

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

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

Nr. raport : 116 / 06.08.2024

RAPORT EVALUARE

**Construcție C1 și teren intravilan cu S = 2159mp
Costești, str. Zorilor, nr. 10, județul Argeș
Numar cadastral 81088**



**Solicitant : Consiliul Județean Argeș
Utilizator desemnat : Consiliul Județean Argeș
Proprietar : Consiliul Județean Argeș**

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

CUPRINS

SINTEZA EVALUARII.....	2
I. Termenii de referință ai evaluării.....	3
I.1. Identificarea și competența evaluatorului.....	3
I.2. Identificarea clientului și a oricărui utilizator desemnat.....	4
I.3. Scopul evaluării.....	4
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării.....	4
I.5. Tipul valorii.....	4
I.6. Data evaluării.....	4
I.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării.....	4
I.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea.....	5
I.9. Ipoteze semnificative și ipoteze semnificative speciale.....	5
I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	6
I.11. Declarația de conformitate a evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022.....	6
II. PREZENTAREA DATELOR.....	6
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	6
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate.....	7
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătate și amplasare.....	7
II.4. Informații despre amplasament.....	7
II.5. Descrierea construcțiilor.....	8
III. ANALIZA PIȘTEI IMOBILIARE.....	8
IV. EVALUARE.....	10
IV.1. Cea mai bună utilizare.....	10
IV.2. Evaluarea terenului.....	11
V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	18
Anexa 1 – Localizarea proprietății.....	19
Anexa 2 – Documentar foto.....	20
Anexa 3 – Comparabile.....	22

SINTEZA EVALUARII

Solicitant	Consiliul Județean Argeș Adresa : Pitești, Piața Vasile Milea, nr. 1, cod poștal 110053, jud. Argeș CUI 4229512
Utilizator desemnat :	Consiliul Județean Argeș Adresa : Pitești, Piața Vasile Milea, nr. 1, cod poștal 110053, jud. Argeș CUI 4229512
Proprietar	Consiliul Județean Argeș Adresa : Pitești, Piața Vasile Milea, nr. 1, cod poștal 110053, jud. Argeș CUI 4229512
Evaluator autorizat	Florin Cosmescu, membru titular ANEVAR (Ei, EPI, EBM), leg. nr. 11725
Scopul evaluării	Stabilirea valorii de piață a chiriei
Tipul valorii	<i>"40.1 Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar 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."</i>
Data	raportului de evaluare: 06.08.2024 inspecției : 29.07.202
Curs de schimb valutar	4,9769 LEI/EUR, la data de 06.08.2024, dată la care se raportează evaluarea
Obiectul evaluării	Stabilirea chiriei de piață pentru următorul imobil : - Construcție C1 și teren intravilan cu S = 2159mp, situat în Costești, str. Zorilor, nr. 10, jud. Argeș.
Adresa proprietăților	Costești, str. Zorilor, nr. 10, jud. Argeș.
Amplasare	Zona mediană, intravilană a mun. Pitești, jud. Argeș
Utilități	➤ Fără utilități
Utilizare	Utilizare rezidențială
Numar cadastral	81088 ; 81088-C1
Cartea funciara	81088 a loc. Costești
Observații proprietate	-
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
VALOAREA DE PIAȚĂ CHIRIE	C = 343,3 RON/lună, respectiv 69,1 EUR/lună



I. Termenii de referinta ai evaluarii

I.1. Identificarea si competenta evaluatorului

Prezentarea evaluatorului

Raportul de evaluare este întocmit de evaluator autorizat Cosmescu Florin Octavian, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 11725, în numele și pentru S.C. Alfa Prospect RC S.R.L., societate cu sediul în Pitești, str. Gh. Lazăr, nr. 15A, jud. Argeș, societate înscrisă la ORC Argeș la nr. J03/460/2004 și având codul de înregistrare fiscal 16231737, societate "Membru Corporativ" ANEVAR cu certificatul nr. 0271.

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

Institutul Politehnic București – Facultatea de Electrotehnică

Certificari ANEVAR

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

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

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

Certificare

Prin prezenta cerific ca:

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

I.2. Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnat

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de **Consiliul Județean Argeș**, cu sediul în mun. Pitești, Piața Vasile Milea, nr. 1, cod poștal 110053, jud. Argeș și CUI 4229512.

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

I.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare are drept scop stabilirea unei valori de piață pentru imobilul evaluat, în vederea stabilirii unei suprafeții, asupra terenului evaluat.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Prezentul raport de evaluare are drept scop stabilirea valorii de piață a chiriei pentru imobilele evaluate, în vederea închirierii.

I.5. Tipul valorii

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață, pentru stabilirea unei suprafeții, a obiectivului așa cum este aceasta definită în standardul de evaluare ANEVAR 2022 :

- ***"40.1 Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locatar 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."***

I.6. Data evaluării

Inspekția bunului supus evaluării s-a făcut în data 29.07.2024, iar raportul de evaluare a fost întocmit în data de 06.08.2024. S-a luat în calcul un curs de schimb valutar, valabil la BNR în data de 06.08.2024, de 4,9769 LEI/EUR.

I.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către solicitant și a identificat imobilul împreună cu acesta.

La data inspekției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, precum: identificare, starea fizică, istoric, verificarea corespundenței dintre starea faptică și documente, caracteristicile proprietății, vizualizarea documentelor în original.

1.8. Natura si sursa informatiilor pe care s-a bazat evaluarea

Informațiile utilizate în prezentul raport de evaluare sunt următoarele :

- Documente care atestă situația juridică a proprietății precum :
 - ✓ Acte de proprietate, acte ce atestă intabularea dreptului de proprietate, documentația cadastrală, extrase CF.
 - ✓ Informații privind istoricul proprietății obținute de la proprietar.
- Standardele ANEVAR 2023 :
 - ✓ SEV 100 – Cadrul general ;
 - ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
 - ✓ SEV 103 – Raportare ;
 - ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii;
 - ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ;
 - ✓ SEV 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea împrumutului » ;
 - ✓ Ghidurile metodologice de evaluare GEV 520 și GEV 630.
- Informații privind piața imobiliară specific bunului evaluat, privind prețurile practicate.
- Site-uri cu informații privind piața imobiliară : OLX.ro, Imobiliare.ro, etc.

1.9. Ipoteze semnificative si ipoteze semnificative speciale

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

Ipoteze semnificative :

- ✓ aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”;
- ✓ informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- ✓ nu am realizat o analiză a clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu imi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;
- ✓ presupun că nu există nici un fel de contaminații și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informat de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminațiilor sau a materialelor periculoase;
- ✓ se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunurilor în condițiile tipului valorii selectate;

- ✓ evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ evaluatorul a folosit în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

Ipoteze semnificative speciale :

- ✓ studiind piața imobiliară din orașul Costești, nu au putut fi identificate tranzacții privind închirierea, pentru terenuri ;
- ✓ în prezentul raport de evaluare vom determina chiria de piață pentru construcție, iar pentru teren vom calcula o chirie de piață pornind de la valoarea de piață a terenului și o perioadă de închiriere de 25 ani, acest calcul ne obligând, în nici un fel, ca solicitantul să încheie un contract de închiriere pe această perioadă, el fiind liber să încheie contractul de închiriere pe orice perioadă dorește.

I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Drepturi de proprietate evaluate: stabilirea unei chirii de piață pentru imobilele :

- **construcție C1 și teren cu S = 2159**, situate în orașul Costești, str. Zorilor, nr. 10, jud. Argeș.

Imobilul, pentru care se va estima chiria de piață, aparține **Consiliului Județean Argeș**, care deține drepturile de proprietate conform următoarelor documente :

- Hotărârea Guvernului României nr. 1800/13.12.2006 ;
- Extras CF pentru informare nr. 22705/21.10.2022

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

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

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

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

Costești este un oraș în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitatea componentă Costești (reședința), și din satele Broșteni, Lăceni, Pârvu Roșu, Podu Broșteni, Smei și Stârci. Orașul are o populație de 10.375 locuitori.

Aflat la intersecția paralelei de 44° 40' latitudine nordică cu meridianul de 24° 52' latitudine estică, orașul Costești are o amplasare central-sudică în cadrul României.

Cu privire la așezarea sa în cadrul județului Argeș, localitatea Costești este situată în partea central-vestică a acestuia, din punct de vedere longitudinal, și în partea sudică, sub aspect latitudinal.

Față de municipiul Pitești, reședința județului Argeș, orașul Costești se află la distanță de 25 km, situându-se ca întindere, prin suprafața sa de 108,74 km², între localitățile mari ale Argeșului, deținând 1,40% din aria totală a acestuia.

Din punct de vedere al poziționării geografice, orașul Costești este situat în partea central-vestică a Câmpiei Înalte a Piteștilor, la o altitudine de 248 m. La data de 1 iunie 1968, Costești a devenit oraș și s-au stabilit limitele administrativ-teritoriale ale localității. La nord, orașul se întinde până în zona de tranziție către Piemontul Cotmeana și cuprinde cel mai înalt punct al zonei, Dealul Zarzărului (301 m). Spre est, orașul se învecinează cu comuna Suseni, pe o limită ce corespunde cu fruntea terasei râului Argeș, având o altitudine relativă de 10 m. În vest, limita localității se desfășoară aproximativ pe cumpăna de ape dintre Teleorman și Cotmeana, separând orașul de comuna Lunca Corbului. La sud se învecinează cu localitatea Buzoiești.

Satul Costești, centrul orașului de astăzi, a avut din cele mai vechi timpuri o poziție geografică o poziție geografică favorabilă. Încă din antichitate se află la intersecția a două mari drumuri, unul care leagă orașul Turnu Măgurele de Brașov, pe valea Teleormanului și altul, drumul roman, construit în secolele II-III, din dale de piatră (Craiova-Pitești).

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Costești se ridică la 9.460 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 10.375 de locuitori.

Imobilul evaluat este situat în zona mediana a orașului, într-o zonă rezidențială mobilată, în principal, cu locuințe unifamiliale.

II.4. Informații despre amplasament

Terenul intravilan cu S = 2159 mp are o formă neregulată, are deschidere la un drum de acces care face legătura cu str. Zorilor. Terenul are S = 2159mp (conform actelor de proprietate) și S = 2193mp (conform măsurătorilor cadastrale). Nu sunt realizate branșamente la nici o utilitate. Terenul este împrejmuț, iar gradul de ocupare cu construcții este de aprox. 3%.

- ✓ Distanța față de centrul orașului : cca. 1 km ;
- ✓ Accesul în zona se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale din str. Zorilor.
- ✓ Unități comerciale: da, la distanță medie ;
- ✓ Unități de învățământ : da, la distanță medie ;
- ✓ Unități bancare : da, la distanță medie ;

- ✓ Unități medicale : da, la distanță medie ;
- ✓ Instituții de cult : da, la distanță medie ;
- ✓ Instituții publice : da, la distanță medie ;
- ✓ Muzeu : da, la distanță mare ;
- ✓ Parcuri : da, la distanță medie ;
- ✓ Altele : nu.

II.5. Descrierea construcțiilor

Pe terenul de mai sus se află o construcție C1, de tip parter, cu fundație joasă din beton, cu structura din lemn, închideri și compartimentări din panouri izolate din lemn, șarpantă din lemn și acoperitoare din plăci din azbociment. Finisajele sunt de tip mediu. Construcția nu este racordată la utilități. Construcția a fost extinsă, dar nu vom lua în calcul decât suprafețele din Extrasul CF. Construcția are Sd = 67mp. Anul PIF este 1966. Construcția are nr. cad. 81088-C1 și este înscrisă în CF 81088 a loc. Costești.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

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

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

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

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

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

Definirea și descrierea pieței locale

În cazul prezentei proprietăți, piața se definește ca piața *proprietăților imobiliare* din zona mediana a orașului Costești.

Costești este un oraș în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitatea componentă Costești (reședința), și din satele Broșteni, Lăceni, Pârvu Roșu, Podu Broșteni, Smei și Stârci. Orașul are o populație de 10.375 locuitori.

Aflat la intersecția paralelei de 44° 40' latitudine nordică cu meridianul de 24° 52' latitudine estică, orașul Costești are o amplasare central-sudică în cadrul României.

Cu privire la așezarea sa în cadrul județului Argeș, localitatea Costești este situată în partea central-vestică a acestuia, din punct de vedere longitudinal, și în partea sudică, sub aspect latitudinal.

Față de municipiul Pitești, reședința județului Argeș, orașul Costești se află la distanță de 25 km, situându-se ca întindere, prin suprafața sa de 108,74 km², între localitățile mari ale Argeșului, deținând 1,40% din aria totală a acestuia.

Din punct de vedere al poziționării geografice, orașul Costești este situat în partea central-vestică a Câmpiei Înalte a Piteștilor, la o altitudine de 248 m. La data de 1 iunie 1968, Costești a devenit oraș și s-au stabilit limitele administrativ-teritoriale ale localității. La nord, orașul se întinde până în zona de tranziție către Piemontul Cotmeana și cuprinde cel mai înalt punct al zonei, Dealul Zarzărului (301 m). Spre est, orașul se învecinează cu comuna Suseni, pe o limită ce corespunde cu fruntea terasei râului Argeș, având o altitudine relativă de 10 m. În vest, limita localității se desfășoară aproximativ pe cumpăna de ape dintre Teleorman și Cotmeana, separând orașul de comuna Lunca Corbului. La sud se învecinează cu localitatea Buzoiești.

Satul Costești, centrul orașului de astăzi, a avut din cele mai vechi timpuri o poziție geografică o poziție geografică favorabilă. Încă din antichitate se află la intersecția a două mari drumuri, unul care leagă orașul Turnu Măgurele de Brașov, pe valea Teleormanului și altul, drumul roman, construit în secolele II-III, din dale de piatră (Craiova-Pitești).

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Costești se ridică la 9.460 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 10.375 de locuitori.

Piața imobiliară în orașul Costești și în localitățile limitrofe este în continuare dependentă de finanțarea bancară.

Analiza cererii

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

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

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

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

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

În acest caz, cererea pentru acest tip de proprietate vine în principal din partea persoanelor fizice.

Având în vedere suprafața și configurația terenului, considerăm că pentru cumpărare cererea este medie.

Analiza ofertei

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

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

În cazul obiectivului analizat, pentru identificarea pieței imobiliare pe acest profil de proprietate, din analiza informațiilor deținute, precum și din datele culese din piața imobiliară locală a rezultat că prețurile în zonă în cazul terenurilor similare se situează pe o plajă între 5-10euro/mp.

Echilibrul pieței

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

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

Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual și de trendul evidențiat în ultimii ani, putem afirma că prețurile pentru acest tip de proprietate vor stagna.

IV. EVALUARE

IV.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă o alternativă de utilizare a activului selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

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

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

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

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

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

Pentru proprietatea supusa evaluarii se apreciaza ca cea mai buna utilizare este pe profil comercial.

IV.2. Evaluarea terenului

În lucrarea de față se propune un preț de piață, privind chiria, pentru terenul cu S = 2193mp situat în Costești, str. Zorilor, nr. 10, jud. Argeș.

Calculul prețului de piață, privind chiria, pentru terenuri a fost echivalat cu calculul redevenței, posibil de obținut prin concesionarea terenurilor și se calculează în conformitate cu Legea 50/1991, modificată în 2018, unde art. 17 are următorul text :

Articolul 17

Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului j
General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recupe
pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrar
afaranta

Abordarea pe bază de piață

Se ține cont de actualele prețuri practice de principalele agenții imobiliare din zonă, pentru terenuri similare ca poziție și dotare. Terenul este situat într-o zonă cu interes scăzut pentru tranzacționare.

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

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

Procese comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

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

Metoda comparației relative o vom folosi pentru estimarea valorii de piață pentru terenul intravilan cu S = 2193mp.

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

Informațiile le-am primit de la diferite agenții imobiliare din zonă și de pe internet (www.olx.ro, www.lajumatate.ro, www.imobiliare.ro, www.romino.ro, etc.) și sunt sintetizate în tabelul de mai jos :

Nr. crt.	Locația	Suprafața (mp)	Utilități	Preț EUR/mp	Observații
1	Costești, cart. Zorile	876	En. el, apă.	14,9	
2	Costești, str. Vișinilor	4300	Fără ut.	7	
3	Costești, str. Progresului	1300	En. el, apă.	15	
4	Costești, str. Telești	3500	Apă.	8	
5	Broșteni	1300	Fără ut.	10	
6	Costești, DN65A	1910	En. el, apă.	13	

Pentru terenul cu S = 2193mp grila cu comparații este prezentată mai jos :

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		30.100	20.000	28.000
	Suprafata (mp)	2.193,00	4.300,0	1.300,0	3.500,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		7,0	15,4	8,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,7	-1,5	-0,8
	Justificare ajustare	Marja de negociere se coreleaza in functie de pretul solicitat, urmarindu-se aducerea comparabilelor la posibile preturi de tranzactionare , cat mai apropiate de realitate. Corectiile pentru acest tip de proprietate in prezent este cuprins intre -5% si -20%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		6	14	7
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		6,3	13,8	7,2
	Justificare ajustare	Dreptul de proprietate al fiecarei comparabile este deplin ca si in cazul proprietatii subiect.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		6	14	7
	Justificare ajustare	Echivalentul de numerar in cazul platii cash, va fi corectat pozitiv. Nu este cazul.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

	Valoare ajustata (EUR/mp)		6,3	13,8	7,2
	Justificare ajustare	Conditiiile de vanzare sunt independente (obiective) la toate comparabilele. In cazul conditiilor de vanzare subiective se va corecta corespunzator.			
5	Cheltuleli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		6,3	13,8	7,2
	Justificare ajustare	Nu sunt necesare cheltuieli imediat dupa cumparare la nici o comparabila.			
6	Conditii de piata	06.08.2024	Prezent	Prezent	Prezent
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		6,3	13,8	7,2
	Justificare ajustare	Nu s-au realizat ajustari.			
Caracteristici specifice proprietatii					
7	Localizare	Costești, str. Zorilor	Costești, str. Vișinilor	Costești, str. Progresului	Costești, str. Telești
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Toate comparabilele s-au ajustat pozitiv, acestea fiind amplasate in zone mai slab cotate ale orasului. Comparabilele 1 si 2 au acces din artere secundare, iar comparabila 3 este amplasata la iesirea din mun. Pitesti, vis-à-vis de castelul de apa de pe Calea Campulung.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu este cazul.			
9	Suprafata	2.193,00	4.300,00	1.300,00	3.500,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-2.107,0	893,0	-1.307,0
	Ajustare (%)		5,0%	-5,0%	3,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,32	-0,69	0,22
	Justificare ajustare	Comparabila 1 s-a ajustat negativ, iar comparabila 2 s-a ajustat pozitiv : terenurile cu suprafete mici avand o valoare unitara mai mare.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	-	30m	-	18m
	Ajustare (%)		-5%	0%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	0,0	-0,4
	Justificare ajustare	S-au ajustat negativ comparabilele 1 și 3, pentru specificarea frontului stradal.			

11	Grad de echipare cu utilitati	Fara utilitati	Fara utilitati	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	-14,4%	-13,9%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	-2,0	-1,0
	Justificare ajustare	Nu s-au realizat ajustari.			
11,1	Retea de gaze	No-Info	No-Info	No-Info	No-Info
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
11,2	Retea de apa	No-Info	No-Info	La limita terenului	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	-1,0	-1,0
11,3	Retea electrica	No-Info	No-Info	La limita terenului	No-Info
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	-1,0	0,0
11,4	Retea de canalizare	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de POT, unde exista informatii - in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism).			
12,2	CUT	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare procentuala pe diferenta de CUT, unde exista informatii - in principal pentru terenurile pretabile pentru dezvoltari ansambluri rezidentiale (amplasamente cu documentatia aprobata cel putin prin Certificat de Urbanism).			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au realizat ajustari.			
14	Alti factori	Intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu s-au realizat ajustari.			
	Ajustare NETA		0,0	-2,7	-1,1
	Ajustare NETA (%)		0,0%	-19,4%	-15,9%
	Ajustare BRUTA		0,6	2,7	1,6
	Ajustare BRUTA (%)		10,0%	19,4%	21,9%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	3

RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
Valoare ajustata (EUR/mp)		6,3	11,2	6,1
Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criteriul cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
Nr. Ajustari	2	2		
Valoare (EUR/mp)	6	6		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	6			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	13.816	rounjit	13.800	6,3
Valoare teren (LEI)			68.681	31,3
Data evaluarii (zz.ll.aaaa):		06.08.2024		
1 EUR=		4,9769		
! In situatia in care selectia valorii utilizand criteriile de mai sus, nu este considerata de evaluator ca fiind cea mai relevanta, in urma expunerii argumentelor justificative, valoarea va fi selectata manual.				
ARGUMENTARE:				
	EUR	13.800		
	LEI	68.681		
Valoare propusa abordarea prin piata (EUR)			13.800	
Valoare propusa abordarea prin piata (LEI)			68.681	
Nota:	Se vor completa doar celulele albe. Pentru comparabilele nerelevante va aparea mesajul de atentionare pe fond galben. Se recomanda inlocuirea acestora.			

Date inițiale :

- Prețul mediu al terenului luat în calcul = 6,3 EUR/mp
- Durata : 25 ani
- Rata de schimb : 1 EUR = 4,9769 RON

$$Ds = Vp1/S/40ani$$

$$Ds1 = (6,3 \text{ EUR/mp} \times 4,9769 \text{ RON/EUR})/25 \text{ ani}$$

$$Ds1 = 31,35 \text{ RON/mp}/25ani = 1,26 \text{ RON/mp/an}$$

$$Ds = Ds1/12luni$$

$$Ds = 1,26 \text{ RON/mp/an} : 12 \text{ luni}$$

$$Ds = 0,105 \text{ RON/mp/lună}$$

$$P = D_s \times S = 0,105 \text{ RON/mp/lună} \times 2193 \text{ mp}$$

$$P = 230,3 \text{ RON/lună, respective } 46,3 \text{ EUR/lună}$$

Varianta de evaluare va ține cont de actualele prețuri practicate de principalele agenții imobiliare din zonă, pentru chirii ale spațiilor comerciale similare ca poziție și dotare. Spațiul este situat într-o zonă cu interes scăzut pentru tranzacționare, respectiv rezidențială, mediană a orașului.

Metoda comparației de piață o vom folosi pentru estimarea valorii de piață pentru chiria spațiul cu $S_{ut} = 67 \text{ mp}$.

Vom apela la comparații cu chirii pentru spațiile comerciale din zonele adiacente, cu poziție și dotări similare.

Informațiile le-am primit de la diferite agenții imobiliare din zonă și din publicațiile din zonă, de pe internet, precum și din arhiva proprie a evaluatorului din perioada aprilie – iulie 2024 și sunt sintetizate în tabelul de mai jos. Ofertele de prețuri de închiriere pentru spațiile comerciale analizate sunt prezentate în anexele la prezentul raport de evaluare.

Nr. crt.	Locația	Suprafața	Utilități	Expunere la stradă	Preț EUR/mp	Observații
1	Costești, median	50mp	En.el, apă, gaze, canal.	-	8	
2	Costești, median	60mp	En.el, apă, gaze, canal.	-	3,33	
3	Costești, median	134mp	En.el, apă, gaze, canal.	-	7	

Analiza comparabilelor de piață este prezentată în tabelele de mai jos :

Anexa 1

Comparații de piață - CHIRIE

Elemente de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Costești	Costești	Costești	Costești
Preț chirie ofertă (EUR/mpAut/lună)		8	3,33	7
Corecție procentuală		-20%	-20%	-20%
Corecție totală		-2	-0,67	-1,40
Preț corectat		6,40	2,66	5,60
Drept proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		6,40	2,66	5,60
Restricții legale-urbanism	similare	similare	similare	similare
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		6,40	2,66	5,60
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent

Corecție procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		6,40	2,66	5,60
Localizare	Zona mediană	Zona mediană	Zona mediană	Zona mediană
Corecție procentuală		-50%	-50%	-50%
Corecție totală		-3,20	-1,33	-2,80
Preț corectat		3,20	1,33	2,80
Suprafața	67mpAut	50mpAut	60mpAut	134mpAut
Corecție procentuală		0%	0%	3%
Corecție totală		0,00	0,00	0,08
Preț corectat		3,20	1,33	2,88
Deschidere la stradă	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat
Corecție procentuală		-40%	-40%	-40%
Corecție totală		-1,28	-0,53	-1,15
Preț corectat		1,92	0,80	1,73
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
Corecție procentuală		-50%	-50%	-50%
Corecție totală		-0,96	-0,40	-0,87
Preț corectat		0,96	0,40	0,86
Poziționare	Clădire independentă	Clădire independentă	Clădire independentă	Clădire independentă
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		0,96	0,40	0,86
Utilități	Toate	Toate	Toate	Toate
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		0,96	0,40	0,86
Corecția totală netă		7,04	2,93	6,14
Corecția totală netă(%)		88%	88%	88%
Corecție totală brută		7,04	2,93	6,30
Corecție totală brută(%)		88%	88%	90%
OPINIA EVALUATORULUI	0,4 EUR/mpAut/lună (rotund)			

Valoarea de piață a chiriei, luată în calcul este de 0,4 EUR/mpAut.

$$c = 0,4 \text{ EUR/mpAut/lună}$$

$$c = 0,4 \text{ EUR/mpAt} \times 4,9769 \text{ EUR/mp} = 1,99 \text{ RON/mpAut/lună}$$

Valoarea de piață lunară, pentru construcția analizată (Aut = 67mp x 0,85 = 57mp) este următoarea :

$$C1 = c \times \text{Aut}$$

$$C1 = 0,4 \text{ EUR/mpAut/lună} \times 57\text{mpAut} \times 4,9769 \text{ EUR/RON}$$

C1 = 22,8 EUR/lună

C1 = 113 RON/lună

Valoarea totală a chiriei, pentru teren și construcție, este :

$C = P + C1$

$C = 230,3 \text{ RON} + 113 \text{ RON} = 343,3 \text{ RON}$

$C = 46,3 \text{ EUR} + 22,8 \text{ EUR} = 69,1 \text{ EUR}$

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In opinia evaluatorului valoarea de piata care exprimă cel mai bine conditiile pietii este cea analizată prin **metoda de piață**, fiind metoda care indică valoarea de piață cea mai probabilă functie de informațiile de piață de la data evaluării și utilizarea prezentă, de proprietate rezidențială, care coincide cu cea mai bună utilizare.

Existând suficiente date de piata care sa permită o abordare prin această metodă, se apreciază folosirea acestei metode ca fiind una corectă și care a oferit o valoare de piață pertinentă in cazul proprietății analizate.

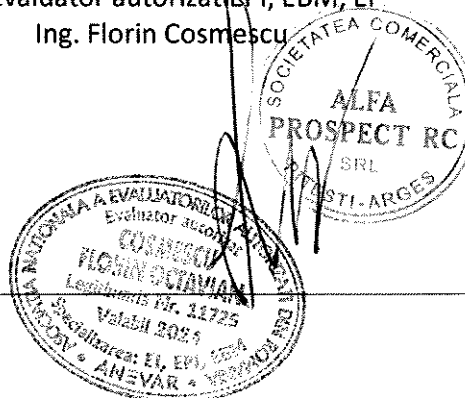
In alegerea valorii se va avea in vedere, orientarea spre piață, precum și starea de facto a zonei evaluate, de tendințele pieții terenului dar și de scopul pentru care s-a realizat evaluarea de față.

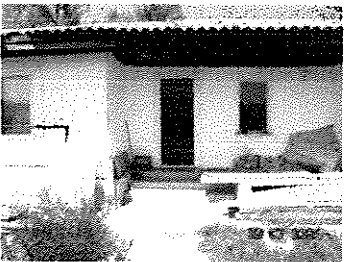
Valoarea estimată și propusă, privind prețul de închiriere, pentru terenul și construcția evaluate este prezentată mai jos :

C = 343,3 RON/lună, respectiv 69,1 EUR/lună

Întocmit

Evaluator autorizat EPI, EBM, EI
Ing. Florin Cosmescu






 SOCIETATEA COMERCIALA
ALFA PROSPECT RC
 SRL
 J40/11/2005

 ROMANIA INVALIDATORILOR AUTORIZATI
 Căminul Inginerilor
CONSTANTIN OCTAVIAN
 Licența No. 11725
 Valabil 2024
 Str. Ștefan cel Mare, ANZAVAR



Postat 30 iulie 2024

Teren intravilan de vânzare

13 060 €

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Suprafata utila: 876 m²

DESCRIERE

Proprietar vand teren 876 mp intravilan in oraş Costesti, cartier Zorile ,imprejmuit total,porţi fier striat,actele la zi,lumina 3.80,apa,internet, in zona liniştită,preţ 65000Ron Osapte2532558patru

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-de-vanzare-IDimik0.html>

PRIVAT 




marian

Pe OLX din noiembrie 2012


Activ pe 31 iulie 2024

Trimite mesaj

 072 532 5584

Mai multe anunţuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Costesti,**
Argeş



Teren intravilan 4300 mp - oras Costesti

30 100 EUR
negociabil

0760818795

Arhivă Costesti Vizualizate



Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mai este valabilă?

Adaugă listier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 2056

Raporteaza



Chira Vasilica

☎ Telefon validat



Specificații

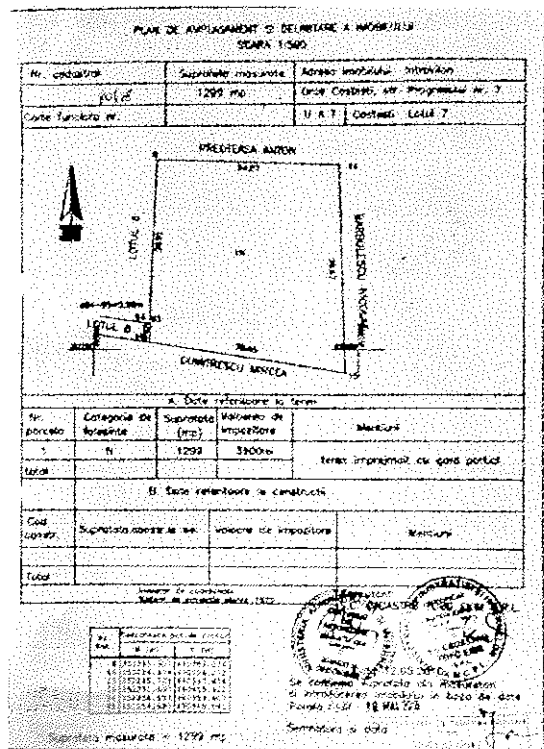
Suprafata terenului	4300.0 m ²
Front stradal	30
Amenajare strazi	Asfaltate. Iluminat stradal
Alte caracteristici	Acces auto. La sosea. Oportunitati de investitie. Parcelabil

Descriere

OFER SPRE VÂNZARE TEREN INTRAVILAN SITUAT ÎN ORAȘUL COSTEȘTI - STRADA VIȘINILOR (CARTIER ZORILE)
TERENUL ESTE IDEAL PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINȚE, CASĂ DE VACANȚĂ, DEPOZIT, HALĂ, ETC.
SUPRAFAȚĂ: 4300 mp
DEȘCHIDERE: 30 M FRONT STRADAL
BENEFICIAZĂ DE ILUMINAT PUBLIC. ASFALT. POSIBILITATEA RACORDĂRII LA REȚEAUA DE ELECTRICITATE ȘI LA REȚEAUA DE APĂ POTABILĂ

TERENUL ESTE LOCALIZAT LA O DISTANȚĂ DE 3 KM FAȚĂ DE CENTRUL ORAȘULUI,
25 KM FAȚĂ DE ORAȘUL PITEȘTI ȘI 130 KM FAȚĂ DE BUCUREȘTI

https://www.publi24.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-4300-mp-oras-costesti/e173f6h1h6f87252d15d0733dd4f77d0.html?_gl=1*1q7ggfh*_up*MQ..&gclid=Cj0KCCQjwtsy1BhD7ARIsAHOi4xYa5ShMM8Oci8tzheqXXN9nTrFCcMrZkodJJqQA8URA8Ub0AVDhac4aApCgEALw_wcB



PRIVAT ①



Vicentiu

Pe OLX din octombrie 2022

Activ pe 05 august 2024

Trimite mesaj

☎ 072 466 4526

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Costești,
Arges



NEDEBITIBILE CONSIILMATORILOR

Postat 05 august 2024



Teren Vânzare Costești Arges

20 000 € Prețul e negociabil

📄 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 300 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Teren de vânzare, Costești Arges, suprafață 1300mp, situat pe strada Progresului nr. 9

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-vanzare-costesti-arges-IDiwVpK.html>



Postat 15 Iulie 2024

Teren Oras Costesti

28 000 € Prețul e negociabil

 **PROMOVEAZĂ**

 **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Suprafata utila: 3 500 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Ofer spre vanzare teren in orasul Costesti . Adresa Strada Telesti Nr 199. Suprafata 3500 mp. Terenul este intravilan si are o iesire de 18m la strada . Este racordat la apa si este posibila racordarea la electricitate , gaze si canalizare . acestea aflandu-se la strada . Pe teren se afla o constructie de 68mp , diversi pomi fructiferi si o livada de aprox 60 aluni si 10 nuci .

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-oras-costesti-IDhJunv.html>

PRIVAT 




Vlad

Pe OLX din iulie 2018


Activ pe 05 februarie 2024

Trimite mesaj

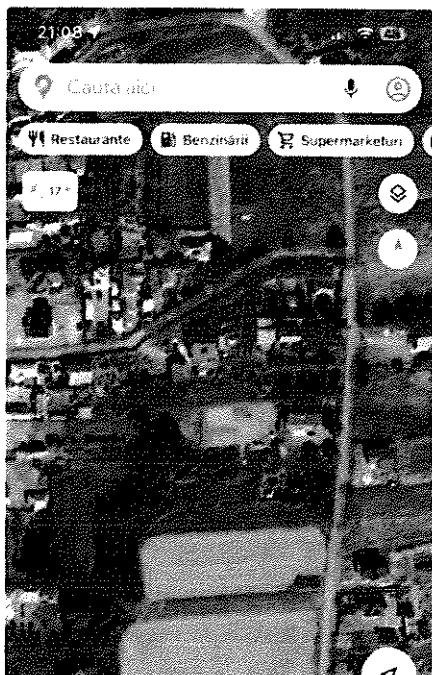
 074 143 9713

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 Costesti,
Arges





PRIVAT

Bogdan Taramoiu
Pe OLX din aprilie 2024
Activ pe 31 Iulie 2024

Trimite mesaj

075 200 7017

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Costești,
Argeș



Postat 17 Iulie 2024

Vând teren intravilan în Broșteni (Costești)

13 000 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZA

Persoana fizica

Suprafata utila: 1 300 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Se vinde teren intravilan cu acte in regulă, direct de la proprietar. 1300 mp in Broșteni .

Terenul are 12m ieșire la stradă și se află între Albota și Costești imediat când treci de Podul de Broșteni situat pe o stradă paralelă cu drumul național DN65A. Cam 15km de Pitești și 7km de Costești. O zonă liniștită departe de văjăitul mașinilor unde in jur sunt vecini care și-au construit case frumoase. Se poate construi o casă pentru că există posibilitatea de a se racorda la apă, curent și gaz. Pentru mai multe detalii vă rog să sunați la numărul de telefon atașat. Prețul este de 10€ metru pătrat.Ușor Negociabil.

https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-in-brosteni-costesti-1DifyiJ.html?reason=extended_search_extended_distance

Teren intravilan de casa

25 000 EUR
negociabil

0771214607

Arges, Cotlet



Bună, mă interesează oferta
dumneavoastră. Mei este valabilă?

Adaugă fișier ?

Contactează vânzătorul

Fă ofertă

Vizualizări: 204

Reportează



Alexescu Ion

☎ Telefon validat

Descriere

teren - 1910 mp

zona linistita

posibilitate racordare : curent - apa - gaze - canalizare

terenul este vecin cu padurea

iesire la DN65A

pretul este negociabil

[https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-casa/3ih8gf0d7h207578dg7d3d27gg8332e4.html?_gl=1*1rh6zgw*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwtsy1BhD7ARIsAHOi4xYa5ShMM8Oci8tzheqXXN9nTrFCcMrZkodJJqQA8URA8Ub0AVDhac4aApCgEALw_wcB](https://www.publi24.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-de-casa/3ih8gf0d7h207578dg7d3d27gg8332e4.html?_gl=1*1rh6zgw*_up*MQ..&gclid=Cj0KCQjwtsy1BhD7ARIsAHOi4xYa5ShMM8Oci8tzheqXXN9nTrFCcMrZkodJJqQA8URA8Ub0AVDhac4aApCgEALw_wcB)



PRIVAT ⓘ



Georgian

Pe OLX din septembrie 2022

Activ pe 16 iulie 2024

Trimite mesaj

☎ 072 329 8350

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Costești,
Argeș



Postat 30 iulie 2024

Spatiu comercial de inchiriat - Costești

402 € Prețul e negociabil



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Vanzare/Inchiriere: Inchiriere

Suprafata utila: 50 m²

DESCRIERE

Spre inchiriere spații comerciale-Costești

[Cele doua spații sunt modulare si pot fi modificate intr-un singur spațiu mai mare]

Pretul diferă in functie de suprafata spatiului.

<https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-costesti-IDho6Uz.html>

Inchiriere spatiu comercial, Costesti, Costesti

1 Camera + 1 Bucătărie + 60m² | 2000m² teren + 1 Etaj + 2 Apartamente +

€200,00/luna

0.375700 | 405 €/an | 100% din Taxa | Alegeți orașul de Titirez

Direct proprietar
Proprietar

Vezi anunțul în sursă



Caracteristici

Suprafata totala	60m ²	1 camera
Suprafata teren	-	2000m ²
Eta	-	1 etaj
Tipul terenului	-	asfalt beton
Tipul	-	-

Descriere

Se ofera spre inchiriere spatiu comercial in zona comerciala din Costesti, Costesti. Spatiul este situat intr-un teren de 2000m² si este format dintr-un etaj cu o suprafata totala de 60m². Spatiul este potrivit pentru activitati comerciale si este situat intr-o zona foarte buna de circulatie. Pentru mai multe detalii va rugam sa contactati agentul de imobiliare.

<https://www.titirez.ro/inchirieri-spatii-comerciale/costesti/costesti/spatiu-comercial-proprietar-29dtm>

Pret: 938 €



Mak Adalbert

0745930886

Cu ajutorul nostru va garantam ca veti face alegerea perfecta! Mak Imobiliar Expert va pune la dispozitie imobiliare verificate si sigure.

Intermedieri tranzactii imobiliare case si apartamente din zona Arges si Campulung.

Trimite un mesaj

CARACTERISTICI

ID oferta	11338
Pret	938 €
zona	Costesti
Nr camere	134 camere
Etaj	Parter
Suprafata	134 m ²
Clasa energetica	C
Agent	Mak Adalbert
Actualizat la	2024-03-18 11:10:26
Nr afisari	110

<https://mmimobiliarexpert.ro/spatiu-comercial-134-mp-costesti-l11338.html>

HOTĂRĂRI ALE GUVERNULUI ROMÂNIEI**GUVERNUL ROMÂNIEI****HOTĂRĂRE****pentru modificarea și completarea Hotărârii Guvernului nr. 447/2002
privind atestarea bunurilor aparținând domeniului public al județului Argeș,
precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Argeș*)**

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată, și al art. 21 alin. (3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Art. I. — Hotărârea Guvernului nr. 447/2002 privind atestarea bunurilor aparținând domeniului public al județului Argeș, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Argeș, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 609 și 609 bis din 16 august 2002, cu completările ulterioare, se modifică și se completează**) după cum urmează:

1. La anexa nr. 1 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al județului Argeș”:

a) se abrogă următoarele poziții:

- la Capitolul III „MUZEUL JUDEȚEAN”, poziția nr. 5;
- la Capitolul V „D.G.P. COPILULUI”, pozițiile: 2, 4, 15-17, 19-23, 25, 26, 28-30, 34, 35, 51-55, 57-70, 79, 81;
- la Capitolul VIII „CANTOANE” pozițiile nr. 10-14;

b) la Secțiunea I Capitolul II „TEATRU”, se modifică următoarele poziții:

- poziția nr. 2, coloana nr. 2 va avea următorul cuprins: „Teatrul „Al. Davila” Pitești”;
- poziția nr. 2, coloana nr. 3 va avea următorul cuprins: „teren aferent: 1.753 m.p.”;

c) se completează cu următoarele poziții, conform anexei nr. 1 la prezenta hotărâre:

- la Capitolul I „ACTIVITATEA PROPRIE, Școala de Arte și Biblioteca C.J., Salvamont” se completează cu pozițiile nr. 25-40;

*) Hotărârea Guvernului nr. 1.800/2006 a fost publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 47 din 22 ianuarie 2007 și este reprodusă și în acest număr bis.

**) Conținutul modificărilor și al completărilor este reprodus în facsimil.

20. Anexa nr. 60 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Mihăești” se completează cu pozițiile nr. 79-186, conform anexei nr. 12 la prezenta hotărâre.

21. Anexa nr. 67 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Negrași” se completează cu pozițiile nr. 34-59, conform anexei nr. 13 la prezenta hotărâre.

22. La anexa nr. 74 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Popești” se abrogă pozițiile: 7-11, 44-77, 79, 80, 82-84, 90-93, 98, 104, 111-113.

23. La anexa nr. 97 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Valea Iașului” se abrogă pozițiile nr. 47-54.

Art. II. — După anexa nr. 100 se introduce o nouă anexă, anexa nr. 101 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Bughea de Sus”, având cuprinsul prevăzut în anexa nr. 14 la prezenta hotărâre, prin care se atestă apartenența unor bunuri la domeniul public al comunei Bughea de Sus, județul Argeș, nou-înființată prin Legea nr. 84/2004 pentru înființarea unor comune.

Art. III. — După anexa nr. 101 se introduce o nouă anexă, anexa nr. 102 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Râca”, având cuprinsul prevăzut în anexa nr. 15 la prezenta hotărâre, prin care se atestă apartenența unor bunuri la domeniul public al

comunei Râca, județul Argeș, nou-înființată prin Legea nr. 185/2003 pentru înființarea comunei Râca, prin reorganizarea comunei Popești, județul Argeș.

Art. IV. — După anexa nr. 102 se introduce o nouă anexă, anexa nr. 103 „Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Vulturești”, având cuprinsul prevăzut în anexa nr. 16 la prezenta hotărâre, prin care se atestă apartenența unor bunuri la domeniul public al comunei Vulturești, județul Argeș, nou-înființată prin Legea nr. 341/2003 pentru înființarea comunei Vulturești, județul Argeș, prin reorganizarea comunei Hârtiești.

Art. V. — Anexele nr. 1—16*) fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

PRIM-MINISTRU
CĂLIN POPESCU-TĂRICEANU

Contrasemnează:
Ministrul administrației și internelor,
Vasile Blaga
Ministrul finanțelor publice,
Sebastian Teodor Gheorghe Vlădescu

București, 13 decembrie 2006.
Nr. 1.800.

*) Anexele nr. 1—16 sunt reproduse în facsimil.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 81088 Costești

Cod verificare
100120202272



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Costești, Str Zorilor, Nr. 10, Jud. Arges

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	81088	Din acte: 2.159 Masurata: 2.193	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	81088-C1	Loc. Costești, Str Zorilor, Nr. 10, Jud. Arges	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:67 mp; Baraca construita in 1966 din panouri de lemn Danias, acoperis din placi de azbociment, nu detine certificat de performanta energetica si nu are lift.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
---	-----------

4375 / 02/05/2012

Act Administrativ nr. 38, din 26/08/1999 emis de CONSILIUL JUDETEAN ARGES (act normativ nr. 447/16-05-2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI cu anexa nr.1-Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al judetului Arges; act administrativ nr. 179/08-10-2010 emis de CONSILIUL JUDETEAN ARGES; act administrativ nr. 5736/02-05-2012 emis de PRIMARIA ORASULUI COSTESTI; act administrativ nr. 5737/02-05-2012 emis de PRIMARIA ORASULUI COSTESTI; Hotararea Consiliului Judetean Arges nr. 58 din 24.06.2003 cu lista bunurilor ce completeaza domeniul public al judetului Arges);

B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala A1, A1.1
1/1

1) **JUDEȚUL ARGES-DOMENIUL PUBLIC**

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
--	-----------

4375 / 02/05/2012

Act Administrativ nr. 38, din 26/08/1999 emis de CONSILIUL JUDETEAN ARGES (act normativ nr. 447/16-05-2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI cu anexa nr.1-Inventarul bunurilor care apartin domeniului public al judetului Arges; act administrativ nr. 179/08-10-2010 emis de CONSILIUL JUDETEAN ARGES; act administrativ nr. 5736/02-05-2012 emis de PRIMARIA ORASULUI COSTESTI; act administrativ nr. 5737/02-05-2012 emis de PRIMARIA ORASULUI COSTESTI; Hotararea Consiliului Judetean Arges nr. 58 din 24.06.2003 cu lista bunurilor ce completeaza domeniul public al judetului Arges);

C1 se inscrie drept de administrare A1, A1.1

1) **REGIA AUTONOMĂ JUDEȚEANĂ DE DRUMURI ARGES RA, CIF:27648587**

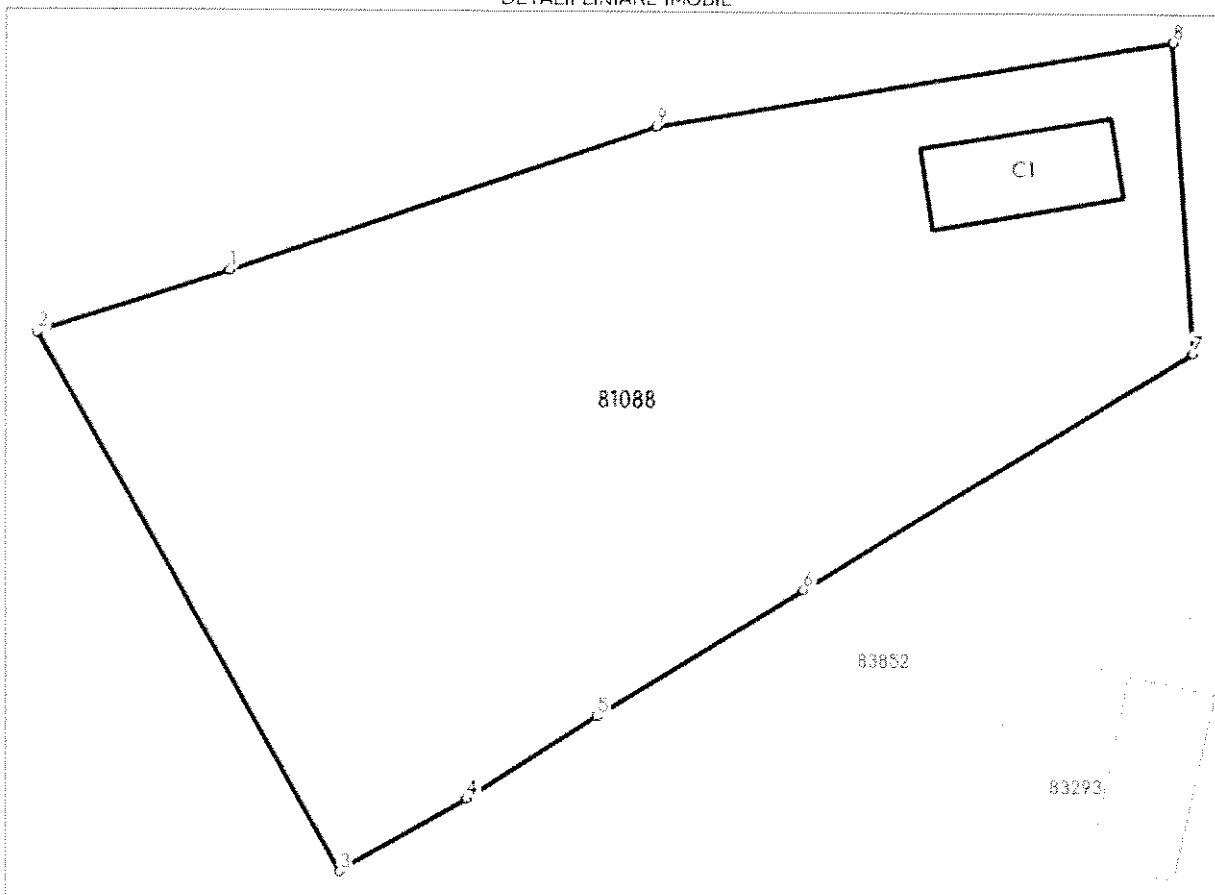
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
81088	Din acte: 2.159 Masurata: 2.193	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	2.193	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	81088-C1	construcții administrative și social culturale	67	Cu acte	S. construită la sol: 67 mp; Baraca construită în 1966 din panouri de lemn Danias, acoperis din plăci de azbociment, nu detine certificat de performanță energetică și nu are lift.

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.131
2	3	40.158



JUDEȚUL ARGEȘ

CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

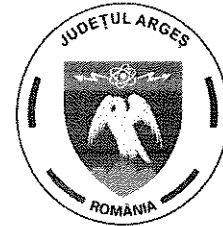
Pitești, Piața Vasile Milea Nr. 1, Cod poștal: 110053
Telefon: 0248.210.056

www.cjarges.ro
Operator de date personale nr. 37708



ISO 9001

U.C. (Certification)



JUDEȚUL ARGEȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

20. IUN. 2024

Nr.

16683

Către,
Jitaru Florin

(reprezentant al P.F.A Jitaru Florin)
Oraș Costești, str. Piscului, nr. 12, Jud. Argeș

Urmare adresei dvs. înregistrată la Consiliul Județean Argeș sub nr. 16132/14.06.2024 prin care solicitați un nou contract pentru închirierea imobilului format din *construcția C1 în suprafață de 67 mp și terenul aferent în suprafață de 2193 mp*, situat în Orașul Costești, Str. Zorilor, nr. 10, (Contract de închiriere nr. 11837/01.08.2019, expiră la data de 01.08.2024), vă aducem la cunoștință următoarele:

- în temeiul art 332 și 333, din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019, *privind Codul administrativ* cu modificările și completările ulterioare, închirierea imobilului la care faceți referire se face prin licitație publică în urma adoptării unei hotărâri de consiliu județean prin care să se aprobe închirierea spațiului respectiv;

- proiectul de hotărâre privind închirierea imobilului trebuie să cuprindă: prețul minim al închirierii stabilit printr-un Raport de evaluare întocmit de către un expert evaluator autorizat, durata închirierii, suprafața ce urmează a fi închiriată, destinația și valoarea de inventar a bunului care face obiectul închirierii.

Având în vedere cele de mai sus, vă comunicăm faptul că în conformitate cu art. nr. 335, din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019, *privind Codul administrativ* cu modificările și completările ulterioare, anunțul privind închirierea imobilului, aflat în proprietatea Județului Argeș, va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet a Consiliului Județean Argeș.

Totodată vă vom comunica modalitatea prin care puteți intra în posesia unui exemplar al Documentației de atribuire a imobilului mai sus menționat.

Cu stimă,

PREȘEDINTE
ION MINZINĂ



JUDEȚUL ARGEȘ

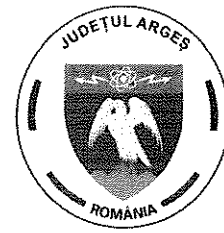
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

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

www.cjarges.ro
Operator de date personale nr. 37708



ISO 9001
I.D.C. (Certification)



Către,
Jitaru Florin

(reprezentant al P.F.A Jitaru Florin)
Oraș Costești, str. Piscului, nr. 12, Jud. Argeș

ROMANIA
JUDEȚUL ARGEȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
20. IUN. 2024
Nr. 16683

Urmare adresei dvs. înregistrată la Consiliul Județean Argeș sub nr. 16132/14.06.2024 prin care solicitați un nou contract pentru închirierea imobilului format din *construcția C1 în suprafață de 67 mp și terenul aferent în suprafață de 2193 mp*, situat în Orașul Costești, Str. Zorilor, nr. 10, (Contract de închiriere nr. 11837/01.08.2019, expiră la data de 01.08.2024), vă aducem la cunoștință următoarele:

- în temeiul art 332 și 333, din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019, privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, închirierea imobilului la care faceți referire se face prin licitație publică în urma adoptării unei hotărâri de consiliu județean prin care să se aprobe închirierea spațiului respectiv;

- proiectul de hotărâre privind închirierea imobilului trebuie să cuprindă: prețul minim al închirierii stabilit printr-un Raport de evaluare întocmit de către un expert evaluator autorizat, durata închirierii, suprafața ce urmează a fi închiriată, destinația și valoarea de inventar a bunului care face obiectul închirierii.

Având în vedere cele de mai sus, vă comunicăm faptul că în conformitate cu art. nr. 335, din Ordonanța de Urgență nr. 57/03.07.2019, privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare, anunțul privind închirierea imobilului, aflat în proprietatea Județului Argeș, va fi publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet a Consiliului Județean Argeș.

Totodată vă vom comunica modalitatea prin care puteți intra în posesia unui exemplar al Documentației de atribuire a imobilului mai sus menționat.

		NUME ȘI PRENUME	FUNCȚIA	DATA	SEMNĂTURA
UAT JUDEȚUL ARGEȘ Nr.ex.2	Elaborat	Alin RĂBOJ	Inspector superior		
	Verificat	Rodica DUMITRESCU	Șef Serviciu		
	Verificat	Alin STOICEA	Director Executiv		
	Avizat	Ionel VOICA	Secretar General al Județului Argeș		
	Aprobat	Ion MÎNZÎNĂ	Președinte		

ROMANIA
JUDETUL ARGES
CONSILIUL JUDETEAN ARGES
14. JUN. 2024
Nr. 16132

Somnule Președinte,

SCURSEMINTUL JITARU FLORIN
REPREZENTANT AL P.F.A. JITARU
FLORIN

VA ROG A-MI APROBA
PREZENTA CERERE PRIN CARE
SOLICIT UN NOU CONTRACT
DE ÎNCHIRIERE AL ÎMOBILULUI
DIN COSTEȘTI, STR ZORILOR
NR 10, FORMAT DIN c 67 mp.
ȘI TERENI APERENIT 2193 mp.

14.06.2024

SOMNULUI PREȘEDINTE AL C.J. ARGES.

14. IUN. 2024

Nr. 16132

Domnule Președinte,

SUBSEMNIȘIUL JIȚARU FLORIN
REPREZENTANT AL P.F.A. JIȚARU
FLORIN

VA ROG A-MI APROBA
PREZENTA CERERE PRIN CARE
SOLICIT UN NOU CONTRACT
DE ÎNCHIRIERE AL ÎMBOIȚOLUI
DIN COSTEȘTI, STR ZORILOR
NR 10, FORMAT DIN c 67 mp.
ȘITERENI APERENT 2193 mp.

14.06.2024

DOMNULUI PREȘEDINTE AL C.J. ARGES.

