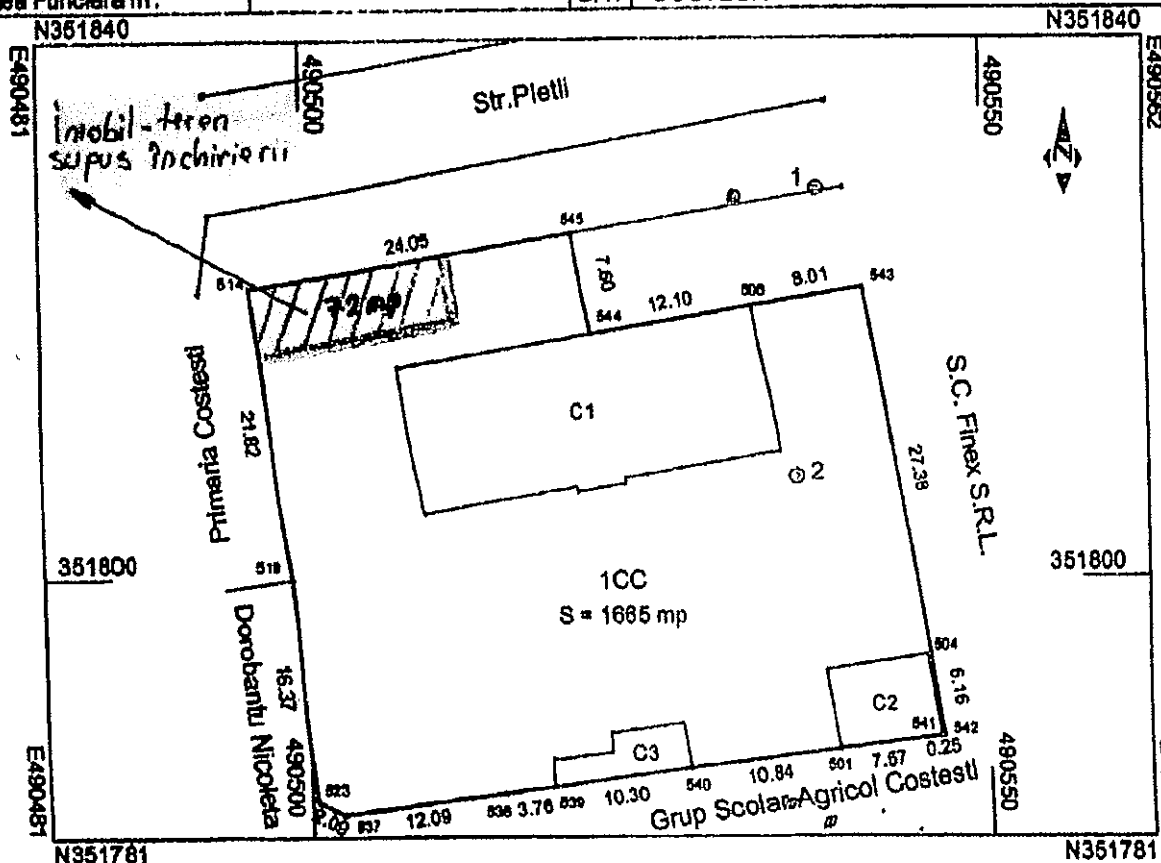


Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:500

nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului: Oras Costesti, Jud. Arges
81561	1665	Str. Pietii, Nr. 5, Punct "Dispensar polyclinic" - Intravilan

Cartea Funciara nr.	UAT	COSTESTI
---------------------	-----	----------



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mentii
1	CC	1665	33300	Teren imprejmuit cu gard
Total		1665	33300	

B. Date referitoare la constructii			
Nr. constr.	Supraf. constr. la sol (mp)	Val. de imp. (lei)	Mentii
C1	297	667300	Cladire Policlinica; Sup. constr. desfasurata = 694 m; Constr. din caramida, acop. cu tabla; An constr.:
C2	45	4907	Gara; Sup. constr. desfasurata = 46 mp; Constr. din caramida, acop. cu beton; An constr.: 1961
C3	28	814	Anexa; Sup. constr. desfasurata = 28 mp; Constr. din caramida, acop. cu tabla; An constr.: 1961
			Constructiile nu au certificat energetic
Total	370	673021	

INVENTAR DE COORDONATE					
Sistem de proiectie: STEREO '70					
Pct.	E(m)	N(m)	Pct.	E(m)	N(m)
514	490498.271	351821.558	545	490510.886	351825.558
519	490498.862	351799.887			
523	490500.335	351783.683			
537	490502.193	351782.628			
538	490514.178	351784.194			
539	490517.904	351784.661			
540	490528.117	351786.015			
501	490538.866	351767.419			
541	490546.372	351766.399			
542	490546.820	351766.431			
504	490545.804	351794.508			
543	490541.091	351821.515			
506	490533.203	351820.130			

Excepții:
SC GEOTER PROIECT S.R.L.
Semnatura si stampila
Data: 06.06.2013
SILVIA CRISTEA

AUTORIZARE
S.C. GEOTER PROIECT S.R.L.
Cristea

Se confirma suprafata din masuratori si
Introducerea imobilului in baza de date
Parcela
Semnatura si data
Stampila

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Arges
STOICA VIORICA
Consilier gradul IA

4243/02 IUP

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 81561 Costești

Nr. cerere	22570
Ziua	22
Luna	07
Anul	2025

Cod verificare
100191878854



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Costești, Loc. Costesti, Str PIETII, Nr. 5, Punct "Dispensar policlinic"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	81561	Din acte: 1.635 Masurata: 1.665	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	81561-C1	Jud. Arges, UAT Costești, Loc. Costesti, Str PIETII, Nr. 5, Punct "Dispensar policlinic"	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:297 mp; Cladire Policlinica Constructie P+1 Constructie din caramida acoperita cu tabla Anul construirii 1961 Constructia nu are certificat energetic
A1.2	81561-C2	Jud. Arges, UAT Costești, Loc. Costesti, Str PIETII, Nr. 5, Punct "Dispensar policlinic"	S. construita la sol:45 mp; Garaj Constructie P Constructie din caramida acoperita cu beton Anul construirii 1965 Constructia nu are certificat energetic
A1.3	81561-C3	Jud. Arges, UAT Costești, Loc. Costesti, Str PIETII, Nr. 5, Punct "Dispensar policlinic"	S. construita la sol:28 mp; Anexa Constructie P Constructie din caramida acoperita cu tabla Anul construirii 1965 Constructia nu are certificat energetic

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4243 / 07/06/2013		
Act Normativ nr. 866, din 16/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI (act administrativ nr. 7996/05-06-2013 emis de PRIMARIA ORASULUI COSTESTI; act administrativ nr. 7997/05-06-2013 emis de PRIMARIA ORASULUI COSTESTI);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2, A1.3
1) JUDEȚUL ARGEȘ-DOMENIUL PUBLIC		

C. Partea III. SARCINI .

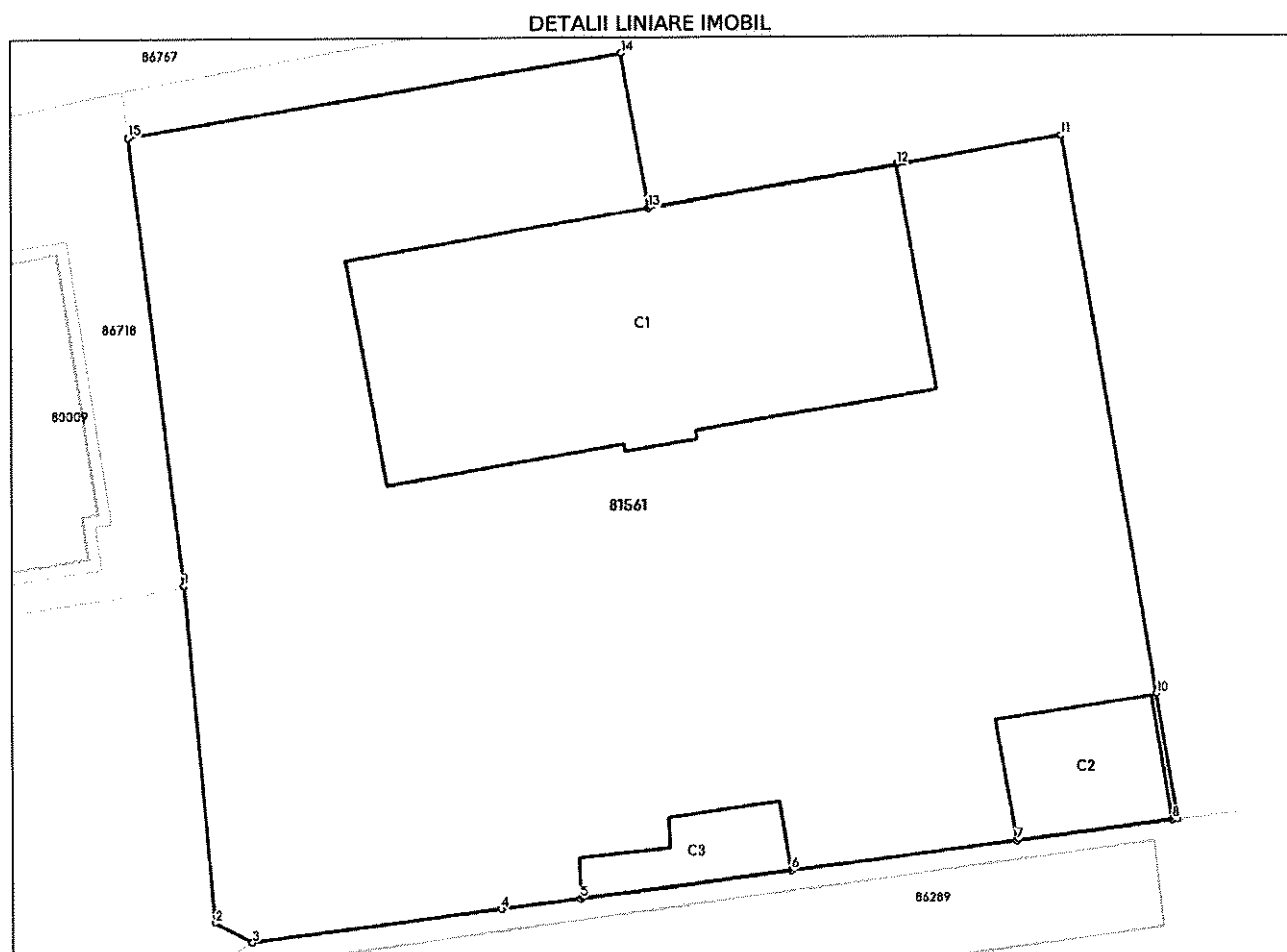
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
81561	Din acte: 1.635 Masurata: 1.665	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.665	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	81561-C1	construcții administrative și social culturale	Din acte: 296 Masurata: 297	Cu acte	S. construita la sol: 297 mp; Clădire Policlinica Construcție P+1 Construcție din caramida acoperita cu tabla Anul construirii 1961 Construcția nu are certificat energetic
A1.2	81561-C2	construcții anexa	45	Cu acte	S. construita la sol: 45 mp; Garaj Construcție P Construcție din caramida acoperita cu beton Anul construirii 1965 Construcția nu are certificat energetic
A1.3	81561-C3	construcții anexa	28	Cu acte	S. construita la sol: 28 mp; Anexa Construcție P Construcție din caramida acoperita cu tabla Anul construirii 1965 Construcția nu are certificat energetic

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (= (m))
1	2	16.37
2	3	2.089
3	4	12.087
4	5	3.758
5	6	10.3
6	7	10.84
7	8	7.57
8	9	0.25
9	10	6.161
10	11	27.381
11	12	8.009
12	13	12.098
13	14	7.601
14	15	24.053
15	1	21.823

**** 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.**

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
23-07-2025

Data eliberării,
__/__/__

Asistent Registrator,
MILICICA PAHONTU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

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. 109/18 08 2025

RAPORT DE EVALUARE

privind estimarea chiriei,
pentru o suprafață de teren intravilan de 72 mp , situat
în orasul Costesti, str. Pieții, punct "Dispensar policlinic" judetul Arges

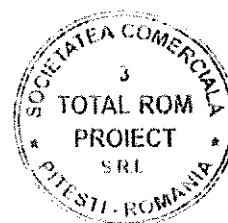
Adresa :oras Costesti, strada Pietii, nr. 5, punct "Dispensar policlinic"
judetul Arges

Proprietar :Judetul Arges - domeniul public

Solicitant : Consiliul Judetean Arges

Destinatar :Consiliul Judetean Arges

Evaluator :SC Total Rom Proiect SRL



Raportul este confidențial, având circuit exclusiv între părțile citate. Este neautorizată orice altă utilizare, publicare integrală sau fragmentară a lucrării, precum și orice citare în alte scopuri a datelor, numerelor și informațiilor cuprinse, inclusiv valon. Intenția de transmitere către terți se comunică în scris și nu se va realiza fără acordul scris al autorilor precum și al tuturor părților 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 privind estimarea chiriei pentru imobilul teren cu suprafata 72 mp, propus spre inchiriere.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, precum si a conventiei cu utilizatorul desemnat, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobilul, prelucrarea datelor, cercetare de plata specifica si apoi la estimare de valori si redactare Raport.

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025 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 supus evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau privatare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor editia 2025
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. Date privind impozitele si taxele
6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

III. Analiza pietei imobiliare

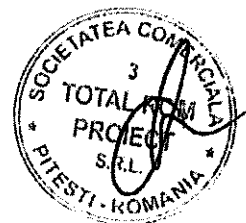
IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Metoda comparatiei directe
Estimarea chiriei.

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

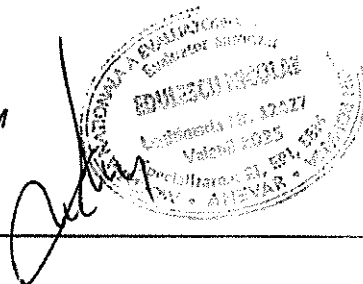
VII. Anexe raport



SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	SC TOTAL ROM PROIECT SRL
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0252 emisa in 01.01.2025, valabil pana la 31.12.2025
Reprezentanti societate	Catanoiu Mirel_Administrator; e_mail: mirelcatanoiu@yahoo.com;
Autor lucrare	Edulescu Nicolae Membru titular ANEVAR, specializari EPI ,Legitimatie
Evaluator autorizat	si parafa: 12427 / valabil 2025. E_mail:office@totalromproiect.ro.
Solicitantul evaluarii	CONSILIUL JUDETEAN ARGES
Identificare client	Cod identificare fiscala 4229512.
Adresa client	Municipiul Pitesti, strada Vasile Milea, nr.1, județul Argeș.
Utilizator desemnat	CONSILIUL JUDETEAN ARGES.
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara teren intravilan curti constructii, având suprafata de 72 mp, aflat in proprietatea Judetului Arges - domeniu public, situat in orasul Costesti, strada Pietii, nr. 5 punct "Dispensar Policlinic", judetul Arges
Utilitati existente	Curent electric, apa, canalizare, gaze.
Proprietar	Judetul Arges - domeniul public
Adresa proprietatii	Oras Costesti, strada Pietii, nr 5, punct "Dispensar Policlinic", judetul Arges.
Cartier	Zona centrala.
Cod postal	115200.
Ipoteze speciale	Nu sunt.
Data inspectiei	18.07.2025.
Data evaluarii	18.07.2025; inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Edulescu Nicolae.
Data finalizare raport	18.07.2025
Curs valutar	1 euro = 5,0724 lei, afisat de BNR valabil la data de referință a evaluării.
Scopul evaluarii	inchirierea unei suprafata de teren de 72 mp, teren intravilan curti constructii.
Tipul valorii	Chiria de piață

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 EPI, 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 substantiata profesionala de stricta specialitate.

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025.

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client : Consiliul Judetean Arges, judetul Arges.
Adresa : municipiul Pitesti, str. Vasile Milea, nr.1, județul Argeș.
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 activului supus evaluarii

Denumire: Obiectul evaluarii il constituie inchirierea unei suprafate de 72 mp de teren intravilan curti constructii situat in orasul Costesti, strada Pietii, nr 5, punct "Dispensar Policlinic", judetul Arges.

Adresa : orasul Costesti, strada Pietii, nr. 5, punct "Dispensar Policlinic", judetul Arges.

Cod postal : 115200.
Identificare cadastrala : suprafata de teren de 72 mp face parte din lotul de teren identificat cu numar cadastral 81561, avand suprafata totala de 1635 mp.
Carte Funciara : nr. 81561 a localitatii Costesti.
Proprietari : Judetul Arges – domeniul public.

5. Tipul valorii

Se estimeaza Chiria de piata. Aceasta este definita ca: "Chiria de piață este suma estimată 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".

Chiria de piata estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 18.07.2025. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Edulescu Nicolae.

Data evaluarii : 18.07.2025

Curs valutar : 1 eur = 5,0724 lei, afisat de BNR, valabil la data de referinta a evaluării.

Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 18.07.2025.

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 si Ipoteze speciale, 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 scopul declarat, fiind estimat in 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 in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025, 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 incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in 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 intreprinde verificari sau documentari suplimentare.
- drepturile de proprietate au fost considerate depline, valabile si marketabile, in afara cazului in care a fost identificata, sau indicata de catre proprietar o neconformitate, litigiu, situatie juridica atipica.

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Structura

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, 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 in acest sens; valorile sunt estimate in 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 in 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: 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 2025

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025, compuse din:

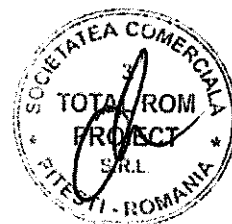
SEV 100 - Cadrul general al evaluarii;
SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii
SEV 102 - Tipuri ale valorii;
SEV 103 - Abordari in evaluare;
SEV 104 - Informatii si date de intrare;
SEV 105 - Modele de evaluare;
SEV 106 - Documentare si raportare;
SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare;
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. Descrierea juridica

Terenul intravilan curti constructii in suprafata de 72 mp (conform declaratiei solicitantului raportului) se afla pe domeniul public al judetului Arges.

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 mixta : rezidentiala, administrativa si comerciala; imobilul este situat in zona centrala a orasului Costesti;
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mica : scoala generala si gimnaziala;
- Unitati medicale: amplasate la distanta mica;
- Sedii de banci: amplasate la distanta mica;
- Muzee ; -
- 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: drum asfaltat, strada Pietii. Calitatea retelelor de transport: asfaltate 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 intens.

4. Descriere amplasament

- Terenul este amplasat in zona centrala a orasului Costesti, pe terenul analizat este amplasata o cladire cu destinatie comerciala.
- Zona este mixta, predominant rezidentiala, formata din blocuri cu regim de inaltime P +4, dar si spatii servicii si comerciale
- Strada Pietii 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 curti constructii;
- Suprafata de 72 mp (conform declaratiei clientului lungime 12 ml, latime 6 ml);



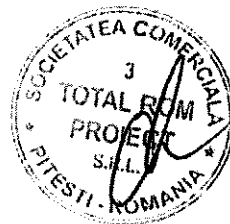
- Forma terenului dreptunghiular;
- Raportul laturilor: favorabil;
- Înclinare: plan;
- Tip drum de acces: strada asfaltata cu circulatia in ambele sensuri.
- Vecinatati: strada Pietii, Policlinica Costesti.
- Nu exista pericol de alunecari de teren sau alte pericole naturale.
- Terenul este ocupat de o cladire comerciala la data inspectiei.
Utilitati la limita proprietatii: curent electric, apa, canalizare, gaze
Acces: accesul la proprietate se face din strada Pietii.

6. Date privind impozitele si taxele

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

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

Pe piata imobilara locala sunt vizate terenuri in special cu destinatie comerciala. 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. Se poate considera ca piata terenurilor intravilane este în usoara apreciere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala, cu valori ofertate la inchiriere in intervalul 1-2 eur/mp.



III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat în zona centrală a orașului Costești, strada Pietii, județul Argeș.

Costești este un oraș în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitatea componentă Costești (reședința) și din satele Broșteni, Lăceni, Pârnu Roșu, Podu Broșteni, Smei și Stârci. Orașul are o populație de 10.375 locuitori. Statutul administrativ al localității este de oraș mic în componența căruia intră cartierele Telești și Zădărești și cele 6 sate aparținătoare Broșteni, Lăceni, Pârnu Roșu, Podu Broșteni, Smei și Stârci, fiind membru fondator al Asociației Orașelor din România. Orașul este situat în sudul județului, în Câmpia Piteștilor, la confluența râului Teleorman. Unitatea administrativă are o suprafață totală de 91,31 km². Este străbătut de șoseaua națională DN 65A care leagă Piteștiul de Roșiori de Vede. La Costești, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ 659A, care duce spre nord la Bradu. Tot la Costești, tot DN 65A se intersectează și cu șoseaua județeană DJ 703B, care duce spre vest la Lunca Corbului și spre est la Suseni. Orașul este și nod feroviar pe calea ferată Pitești-Piatra Olt, pe care este deservit de stațiile Pârnu Roșu, Suseni și Costești, de unde se ramifică o linie care duce la Roșiori Nord.

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 piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- piețele imobiliare nu sunt piețe 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 piețe 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 piețele 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 ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice 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 piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivările, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivările, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricțiile 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 segmentarea a pieței și dezagregarea proprietății.

Analiza pieței 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 zona centrală a orașului Costești, strada Pietii, județul Argeș
- vecinătățile amplasamentului sunt constituite în special din proprietăți rezidențiale și comerciale;
- pachetul complet de utilități prezent;

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

2. Delimitarea pieței

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților de tip teren intravilan din orașul Costești și din zonele similare.

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

3. Analiza cererii

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 proprietati se manifesta mai ales pentru inchiriere in scopul exploatarii ca proprietate comerciala.

4. Analiza ofertei

Din analiza informatiilor culese din piata cererea de terenuri similare este mai mica decat oferta. In ceea ce priveste chiriile in zona de influenta acestea pot ajunge pana la 2 – 2,13 euro/mp pentru terenurile intravilane. Preturile difera in functie de localizarea imobilului constatandu-se preturi mai mari pentru terenuri situate in zone comerciale. Exista in zona si preturi in afara intervalului mentionat mai sus, pentru terenuri cu vad comercial foarte bun. Tranzactiile sunt sporadice datorita in primul rand a raritatii ofertelor de inchiriere, iar perioada de expunere la vanzare este in general medie; marja de negociere este medie.

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

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Echilibrul pieței

La data evaluarii, piata imobiliara specifica este in dezechilibru, oferta fiind mai mare decat cererea, iar numarul tranzactiilor incheiate este relativ redus. In aceste conditii se poate estima ca avem o piata a cumparatorului.

In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile, pentru inchiriere imobile. Preturile de oferta / tranzactionare variaza în functie de localizare, suprafață, utilități, frontul stradal, etc.

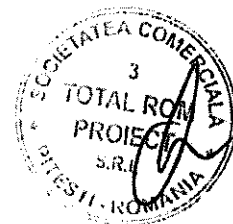
6 Previziunea captării proprietății subiect

Nivelul cererii solvabile va depinde de posibilitatea obtinerii de finantari si de posibilitatea persoanelor juridice de a-si achita ratele, in corelatie cu veniturile pe care le obtin. Zona a fost, este și va fi căutată de persoane juridice potente financiar.

Luând în considerare oferta de amplasamente similare celui evaluat cu acces facil la cale publica, posibilitatea de racordare imediata la utilitati, si apreciez că proprietatea subiect va avea o foarte bună captare a cererii.

Concluzie:

Piata cumparatorului: Oferta > Cererea.



IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

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.

Analiza celei mai bune utilizari porneste de la amplasamentul proprietatii imobiliare, mergand pana la anticiparea fortelor competitive ce se contureaza pe piata si ar putea influenta cea mai buna utilizare a proprietatii si implicit valoarea acesteia.

Amplasamentul evaluat este situat in zona mediana a orasului Costesti cu acces la strada publica

In imediata vecinatate a amplasamentului si pe strazile din vecinatate am observat amplasamentele construite si amplasamentele libere fiind trase urmatoarele concluzii:

- majoritatea amplasamentelor construite sunt constructii rezidentiale si spatii comerciale.
- amplasamente cu imobile ce gazduiesc activitati comerciale sunt amplasamente mai mari, de peste 200 - pana la 1000 mp de metri patrati acestea avand nevoie de platforme betonate si parcuri, constructiile respective avand suprafete estimate de la 100 de metri patrati in sus suprafata construita la sol.
- Piata terenurilor rezidentiale este complet diferita de cea a terenurilor cu destinatie comerciala intrucat randamentele generate de proiectele rezidentiale sunt net inferioare celor generate de terenurile cu destinatie comerciala.

In concluzie avem *doua variante posibile ale celei mai bune utilizari*:

- prima este cea de proprietate rezidentiala unifamiliala,
- cea de a doua si cea mai probabila este de proprietate comerciala.

Testul de permisivitate legala

Analizand PUG am constata ca zona este destinata in principal imobilelor cu destinatie rezidentiala

Astfel se poate constata ca dezvoltarea unor edificii cu suprafete construite la sol de pana in 100 de metri patrati, pe un teren cu aceeaasi suprafata (POT 100%), care sa deserveasca utilizarii rezidentiale nu este permisă legal

Proprietatea comerciala este posibilă.

Observarea vecinatatilor nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea comerciala. Nu se identifica nici un fel de constrangeri care sa afecteze regimul tehnic permis al dezvoltarii.

Ca urmare consider ca utilizarea ca proprietate comerciala este permisă legal.

Testul de posibilitate fizica

Faptul ca in imediata vecinatate a terenului liber evaluat sunt edificate spatii comerciale, ceea ce aduce indicii suficiente ca pe teren se pot edifica constructii. Forma, dimensiunile si topografia terenului, existenta utilitatilor si faptul ca nu se identifica riscuri de producere a unor dezaastre permit edificarea unei constructii comerciale in conformitate cu standardul zonei. Nu se identifica nici un fel de constrangeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltarii. Se apreciaza ca nu exista teren in surplus sau teren in exces.

In concluzie analizand schita si vecinatatile apreciez ca utilizarea ca proprietate comerciala este fizic posibilă.

Testul fezabilității financiare

Este permisă legal și posibilă fizic, după cum am arătat anterior, edificarea unei construcții ca proprietate comercială.

Dimensiunea terenului este una mică, în zonă existând și terenuri la fel de mici dar și terenuri mai mari cu construcții comerciale edificate pe ele, ceea ce înseamnă că dezvoltarea economică locală poate susține din punct de vedere financiar dezvoltarea comercială pe amplasamentul evaluat.

Ca urmare, concluzionez ca utilizarea amplasamentului pentru proprietate comercială **este fezabilă financiar**.

Testul valorii maxime

Având în vedere că există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă și fezabilă financiar aceasta este cea mai bună utilizare.

Concluzii:

- cea mai bună utilizare este cea de proprietate comercială;
- aceasta poate fi pusă în practică imediat, neexistând opreliști identificate în acest sens;
cel mai probabil va fi utilizatorul final – persoana fizică sau juridică care dorește construirea unui spațiu comercial.

Concluzie: Pentru terenul analizat, având în vedere că se află într-o zonă cu un acces favorabil și văd comercial bun, CMBU rezultată din această analiză este cea cu utilizare de proprietate comercială.



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 vânzarile 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 vânzării este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Metoda comparațiilor directe sau metoda de comparație a vânzării – 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.

Comparabilele au fost selectate dintre proprietăți cu aceeași CMBU, diferențele identificate privind elementele de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura / tipul acestora.

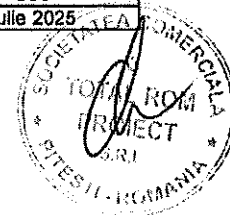
Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare site-urile de specialitate și de privatatili de profil. În urma consultării acestor surse de informații, au putut fi selectate următoarele comparabile:

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	oras Costesti, strada Pietii, judetul Arges	comuna Rociu, sat Gliganu, judetul Arges	oras Mioveni, strada Pietii, judetul Arges	municipiul Pitesti, strada Tudor Vladimirescu, judetul Arges
Preț (Euro/mp)	? Euro/mp	1,00	2,13	1,00
Suprafata (mp)	72	4.000	400	600
Data ofertei	Iulie 2025	Iulie 2025	Iulie 2025	Iulie 2025

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

Valoarea chiriei rezultată în urma aplicării abordării prin piață, este:

- unitară: 1,39 eur/mp/luna, echivalentul a 7,06 lei/mp/luna, fara TVA.
- lunară: 100 eur/luna, echivalentul a 507,24 lei /luna, fara TVA.



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 liber; 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 terenului; se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt precise astfel ca abordarea prin piata ofera cea mai mare precizie pentru proprietatea evaluata

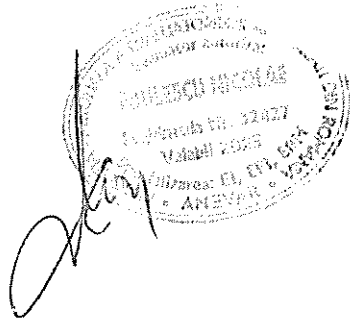
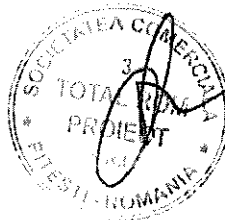
Cantitatea de informatii: in cadrul abordarii prin comparatie au fost utilizate cele mai multe date de piata.

In concluzie, evaluatorul apreciaza ca valoarea chiriei pentru terenul de 72 mp, analizat este:

- unitara: 1,39 eur/mp/luna, echivalentul a 7,06 lei/mp/luna, fara TVA.
- lunara: 100 eur/luna, echivalentul a 507,24 lei /luna, fara TVA.

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

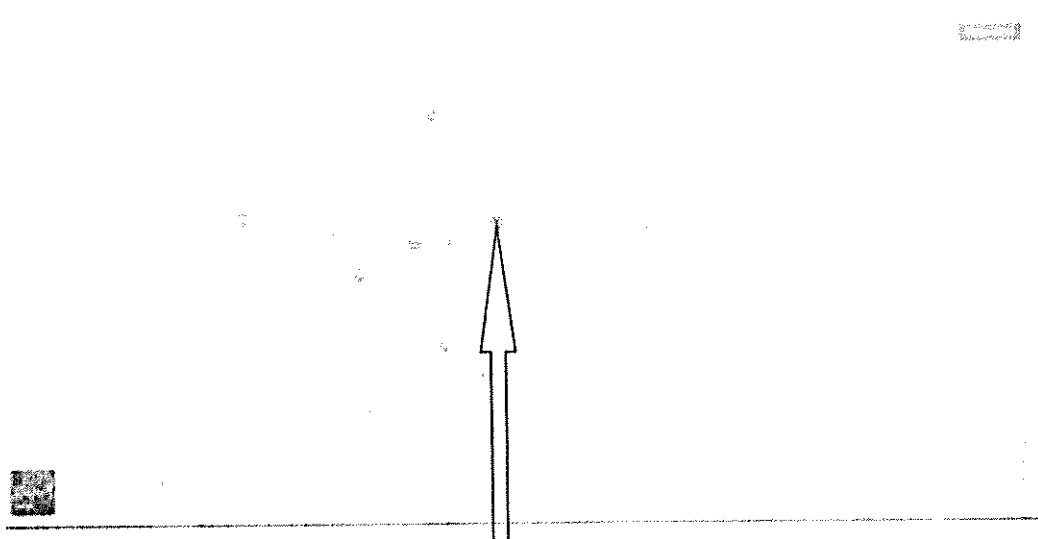
EDULESCU NICOLAE
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 12427 valabila 2025



VII. ANEXE

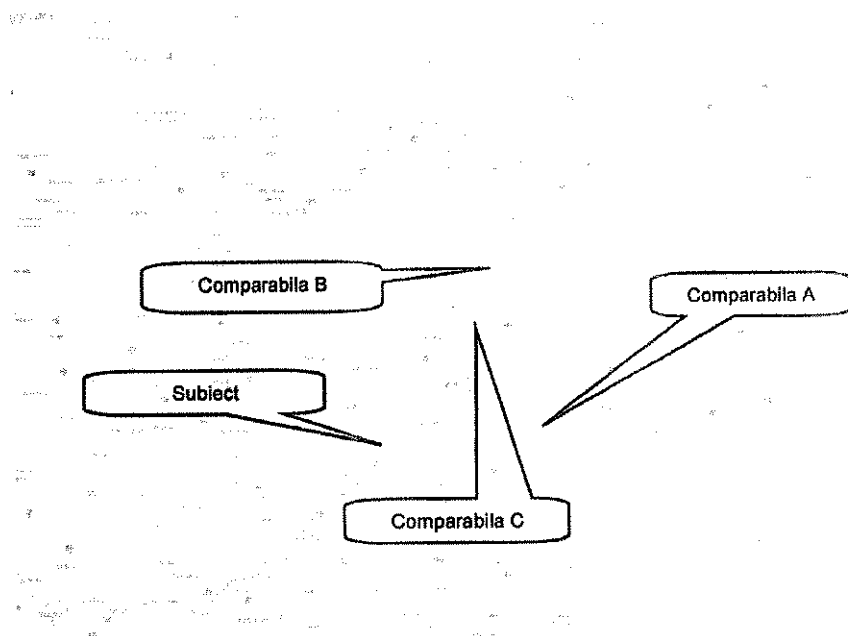
Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre inchirieri
Schita terenului

Localizare proprietate subiect:

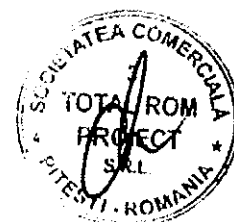
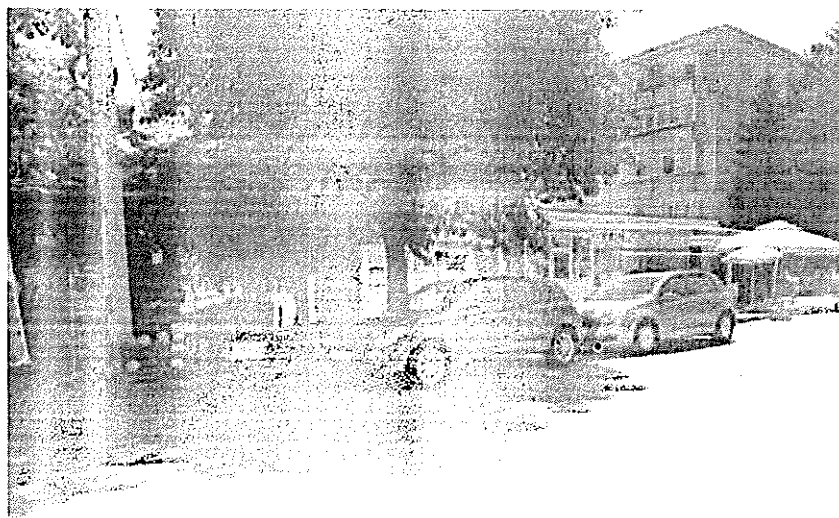


Imobil de evaluat, situat în Costesti ,strdada Pietii , punct Dispensar Policlinic , județul Arges

Localizare comparabile



Fotografii ale proprietății



Anexă de calcul

Fișă evaluare chirie prin metoda comparației directe

18.07.2025

1 EURO= 5,0724 lei

Estimarea pretului de inchiriere a terenurilor comparabile		PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Suprafața (mp)		4.000	400	600
Pret de oferta/inchiriere (EURO/mp-luna)		1,00	2,13	1,00
Pret de oferta/inchiriere (EURO/mp/an)		12,00	25,50	12,00
Informatii disponibile la data evaluarii		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere		-20%	-20%	-20%
		%		
(EURO/mp-luna)		-0,20	-0,43	-0,20
PRET ESTIMAT (EURO/mp-luna)		0,80	1,70	0,80

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Spațiu de inchiriat	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.1 0,80 €	COMPARAB.2 1,70 €	COMPARAB.3 0,80 €
1	Dreptul de proprietate transmis Corecție % Corecție (EURO/mp) PRET CORECTAT (EURO/mp)	integral	integral 0% 0,0 0,80	integral 0% 0,0 1,70	integral 0% 0,0 0,80
2	Condiții de finantare Corecție % Corecție (EURO/mp) PRET CORECTAT (EURO/mp)	cash	cash 0% 0,0 0,8	cash 0% 0,0 1,7	cash 0% 0,0 0,80
3	Condiții de vanzare Corecție % Corecție (EURO/mp) PRET CORECTAT (EURO/mp)	independent	independent 0% 0,00 0,80	independent 0% 0,00 1,70	independent 0% 0,00 0,80
4	Condiții de plată (data) Corecție % Corecție (EURO/mp) PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)	iul.-25	iul.-25 0% 0,00 0,80	iul.-25 0% 0,00 1,70	iul.-25 0% 0,00 0,80
5	Localizare Corecție % Corecție (EURO/mp) PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)	oras Costesti, strada Pietii, judetul Arges	comuna Rocu, sat Gliganu, judetul Arges 15% 0,12 0,92	oras Mioveni, strada Pietii, judetul Arges -20% -0,34 1,36	municipiul Pitesti, strada Tudor Vladimirescu, judetul Arges -20% -0,16 0,64
Caracteristici fizice					
6	Suprafața (mp) Corecție % Corecție (EURO/mp) PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)	72,00	4.000 6% 0,06 0,98	400 2% 0,03 1,39	600 3% 0,02 0,66
7	Regim juridic Corecție % Corecție (EURO/mp) PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)	intravilan	intravilan 0% 0,00 0,98	intravilan 0% 0,00 1,39	intravilan 0% 0,00 0,66
8	Utilități Corecție % Corecție (EURO/mp) PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)	CE, A, C, GN	CE 15% 0,15 1,12	CE, A, C, GN 0% 0,00 1,39	CE, A, C, GN 15% 0,15 0,16
9	Acces	stradal	stradal	stradal	stradal

Corecție %		0%	0%	0%
Corecție (EURO/mp)		0,000	0,000	0,000
PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		1,12	1,39	0,76
Corecție totală brută (EURO)		0,32	0,37	0,28
Corecție totală brută %		40%	22%	35%
Valoare propusă chirie	1,39	Euro/mp·lună	Comparabila 2 a suportat cea mai mica corectie bruta absoluta (%)	
Valoare propusă chirie	7,06	lei/mp/luna		
Valoare propusă chirie pe luna	100,00	euro/luna		
Valoare propusă chirie pe luna	507,24	lei/luna	5,0724 lei	

Descrierea ajustărilor:

Studiul pieței și al comportamentului cumpărătorilor reflectă diferite tipuri de diferențe între prețurile proprietăților pe piața imobiliară locală. Anumite caracteristici ale proprietăților sunt recunoscute de cumpărători și de participanții la piața în general și reflectate în prețul final de tranzacționare. Evaluatorul apreciază următoarele tipuri de ajustări ca reprezentând reacțiile participanților la piața și disponibilitatea cumpărătorilor de a plăti mai mult sau mai puțin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Ajustările aplicate ofertelor de vânzare/tranzacțiilor se prezintă astfel:

Tip tranzacție

În general, diferențele de preț între prețurile afișate în anunțurile de vânzare și prețurile de tranzacționare variază pe piața locală în intervalul 15-20% în funcție de suprafață, localizare, deschidere, acces.

	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corecție	-20%	-20%	-20%

Valoarea ajustată este determinată pe baza observațiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Localizare

În funcție de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport în comun, de necesitatea unei, diferențele de preț pot ajunge până la 30% în cadrul aceluiași zone.

	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corecție	15%	-20%	-20%

Valoarea ajustată este determinată pe baza observațiilor privind diferențele de preț dintre zonele în care sunt amplasate proprietățile și proprietatea subiect. Având în vedere că amplasamentul este adecvat pentru închirierea în scop comercial, se apreciază că amplasamentul este similar cu al comparabilelor.

Suprafața (mp)

Diferența de suprafață este percepută diferit de participanții la piața și este concretizată în prețuri care variază invers proporțional cu suprafața;

	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corecție	5%	2%	3%

Valoarea ajustată este determinată pe baza observațiilor din piață privind prețurile solicitate pentru acest tip de proprietate. A fost aplicat un ajustare de 5% pentru fiecare dublare de suprafață.

Utilități

Diferențele de preț sunt reflectate în prețuri de vânzare mai mici cu 10-20% în funcție de utilități sau cu o parte din acestea.

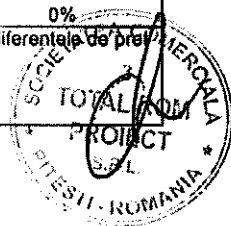
	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corecție	15%	0%	15%

Acces

În funcție de amplasamentul proprietății, pot exista diferențe în ceea ce privește prețul de acces la strada asfaltată.

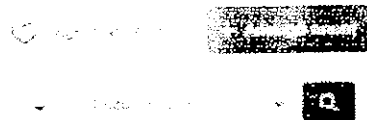
	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corecție	0%	0%	0%

Valoarea ajustată este determinată pe baza observațiilor privind diferențele de preț în funcție de accesul diferit.



Comparabila C

romimo.ro



Teren în cartierul Vladimirescu Pitești



Laurențiu Dinu

Imobiliare



Contactează vânzătorul

Număr de telefon: 0744 123 456
Email: laurențiu.dinu@romimo.ro

Număr de telefon: 2553

0744 123 456



Distribuie anunțul pe



Specificatii

Descriere

teren în cartierul Vladimirescu Pitești
25 m, asfalt, cură, curăț, iluminat, apă caldă

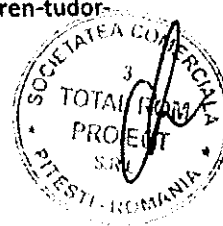
Preț 600 euro/km2

Laor Company imobiliare

LC 6112

* Activat în 2014

<https://www.romimo.ro/anunturi/Imobiliare/de-inchiriat/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-tudor-vladimirescu-pitesti/882efe16e97d758e182g2ig/h4294824.html>



Documente



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

Dosarul nr. 4243/07-06-2013

INCHEIERE Nr. 4243

REGISTRATOR Bănică Iuliu Radu

ASISTENT REGISTRATOR Găina Florica

Asupra cererii introduse de SC GEOTER PROIECT SRL privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.), în baza documentelor atasate:
- act normativ nr. 866/16-08-2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI, act administrativ nr. 7996/05-06-2013 emis de PRIMĂRIA ORĂȘULUI COSTEȘTI, act administrativ nr. 7997/05-06-2013 emis de PRIMĂRIA ORĂȘULUI COSTEȘTI;
Văzând referatul inspectorului de cadastru și publicitate imobiliară nr. 7/1996, republicată, condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, tariful de 0 lei achitat prin documentul nr. 1/2013 pentru servicii cu codul 211,

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 81561, înscris în Cartea funciara 81561 UAT Costești;
- se instatuează dreptul de PROPRIETATE asupra terenului în cota de 1/1 asupra A1, A1.1, A1.2, A1.3 în favoarea JUDEȚUL ARGES-DOMENIUL PUBLIC, sup B.1 din Cartea funciara 81561 UAT Costești

Prezentul se va comunica partilor:
SC Geoter Proiect SRL

Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Costești, se instatuează dreptul de proprietate și se soluționează de către registratorul-set.

Data soluționării,
soluționată
la data de:
13-06-2013
Data eliberării,
13-06-2013

Registrator,
Bănică Iuliu Radu

Asistent-registrator,
Găina Florica

Referent,

FLORELEA LEUCU ELENA
REFERENT
(semnata, stampata si
stampilata nr. 25)

Notă: prezentul act este eliberat în două exemplare, unul pentru prezentarea la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Costești și unul pentru depunerea la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Costești.

Pagina 1 din 1





EXTRAS DE CARTE FUNCIONARA
pentru INFORMARE

pentru **INFORMAȚIE**
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ARGEȘ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Costești

Accession	4547
2.00	07
March	00
April	2013

A. Partea I. (Fosta de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 45/94
Comuna/Oras/Municipiu: Sibiu

TEREN intravilan

TEREN intravilan
Adresa: Costesti, Strada Petru, nr. 2, Punct "Dispensar polivalent"

Nr. cadastral cat.	Nr. topografic	Suprafața* (mp)
A1	B1561	Din acte: 1945, Măsurată: 1962

Observati / Referinta

CONSTRUCT

[illegible]

Observati / Referinta

Observati / Reference

Chilina (Krasnodar) Constructed in 1951 Constructed by the central energy
Co-fabric of the constructed in 1951 Constructed by the central energy
Gruz (Krasnodar) Constructed in 1951 Constructed by the central energy
And (Krasnodar) Constructed in 1951 Constructed by the central energy
And (Krasnodar) Constructed in 1951 Constructed by the central energy
And (Krasnodar) Constructed in 1951 Constructed by the central energy

B. Partea II. (Foale de proprietate)

CARDI - UNCIANO RE. 11/02/2001

B. Partea 22. (Continuare)		Observații / Referințe
Inscripții privitoare la proprietate		
4242 (07.06.2011)	Act normativ nr. 565, din 15.06.2002, emis de GUVERNUL ROMÂNIEI, privind administrarea și posesia terenurilor de PRIMĂRIA JUCURU DE VÂLE, județul Argeș, în baza Legii nr. 7/2001 privind organizarea și funcționarea administrației locale, în vigoare din 15.06.2002.	A1, A1.1, A1.2, A1.3
A1	Act normativ nr. 565, din 15.06.2002, emis de GUVERNUL ROMÂNIEI, privind administrarea și posesia terenurilor de PRIMĂRIA JUCURU DE VÂLE, județul Argeș, în baza Legii nr. 7/2001 privind organizarea și funcționarea administrației locale, în vigoare din 15.06.2002.	
JUDEȚUL ARGEȘ-DOMENIUL PUBLIC, CIF. 4224-12		

C. Partea III. (Foale de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 42563
Comuna Cras/Muncionu, Contat
Observatii / Referintu

Environnement privé et la sécurité

