroilor nr 9

Descriere

YANI IMMOBILIARE EXPERT @COMISION 0%

- Service auto de inchiriat în Curtea de Argeș. ()

- Locație cu vici comercial foarte bun: strada 1848a lângă autogară

- Toate utilitățile

- Parcare privată

- Suprafață totală: 500 mp.

- În locație se pot efectua și modificări pentru a se desăvîși mai multe tipuri de activități, în principal pe partea de reparatii
intreprindere auto / moto / etc etc.

Preț: 600 euro / luna

Retaliu la telefon 0720 938 000 sau la sediul firmei din strada Eroilor nr 9.

<https://yaniexpert.ro/spatiu-comercial/service-auto-de-inchiriat-in-curtea-de-arges/>



Documente



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA *Flageș*

Dosar nr. *3184* / *24.10.2005*

ÎNCHEIERE Nr. *3184*.....

Registrator *sef Rădulescu Sorin*

Asistent - registrator *Neamtu Roxana Steliana*

Asupra cererii introduse de *Serviciul Public de Protecția Plantelor* comitativ în
 privind *un teren* în cartea funciară, în baza
161/135/23.11.2005 și Hot. 54/8.10.1999 în baza
 4757/16.10.2004, cu *10000000* lei, în baza
 văzând referatul asistentului - registrator, în sensul că nu există a piedici la înscriere, fiind
 îndeplinite condițiile prevăzute la art.50 din Legea nr. 7/1996 cu modificările și completările ulterioare,
 tariful achitat în sumă de *25* lei, cu chitanța nr. *188782*, pentru serviciul
 de publicitate imobiliară cu codul nr. *2175*

DISPUNE:

Admiterea cererii, cu privire la imobilul *teren 2.323 mp curte constructii, intrare*
 cartea funciară nr. *3660/1* a comunei/orașului municipiului *Flageș*, înscris în
 cu nr. cadastral *6910* de sub *1 + 1* și să se înscrie
 proprietatea *Județului Argeș*

dreptul de proprietate privată a județului Argeș
și dreptul de administrație rurală a comunei Flageș
Public de Protecția Plantelor Argeș - Pitești

Prezenta se va comunica *partilor*
 Cu drept de plângere în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la oficiul de
 cadastru și publicitate imobiliară, se înscrie în cartea funciară și se soluționează de instanța
 competentă din circumscripția în care se află imobilul.
 Dată la data de *19.12.2005*

Registrator,
RĂDULESCU SORIN
 REGISTRATOR SEF



Asistent - registrator,
Neamtu Roxana Steliana
 REGISTRATOR



