

HOTĂRÂRE

**privind reducerea și majorarea capitalului social al Societății Publitrans 2000 SA,
de către municipiul Pitești, în calitate de acționar majoritar**

Consiliul Local al Municipiului Pitești, întrunit în ședință extraordinară;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare pentru proiectul de hotărâre al primarului municipiului Pitești;
- Raportul de specialitate al Direcției Servicii Publice și Achiziții și al Direcției Juridice și Administrație Publică Locală, înregistrat sub nr.20888/06.05.2026;
- Avizele comisiilor de specialitate ale consiliului local cuprinse în procesele-verbale nr. 23020/2026, nr. 23021/2026, nr. 23022/2026, nr. 23024/2026, nr. 23026/2026;
- Decizia civilă nr.86/A/31.03.2008 pronunțată de Curtea de Apel Pitești, rămasă irevocabilă;
- Adresele înregistrate la Primăria Municipiului Pitești sub nr.45219/08.09.2025 și nr.12967/18.03.2026, transmise de executorul judecătoresc precum și procesele-verbale încheiate în data de 22.09.2025 și 27.03.2026;
- Adresele înregistrate la Primăria Municipiului Pitești sub nr.19677/22.04.2025, nr.26193/26.05.2025, nr.28080/24.06.2025, precum și răspunsul Primăriei Municipiului Pitești nr.26193/28080/25.06.2025;
- Adresa Societății Publitrans 2000 SA nr.294/15.01.2026, înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr.1594/15.01.2026;
- Adresa înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr.6441/11.02.2026;
- Adresa Primăriei Municipiului Pitești nr.12489/17.03.2026 și răspunsul Societății Publitrans 2000 SA nr.2371/24.03.2026, înregistrat la Primăria Municipiului Pitești sub nr.14009/24.03.2026;
- Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul autorizat SC TOTAL ROM PROIECT SRL, înregistrat sub nr.18486/22.04.2026;

Văzând prevederile:

- art.16 alin.(2), art.70¹, art.113, art.207 alin.(2) lit b), art.210 și art.215 din Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - art.3 coroborat cu art.59² - 59³ din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare;
 - art.129 alin.(1), alin. (2) lit. c) și d), alin.(3) lit.d) și alin. (14) și art.132 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - art.8, art.15 și art.16 din Actul Constitutiv al societății Publitrans 2000 SA, autentificat potrivit Încheierii de Autentificare nr.1/2025;
- În temeiul art. 196 alin.(1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă propunerea de reducere a capitalului social al societății Publitrans 2000 SA, prin retragerea, de către Municipiul Pitești, în calitate de acționar majoritar, a unei cote-părți din aportul în natură al acestuia, respectiv a suprafeței de 5.215 mp din terenul de 24.626,18 mp, așa cum este prevăzut în actul constitutiv al societății.

(2) Suprafața de 5.215 mp este individualizată conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre, face parte din suprafața totală de 45.944 m.p., înscrisă în cartea funciară nr.83672/UA Pitești, are valoarea contabilă de 143.099,60 lei, echivalentul a unui număr de 14.310 acțiuni, cu o valoare nominală de 10 lei, conform adresei nr.2371/2026 a Societății Publitrans 2000 SA.



(3) Reducerea efectivă a capitalului social va fi decisă de Adunarea Generală a Acționarilor Societății Publitrans 2000 SA, cu respectarea și în condițiile Legii societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale OUG nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale oricăror acte normative incidente.

(4) Terenul în suprafață de 5.215 mp, ca urmare a reducerii capitalului social, va reintra în domeniul privat al Municipiului Pitești.

Art. 2. (1) Se aprobă propunerea de majorare a capitalului social al societății Publitrans 2000 SA, prin aportul în natură al Municipiului Pitești, în calitate de acționar majoritar, constând în terenul în suprafață de 7.800 mp, parte din terenul în suprafață totală de 46.465 m.p., înscris în carte funciară nr.80273/UAT Pitești, identificat conform anexei nr.2 la prezenta hotărâre, proprietate a unității administrativ-teritoriale, aflat în administrarea Serviciului Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești.

(2) Valoarea aportului în natură este stabilită la suma de 5.465.806 lei, determinată pe baza raportului de evaluare întocmit de evaluatorul SC TOTAL ROM PROIECT SRL, înregistrat sub nr. 18486/22.04.2026 la Primăria Municipiului Pitești, anexa nr.3 la prezenta hotărâre.

(3) Majorarea efectivă a capitalului social va fi decisă de Adunarea Generală a Acționarilor Societății Publitrans 2000 SA, cu respectarea și în condițiile Legii societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale OUG nr. 109/2011 privind guvernanța corporativă a întreprinderilor publice, cu modificările și completările ulterioare, precum și ale oricăror acte normative incidente, cu consolidarea poziției de acționar majoritar al municipiului Pitești.

(4) Terenul ce constituie obiectul aportului se transmite din proprietatea municipiului Pitești în proprietatea societății Publitrans 2000 SA, la data operării majorării capitalului social la Oficiul Registrului Comerțului.

(5) Procesul verbal de predare-primire se va încheia prin grija Direcției Servicii Publice și Achiziții și al Direcției Juridice și Administrație Publică Locală, după îndeplinirea formalităților de publicitate imobiliară.

(6) Anterior transmiterii aportului în natură prevăzut la alin. (1), suprafața de 7.800 mp va fi dezmembrată din terenul în suprafață totală de 46.465 mp înscris în CF nr. 80273/UAT Pitești și va fi trecută din domeniul public în domeniul privat al Municipiului Pitești, prin hotărâre a consiliului local, în condițiile legii.

(7) Anexele nr.1-3 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Imobilele prevăzute la art 1 și art. 2 vor fi avute în vedere la elaborarea proiectului de hotărâre privind actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Pitești, atestat prin H.G. nr. 447/2002.

Art.4. Primarul Municipiului Pitești, în calitate de reprezentant de drept al unității administrativ-teritoriale în Adunarea Generală a Acționarilor Societății Publitrans 2000 SA, în temeiul art.132 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, va exercita toate prerogativele ce îi revin în această calitate, în conformitate cu poziția exprimată de către acționarul unic, prin prezenta hotărâre.

Art.5. Primarul Municipiului Pitești, Direcția Servicii Publice și Achiziții și Direcția Juridică și Administrație Publică Locală vor aduce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acestora, precum și Direcției Economice și Societății Publitrans 2000 SA., de către Secretarul General al Municipiului Pitești.



PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Dumitru-Bogdan Ștefura

Contrasemnează pentru legalitate:
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
Andrei - Călin Călugăru

Pitești,
Nr. 202 din 18.05.2026

Adresa nr. 1 la H.C.L. nr. 202/2006

PLAN DE SITUATIE
PRIVIND IDENTIFICAREA TERENULUI S7,
SUPRAPUS PESTE PROPRIETATEA PUBLITRANS.
Scara 1:1000

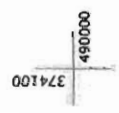
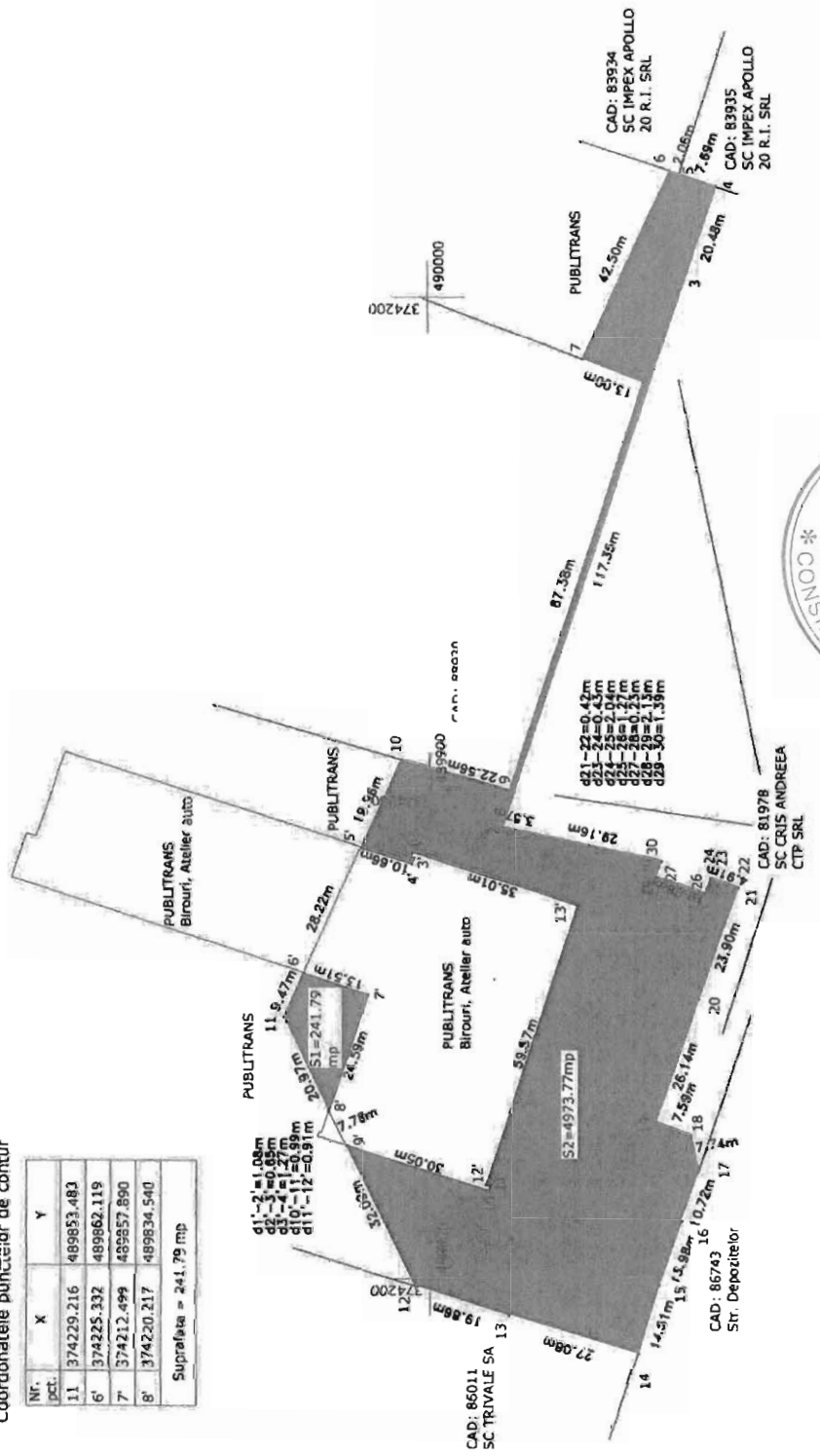


Coordonatele punctelor de contur

Nr. pct.	X	Y
11	374229.216	489853.483
6'	374225.332	489862.119
7'	374212.499	489857.890
8'	374220.217	489834.540
Suprafata = 241.79 mp		

Coordonatele punctelor de contur

Nr. pct.	X	Y
1	374181.782	489891.325
2	374185.271	489892.082
3	374148.685	490003.581
4	374142.301	490023.036
5	374149.582	490025.522
6	374151.836	490026.189
7	374168.970	489987.428
8	374156.834	489982.769
9	374183.922	489999.689
10	374205.568	489906.061
5'	374213.754	489867.859
4'	374203.628	489884.520
3'	374203.188	489885.707
2'	374203.799	489885.934
1'	374203.475	489886.962
13'	374170.232	489875.973
12'	374185.833	489819.382
11'	374187.967	489819.097
10'	374188.322	489818.168
9'	374216.878	489827.513
12	374203.109	489798.532
13	374194.177	489792.526
14	374158.281	489784.625
15	374154.140	489798.530
16	374149.780	489811.810
17	374146.189	489821.922
18	374147.617	489829.829
19	374154.656	489832.367
20	374146.032	489857.039
21	374138.145	489878.605
22	374138.544	489879.750
23	374143.164	489881.427
24	374143.569	489881.574
25	374144.293	489879.663
26	374144.741	489878.478
27	374154.254	489881.751
28	374154.472	489881.826
29	374153.731	489883.832
30	374183.281	489885.139
Suprafata = 4973.77 mp		



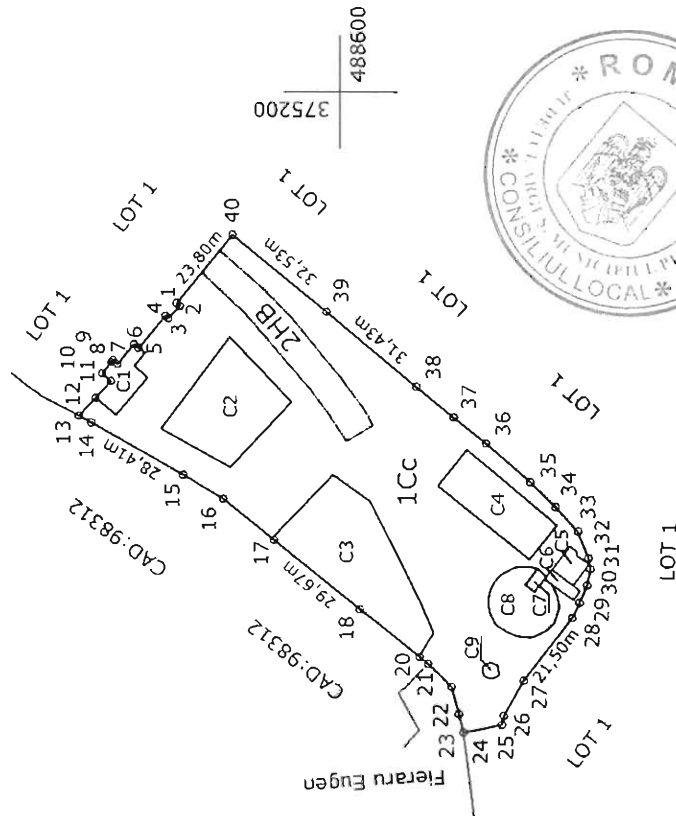
Executant
Ing.

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1: 2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	Mun. Pitesti, Str. Gavenil,
	7800 mp	Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA", Jud. Arges	
Cartea funciara		UAT	PITESTI - Intravilan

d1-2=1.13m
d2-3=4.53m
d3-4=0.97m
d4-5=11.30m
d5-6=1.68m
d6-7=6.97m
d7-8=1.64m
d8-9=0.76m
d9-10=3.85m
d10-11=3.12m
d11-12=6.15m
d12-13=6.62m
d13-14=3.78m
d15-16=12.59m
d16-17=17.48m
d18-20=20.63m
d20-21=2.90m
d21-22=8.85m
d22-23=7.67m
d23-24=5.27m
d24-25=10.41m
d25-26=2.66m
d26-27=10.82m

d28-29=4.64m
d29-30=5.08m
d30-31=4.39m
d31-32=3.03m
d32-33=7.71m
d33-34=8.96m
d34-35=9.43m
d35-36=15.73m
d36-37=11.07m
d37-38=13.05m



Executant: Ing.

Confirm executarea măsurătorilor la teren,
corectitudinea întocmirii documentației
cadastrale și corespondența acesteia cu
realitatea din teren

Semnătura și ștampila

101

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de
date integrată și atribuirea numărului
cadastral

Semnătura și parafa

Data.....
Ștampila BCPI

data: 17.02.2025

Adresa nr. 3 la H.C.L. nr. 202
2026

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. 44/22 04 2026



RAPORT DE EVALUARE

privind
estimarea valorii de piață , pentru o suprafata de teren intravilan,
de aproximativ 7.800 mp

Adresa : MUNICIPIUL PITEȘTI, STRADA GAVENII, NR 24,
PUNCT „INCINTA CET GAVANA” JUDEȚUL ARGES

Proprietar : MUNICIPIUL PITEȘTI – DOMENIUL PUBLIC

Solicitant : MUNICIPIUL PITEȘTI

Destinatar : MUNICIPIUL PITEȘTI

Evaluator : TOTAL ROM PROIECT SRL



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

Către:

MUNICIPIUL PITESTI, *in calitate de Client si in calitate de Utilizator Desemnat*

Stimati parteneri,

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

Au fost supuse evaluarii drepturile de proprietate asa cum acestea au fost inscrise in documentele de proprietate ale imobilului.

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, am procedat la analiza documentelor, inspectarea bunului imobil, prelucrarea datelor, cercetare de piata specifica si apoi la estimarea 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
Membriu 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. Utilizarea desemnata
4. Identificarea imobilului supus evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze semnificative si ipoteze special semnificative
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
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 amenajari ale terenului
3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare
4. Descriere amplasament
5. Date privind impozitele si taxele
6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si oferte sau cotațiile curente

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Abordarea prin piata.

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport



SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	SC TOTAL ROM PROIECT S.R.L.
Autorizatie membru corporativ Reprezentanti societate	Nr. 0252 emisa in 01.01.2026, valabil pana la 31.12.2026. _Administrator; e_mail: office@totalromproiect.ro;
Autor lucrare Evaluator autorizat	Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM, Legitimatie si parafa: 12427 / valabil 2026.
Solicitantul evaluarii	MUNICIPIUL PITESTI.
Identificare client	Cod identificare fiscala 4317967.
Adresa client client	municipiul Pitesti, strada Victoriei, nr 24, judetul Arges.
Utilizator desemnat	MUNICIPIUL PITESTI.
Proprietatea evaluata	Teren intravilan in suprafata de circa 7.800 mp care apartine domeniului public al municipiului Pitesti, situat in intravilanul municipiului Pitesti, strada Gavenii, nr 24, punct „Incinta CET Gavana”, judetul Arges, parte din suprafata totala de 46.465 mp inscrisa in Cartea Funciara nr. 80273 a municipiului Pitesti.
Utilitati existente	Apa curenta, curent electric, canalizare, gaze naturale.
Proprietar	MUNICIPIUL PITESTI – DOMENIUL PUBLIC.
Adresa proprietatii	municipiului Pitesti, strada Gavenii, nr 24, punct „Incinta CET Gavana”, judetul Arges.
Ipoteze speciale	Pe teren se afla constructii care nu au fost valorizate in prezentul raport de evaluare. Costul demolarii constructiilor cad in sarcina actualului proprietar si nu au fost estimate in cadrul raportului de evaluare. Accesul la lotul de teren in suprafata de 7.800 mp din calea publica se va face prin intermediul unui drum de servitute. Determinarea valorii s-a facut in ipoteza ca terenul este liber de constructii.
Data inspectiei	20.04.2026; inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Edulescu Nicolae.
Data evaluarii	20.04.2026.
Data finalizare raport	21.04.2026.
Curs valutar	1 euro = 5,0987 lei, afisat de BNR, valabil la data evaluarii
Utilizarea desemnata	Vanzare cumparare.
Tipul valorii	Valoarea de piata.
	1.072.000 euro, echivalentul a 5.465.806 lei.



Valoarea de piata

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 12427 valabila 2026



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC TOTAL ROM PROIECT SRL, prin evaluator autorizat Edulescu Nicolae, Membru Titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimitate 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 stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

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

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

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client : MUNICIPIUL PITESTI.

Adresa : municipiul Pitesti, strada Victoriei, nr 24, judetul Arges.

Utilizator desemnat : MUNICIPIUL PITESTI.

3. Utilizarea desemnata

Evaluarea este realizata pentru vanzare cumparare.

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

4. Identificarea imobilului supus evaluarii

Teren intravilan in suprafata de aproximativ 7.800 mp care apartine domeniului public al municipiului Pitesti, situat in intravilanul municipiului Pitesti, strada Gavenii, nr 24, punct „Incinta CET Gavana”, judetul Arges, parte din suprafata totala de 46.465 mp, inscrisa in Cartea Funciara nr. 80273 a municipiului Pitesti

Adresa : municipiului Pitesti, strada Gavenii, nr 24, punct „Incinta CET Gavana”, judetul Arges.

Proprietar : MUNICIPIUL PITESTI – DOMENIUL PUBLIC.

5. Tipul valorii

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

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 20.04.2026. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat

Data evaluarii : 20.04.2026

Curs valutar : 1 euro = 5,0987 lei, afisat de BNR, valabil la data de referință a evaluării.

Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 21.04.2026.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

Cu exceptia aspectelor reliefate în raport la Cap.I poteze semnificative si ipoteze speciale semnificative, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

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

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

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre solicitant;

- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala, etc.;



- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta ;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 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, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

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

Aspecte fizico- dimensionale:

- evaluatorul a preluat dimensiunile, ariile din informatiile tehnico-economice furnizate de solicitant, 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.

Mediu

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

Metodologie

- scopul prezentei evaluari si situatia actuala a proprietatii imobiliare au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, astfel ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile in contextul informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul valorii si de informatiile disponibile;
- valoare estimata nu reprezinta valoare de asigurare.

Consultanta viitoare:

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

Alte date

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

întocmirii sale.

- Valoarea estimată în prezentul raport nu reprezintă valoare de asigurare.

Ipoteze speciale: Pe teren se afla construcții care nu au fost valorizate în prezentul raport de evaluare. Costul demolării construcțiilor cad în sarcina actualului proprietar și nu au fost estimate în cadrul raportului de evaluare. Accesul la lotul de teren în suprafața de 7.800 mp din calea publică se va face prin intermediul unui drum de servitute. Determinarea valorii s-a făcut în ipoteza că terenul este liber de construcții.

10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

11. Declarația conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor editia 2025

Evaluarea s-a realizat în concordanță cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025**, compuse din:

SEV100 – Cadru general al evaluării (IVS 100);

SEV101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV102 – Tipuri ale valorii (IVS 102);

SEV103 – Abordări în evaluare (IVS 103);

SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104);

SEV230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400);

Ghidurile de evaluare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluării, elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizări și abordările în evaluare;
- reconcilierea rezultatelor și opinia evaluatorului, justificarea selectării valorii și opinia finală a evaluatorului asupra valorii de piață a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimării valorii de piață a bunului, documentele de proprietate, date de piață, fotografii, etc.



II. PREZENTAREA DATELOR

1. Descrierea juridica

Au fost prezentate urmatoarele documente care atesta dreptul de proprietate:

- Hotararea nr 104/07.02.2002.
- Extras de Carte Funciara pentru informare nr 80273 emisa de OCPI Arges conform cerere nr 22938/03.03.2025.
- Plan de amplasament si delimitare imobil.
- Certificat de urbanism nr 138/07.03.2025 emis de Municipiul Pitesti.

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

2. Identificarea eventualelor amenajari ale terenului

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare amenajari ale terenului.

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona mediana a localitatii;
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: la distanta mica;
- Unitati medicale: la distanta mica;
- Sedii de banci la distanta mica;
- Muzee: la distanta medie;
- Institutii de cult: la distanta mica;
- Parcuri: la distanta mica;
- Lacuri: la distanta medie

Utilitati:

- Retea urbana de energie electrica: existenta ;
- Retea urbana de apa: existenta;
- Retea urbana de termoficare: inexistentă;
- Retea urbana de gaze: existenta;
- Retea urbana de canalizare: existenta;
- Retea urbana de telefonie: existenta;

Artere de circulatie:

- Calitatea retelelor de transport: strada Gavenii, strada asfaltata cu circulatie pe ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe fiecare sens;

Ambient civilizat

- Trafic auto mediu;
- Trafic pietonal mic.



4. Descriere amplasament

Adresa: municipiului Pitesti, strada Gavenii, nr 24, punct „Incinta CET Gavana”, judetul Arges.



Zona de referinta este considerata mediana a municipiului Pitesti. Dotari edilitare prezente in zona. Ambient civilizat.

Conform Certificat de urbanism nr 138/07.03.2025 emis de Municipiul Pitesti:

Zona in care este amplasat terenul este zona de unitati industriale.

Capitolul 1- Generalitati: ZI - Tipuri de subzone functionale.

Art. 1 Subzona industrial din UTR 27 care cuprinde unitati de depozitare, transporturi, constructii si alte unitati, ca de exemplu:

Art. 2 Functiunea dominant a zonei: unitati industriale.

Zona este compusa din terenuri pentru unitati industriale existente sau propuse, in cadrul subzonelor la sau lb.

Art. 3 Functiunile complementare admise ale zonei sunt:

- Unitati agricole;
- Servicii;
- Accese pietonale si carosabile;
- Retele tehnico edilitare.

Capitolul 2 – utilizare functionala

Art 4 – Utilizari permise:

Sunt permise unitati industriale, agroindustriale si functiunile complementare ale acestora.

Art 7 – Utilizari interzise

- Unitati care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depasesc limitele parcelei.
- Amplasarea spre DN, DJ, CF, sau lacul Pitesti a activitatilor care prin natural or au un aspect dezagreabil (depozit de desuri, combustibili solizi), astfel de unitati vor fi retrase de la arterele principale de acces inoras sau calea ferata si vor fi mascate prin perdele de vegetatie inalta si medie.

Art 20 – Procentul de ocupare al terenului:

POT maxim admis = 50% si CUT 1,5.

În vecinătatea proprietatilor analizate și pe străzile din vecinătate exista amplasamente construite și amplasamente libere.

Descrierea terenului

In descrierea si analiza amplasamentului / terenului sunt expuse toate caracteristicile fizice si influenta acestora asupra valorii, analizand si proprietatile invecinate. Cele mai importante caracteristici fizice ale terenurilor sunt:

-**dimensiunea si forma terenului** (Diferentele dintre dimensiunea terenurilor pot afecta valoarea proprietatii, deoarece adesea utilitatea functionala a unui teren rezulta adesea dintr-o marime optima sau dintr-un raport lungime- latime, de asemenea o forma neregulata poate influenta valoarea de piata a amplasamentului).

-**influenta coltului** (Proprietatile cu deschidere la doua sau mai multe strazi influenteaza valoarea

unitara a terenului. Amplasamentele pe colt pot avea o utilitate mai mare deoarece permit mai multa flexibilitate in amplasarea constructiilor sau in parcelarea terenurilor. Pentru proprietatile comerciale o amplasare pe colt asigura o expunere suplimentara cat si posibilitatea de acces de pe strazi diferite catre depozit si spatiu de vanzare, sau pentru blocurile de locuinte- acces in scara blocului si acces parcare).

-potentialul de crestere prin comasare (Cresterea utilitatii prin combinarea a doua sau mai multe amplasamente sub incidenta unui singur drept de proprietate. Este posibil ca amplasamente reunite sa aiba impreuna o valoare unirara mai mare decat in cazul in care sunt separate, prin comasare sporindu-se valoarea lor);

-topografia (Conturul, suprafata perimetrul, inclinarea reprezinta caracteristici generale care influenteaza valoarea amplasamentului);

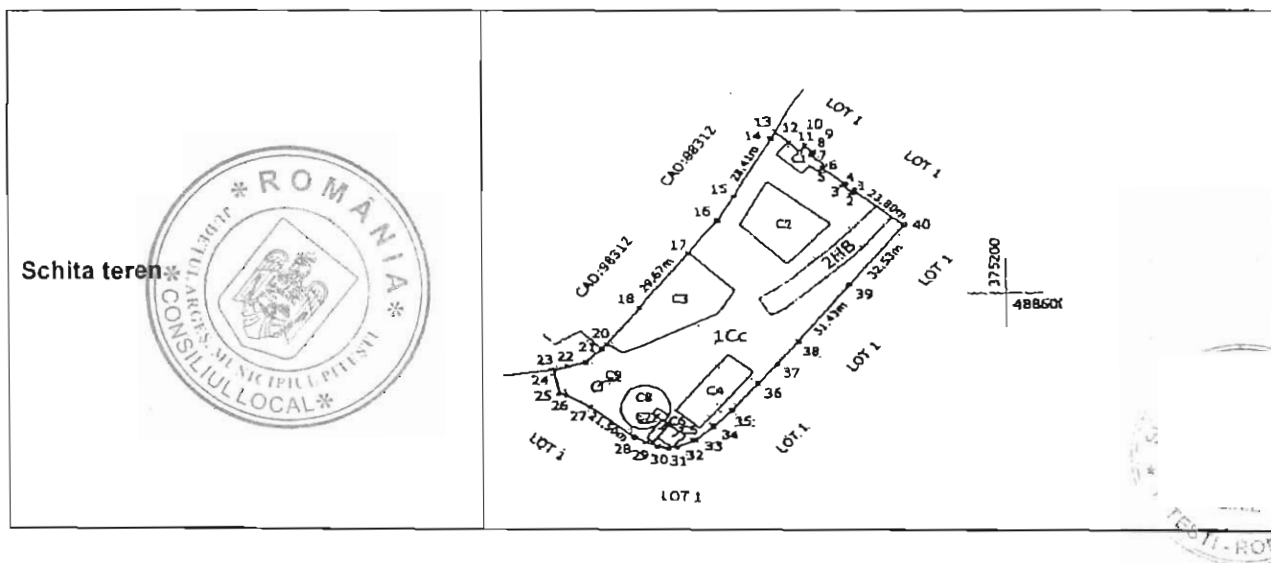
-retelele de utilitati (Utilitatile exterioare pot fi asigurate public sau privat sau poate exista necesitatea dezvoltarii unor sisteme de utilitati chiar pe amplasament, cum ar fi fose, puturi de apa etc; In general din analiza ariei, a cartierului sau a zonei se evidentiaza disponibilitatea acestora pe amplasamentul evaluat).

-amenajarile terenului (Amenajarile terenului afecteaza valoarea. Calitatea, conditiile si adecvarea retelor de utilitati si a altor amenajari influenteaza utilizarea si valoarea terenului);

-accesibilitatea (Accesul la amplasamente influenteaza valoarea acestuia, deoarece, in cele mai multe cazuri, parcarile, localizarea, starea strazilor invecinate sunt importante pentru utilizarea terenului).

Teren intravilan in suprafata de 7.800 mp care apartine domeniului public al municipiului Pitesti, situat in intravilanul municipiului Pitesti, strada Gavenii, nr 24, punct „Incinta CET Gavana”, judetul Arges, parte din suprafata totala de 46.465 mp inregistrata in Cartea Funciara nr. 80273 a municipiului Pitesti.

- Regim juridic: teren intravilan, apartinand domeniului public al Municipiului Pitesti conform Hotararea nr 104/07.02.2002 emisa de Guvernul Romaniei.
- Regim economic: teren intravilan curti constructii 7287 mp si ape statatoare - canal, rampa descarcare pacura 513 mp.
- Accesul din strada Gaveni se realizeaza prin intermediul unui drum de servitude creat de actualul proprietar.
- Forma terenului este poligonala.
- Inclinatie: terenul este plan
- Utilitatile prezente in zona: apa, canalizare, curent electric, gaze natural
- nu au fost identificate pericole de inundatii sau alunecari de teren.



Veinatat	N – Lot1; S – Lot 1; E – Lot 1; V – Cad 98312; CAD 98312
----------	--

5. Date privind impozitele si taxele

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

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

Pe piata imobilara locala sunt vizate terenuri in scop de tranzactii. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari. Se poate considera ca piata terenurilor este in usoara crestere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.



III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat în zona mediana a municipiului Pitești.

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

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

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

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

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

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

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 aceasta piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, marimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru;
- 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 vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni ai proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE ESTE UN PROCES IN SASE PASI:

Pasul 1. Analiza productivității proprietății

Pasul 2. Delimitarea pieței specific (aria pieței și aria competitivă)

Pasul 3. Analiza cererii

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Pasul 1. Analiza productivității proprietății

In aceasta prima etapa sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile.

Atributele fizice, juridice și localizarea au fost prezentate anterior, in descrierea imobilului.

Utilizarea potentiala a proprietatii este: teren curti constructii.

Din analiza trendului pieței am constatat că cererea existentă este indreptata catre utilizarea de teren curti constructii.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat. Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietati analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:

o **Tipul proprietatilor imobiliare:** teren situat in intravilanul municipiului Pitesti, judetul Arges.

o **Caracteristicile proprietatilor imobiliare:**

- **Modul de ocupare/utilizare:** in majoritatea cazurilor, acest tip de proprietati este detinut in scopul amplasarii de constructii.

- **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** persoanele fizice si juridice care au nevoie de terenuri in scopul amplasarii de cladiri si constructii.

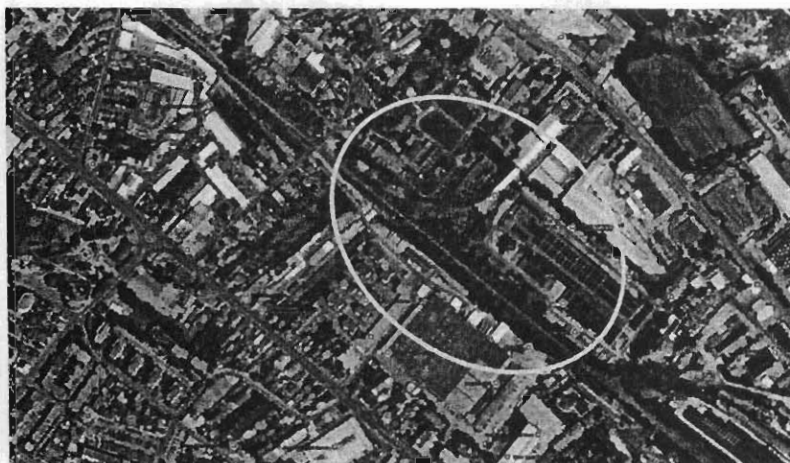
Aria pieței: La nivelul local, exista o piata dezvoltata a vanzarilor de terenuri, care permit obtinerea de informatii despre vanzari de terenuri similare.

Proprietăți substitut disponibile: au fost identificate suficiente proprietati cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatile subiect, in aria de piata definita ca fiind o piata locala de vanzare de terenuri intravilane si extravilane. Acestea sunt terenuri libere, cu suprafete si pozitii similare;

În concluzie, tinand cont de toate aspectele prezentate anterior, putem afirma ca piata specifica este cea a proprietatilor de tipul terenurilor libere intravilane oferate spre vanzare la nivel local.

Au fost identificate suficiente date de piata in arealul analizat ce concureaza cu proprietatile subiect





Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumparatori) pentru proprietățile subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea.

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a cumpara un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Pentru acest tip de proprietati nivelul cererii exista. Cererea pentru proprietatea subiect vine din partea persoanelor fizice si juridice, care doresc utilizarea terenurilor in scopul edificarii de cladiri sau constructii.

Concluzii privind cererea solvabila specifică pentru acest tip de proprietati:

Cererea pentru cumparare – cererea este existenta.

Potențialii cumparatori : cererea solvabila vine din partea persoanelor fizice si juridice care doresc utilizarea acestor terenuri pentru amplasarea de cladiri si constructii.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici asemănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietățile subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

La nivelul localității, la momentul actual, numărul tranzacțiilor care au drept vânzarea de terenuri intravilane este mediu. Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piața la momentul actual, putem afirma că prețurile acest tip de proprietate se vor menține constante. În anexele raportului de evaluare sunt prezentate extrasele cu proprietati comparabile, pentru vanzare la nivel local.

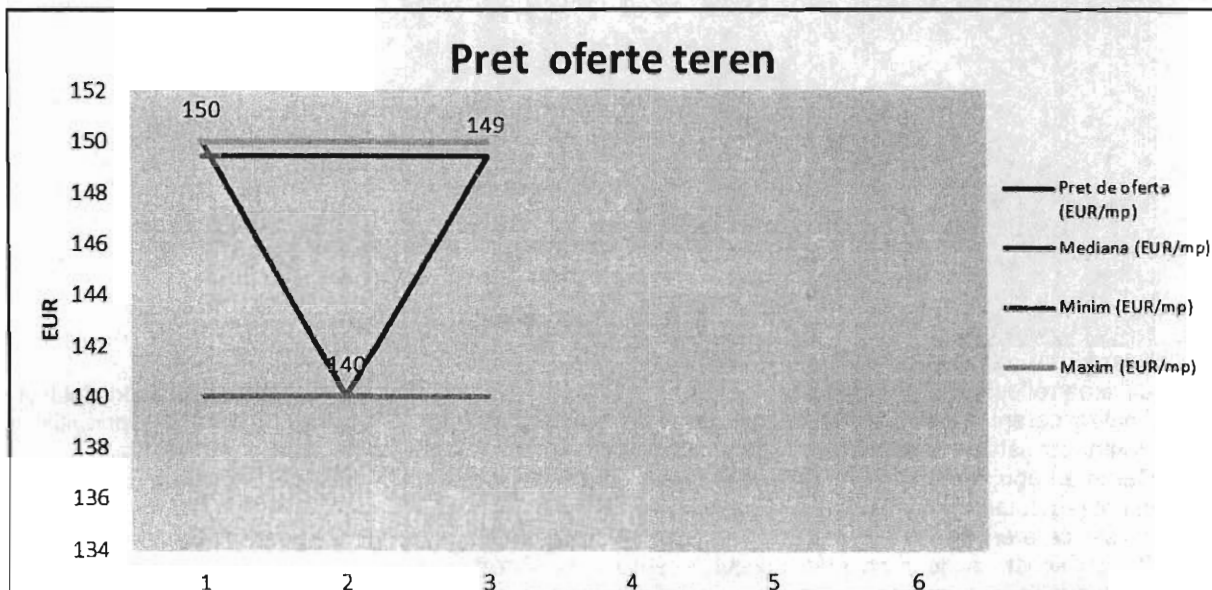
Preturile de oferta/tranzactionare variaza foarte mult in functie de localizare, suprafata, utilitati, frontal stradal, etc.

La data evaluării au fost identificate în zonă oferte de terenuri de vânzare pentru dezvoltări industrială/comercială. Având în vedere că CMBU a terenurilor evaluate este de utilizare industrială/comercială, aceste oferte au fost ajustate, majoritatea cumpărătorilor sunt interesați, în zona analizată, de terenuri pentru dezvoltări industrială/comercială.

Au fost identificate următoarele oferte:

COMPARABILE VANZARE TEREN									
Nr. Crt.	Localitate	Locatie/zona	Suprafata (mp)	Forma	CMBU	Pret de oferta (EUR/mp)	Mediana (EUR/mp)	Minim (EUR/mp)	Maxim (EUR/mp)
1	Pitesti	Pitesti, str.George Cosbuc	772,00	neregulata	intravilan/comercial	150	149	140	150
2	Pitesti	Pitesti, astrada Depozitelor, zona Holcim	3500,00	neregulata	intravilan/comercial	140	149	140	150

3	Pitesti	Pitesti, intrarea N balcescu	937,00	neregulata	intravilan/ comercial si rezidential	149	149	140	150
---	---------	------------------------------------	--------	------------	--	-----	-----	-----	-----



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

Astfel că ofertele pentru amplasamente similare, sunt la oferta la preturi de 140-150 eur/mp. Preturile de tranzactionare sunt negociate si difera in functie de amplasament, deschideri la strada, topografie, acces la utilitati, restrictii de utilizare. Majoritatea ofertelor disponibile pe piata sunt pentru dezvoltari industriale/comerciale.

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solvabilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză. Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem trage urmatoarea concluzie:

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea, iar numărul tranzacțiilor încheiate este relativ redus.

În anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietăți comparabile, pentru vânzare la nivel local. Preturile de oferta / tranzactionare variază în funcție de localizare, suprafață, utilități, frontul stradal, etc.

6. Previziunea captării proprietății subiect

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute. Nivelul cererii solvabile a rămas constantă în ultima perioadă.

Ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual, putem afirma că cererea pentru acest tip de proprietate se va menține la același nivel pe termen scurt și mediu.

Luând în considerare oferta de amplasamente similare celor evaluate, apreciez că proprietatea subiect

va avea o bună captare a cererii.

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 amplasarea de cladiri cu destinatie rezidentiale, industriale si 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.

Cea mai buna utilizare presupune determinarea celei mai profitabile utilizari a terenului liber.

In imediata vecinatate a amplasamentului am observat amplasamentele construite si amplasamentele libere si au fost trase urmatoarele concluzii:

- majoritatea amplasamentelor construite sunt ocupate cladiri cu destinatie rezidentiala industriala si comerciala;
- in vecinatate s-au identificat cateva amplasamente in curs de dezvoltare;
- amplasamente cu imobile ce gazduiesc activitati industriale sunt amplasamente mai mari, de peste 1.000 de metri patrati;
- piata terenurilor utilizate pentru constructii rezidentiale unifamiliale este complet diferita de cea a terenurilor cu destinatie industriala intrucat randamentele generate de proiectele rezidentiale sunt net inferioare celor generate de terenurile pe care sunt construite constructii cu destinatie industriale.

Conform Certificat de urbanism nr. 138/07.03.2025 utilizarea legala a terenului poate fi pentru unitati industriale, agroindustriale si functii complementare ale acestora.

In concluzie avem o singura varianta posibila a celei mai bune utilizari:

- cea mai probabila este de proprietate industriala, agroindustriala si functii complementare ale acestora.
- Testul de permisivitate legala

Observarea vecinatatilor nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea industriala, agroindustriala si functii complementare ale acestora.

Ca urmare consider ca utilizarea ca proprietate industriala, agroindustriala si functii complementare ale acestora **este permisă legal**.

Testul de posibilitate fizică

Faptul ca in imediata vecinatate a terenului liber evaluat sunt edificate cladiri industriale, aduce suficiente ca pe teren se pot edifica constructii. Forma, dimensiunile si topografia terenului, existenta utilitatilor in zona si faptul ca nu se identifica riscuri de producere a unor dezastruri permit edificarea constructii 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 s sau teren in exces.

În concluzie analizând documentația cadastrală, vecinătățile apreciez că utilizarea ca proprietate industrială, agroindustrială și funcții complementare ale acestora **este fizic posibilă**.

Testul fezabilității financiare

Este permisă legal și posibilă fizic, după cum am arătat anterior, edificarea unor clădiri ca proprietate industrială, agroindustrială și funcții complementare ale acestora.

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

Ca urmare, concluzionez ca utilizarea amplasamentului pentru proprietate industrială, agroindustrială și funcții complementare ale acestora **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 industrială, agroindustrială și funcții complementare ale acestora;
- aceasta poate fi pusă în practică imediat, neexistând opreliști identificate în acest sens;
- cel mai probabil cumpărător va fi utilizatorul final – persoana fizică sau juridică care dorește construirea unor clădiri cu destinație industrială, agroindustrială și funcții complementare ale acestora, caracteristicile terenului fiind stimulative pentru o astfel de proprietate.

Concluzie: Pentru terenul analizat, având în vedere că se află într-o zonă **cu un acces favorabil**, **CMBU rezultată din această analiză este cea cu destinație de proprietate industrială**, agroindustrială și funcții complementare ale acestora.



V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietati imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referință ai evaluarii, de calitatea si cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari în evaluare se bazeaza pe date de piata.

Abordarea prin piata: Abordarea prin piata utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei pentru a gasi proprietati similare si compararea acestor proprietati cu cea evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este în relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele între proprietati si tranzactii, care influenteaza valoarea.

Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele între fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Atunci cand exista informatii disponibile, abordarea prin comparatia vanzarilor este cea mai directa si sistematica abordare pentru estimarea valorii.

Metoda comparatiilor directe sau metoda de comparatie a vânzării – este guvernata de principii substitutiei, care este un principiu de prim rang si care spune ca „nici un investitor prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decât cel cu care ar putea cumpara o alta proprietate, cu aceeași utilitate si 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 proprietati comparabile prezentate integral în anexă.

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

PREZENTARE COMPARABILE TEREN				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		www.imobiliare.ro	www.storia.ro	www.storia.ro
Preț de oferta/vanzare €		115.800	490.000	140.000
Preț de oferta/vanzare €/mp		150	140	149
Suprafata teren mp	7800	772	3.500	937
Localizare (Cartier/Zona):	Pitest, strada Gavenii, nr 24, incinta CET Gavana, Jud	Pitesti, str.George Cosbuc	Pitesti, astrada Depozitelor, zona Holcim	Pitesti, intrare bălcescu

	Arges			
Acces (neamanajat / drum / strada / bulevard):	drum servitute	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	intravilan / constructii industriale si agroindustriale	intravilan/comercial	intravilan/comercial	intravilan/ comercial si rezidential
Utilitati:	A,C, G, E	A,C, G, E	A,C, G, E	A,C, G, E
Suprafata (mp):	7800	772	3.500	937
Raport laturi/ forma	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente (restrictii urbanistice, traversari retele)	nu	nu	nu	nu

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

Valoarea rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este: **1.072.000 euro**, echivalent a **5.465.806 lei**.

Tehnici (metode) alternative de evaluare.

A. Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

B. Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări. *Metoda alocării nu este recomandată atunci când există informații suficiente privind tranzacții cu terenuri comparabile libere.*

Proceduri de capitalizare a venitului

C. Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

- valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
- venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
- pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- dacă există autorizație de construire.

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

D. Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune.

E. Analiza parcelării și dezvoltării este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali; metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF); Metoda parcelării dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi comparabile sunt rare.

Tehnicile (metodele) alternative menționate anterior nu au fost folosite în prezenta evaluare fiind considerate neaplicabile sau nerelevante în cazul proprietății evaluate.

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 zona de influenta a proprietatii exista mai multe tranzactii cu proprietati constand in terenuri libere; astfel se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

Precizia: abordarea prin piață utilizeaza date de piata pentru evaluarea terenului; se apreciaza ca informatiile despre tranzactii cu proprietati comparabile sunt mult mai precise

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

Modul in care a fost realizata reconcilierea pentru această abordare, impreuna cu rezultatul reconcilierii, sunt prezentate dupa cum urmeaza:

Abordarea	prin piata
• adecvare	Foarte buna
• precizie	Foarte buna
• cantitatea si calitatea informatiilor	Buna – s-au obtinut informatii suficiente

Concluzionand, evaluatorul apreciaza ca valoarea estimata in cadrul abordarii prin piata reprezinta valoarea de piata a proprietatii.

Valoarea de piata: 1.072.000 euro, echivalentul a 5.465.806 lei.

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 12427 valabila 2026

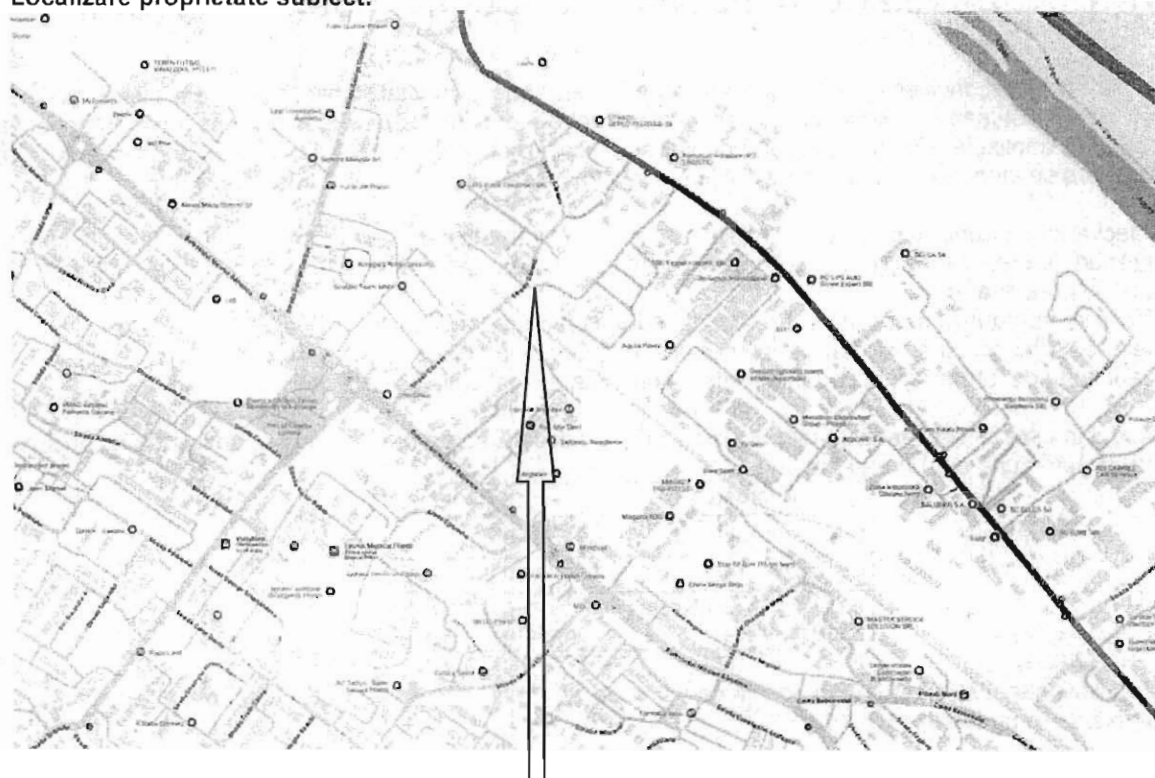


VII. ANEXE

Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexa de calcul
Comparabile de piata

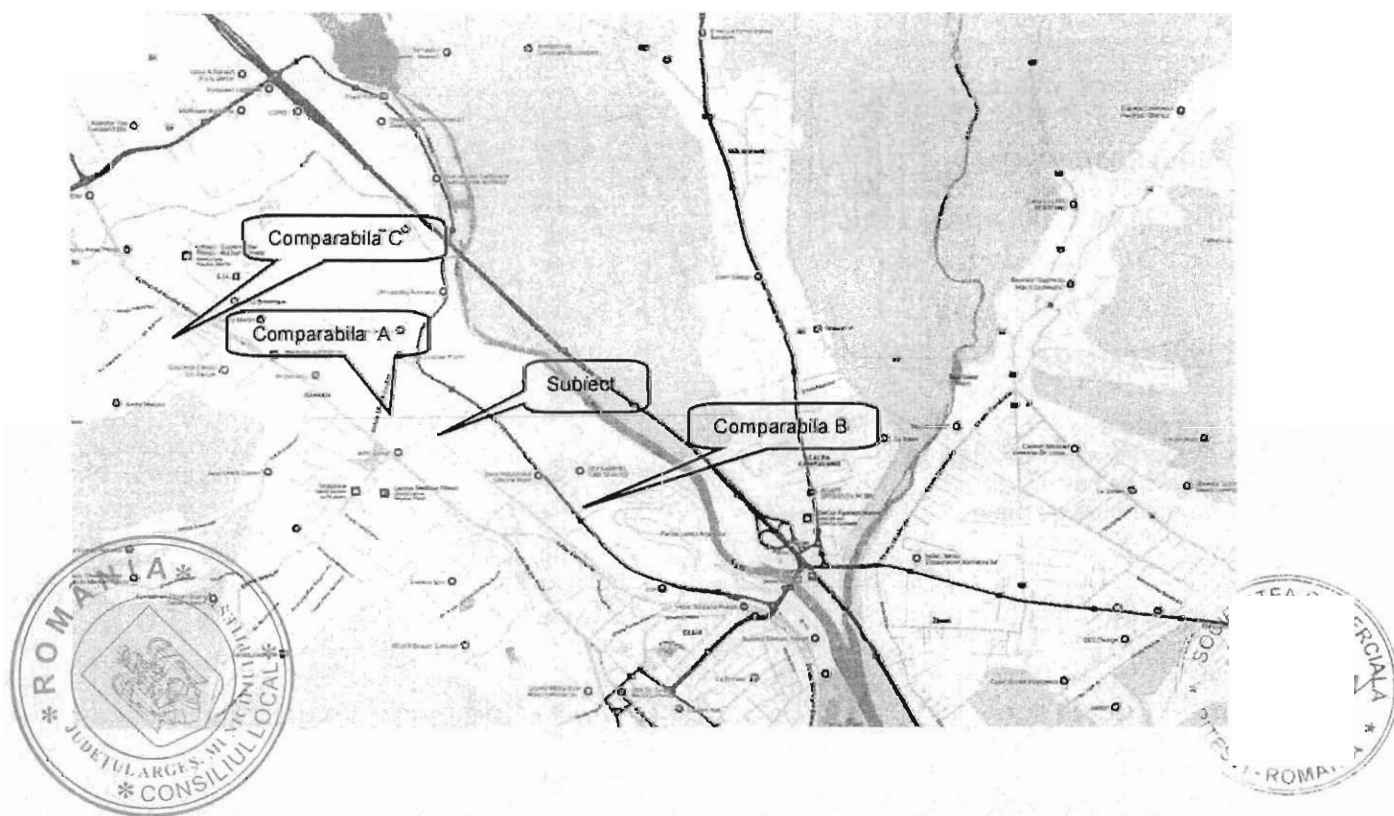


Localizare proprietate subiect:

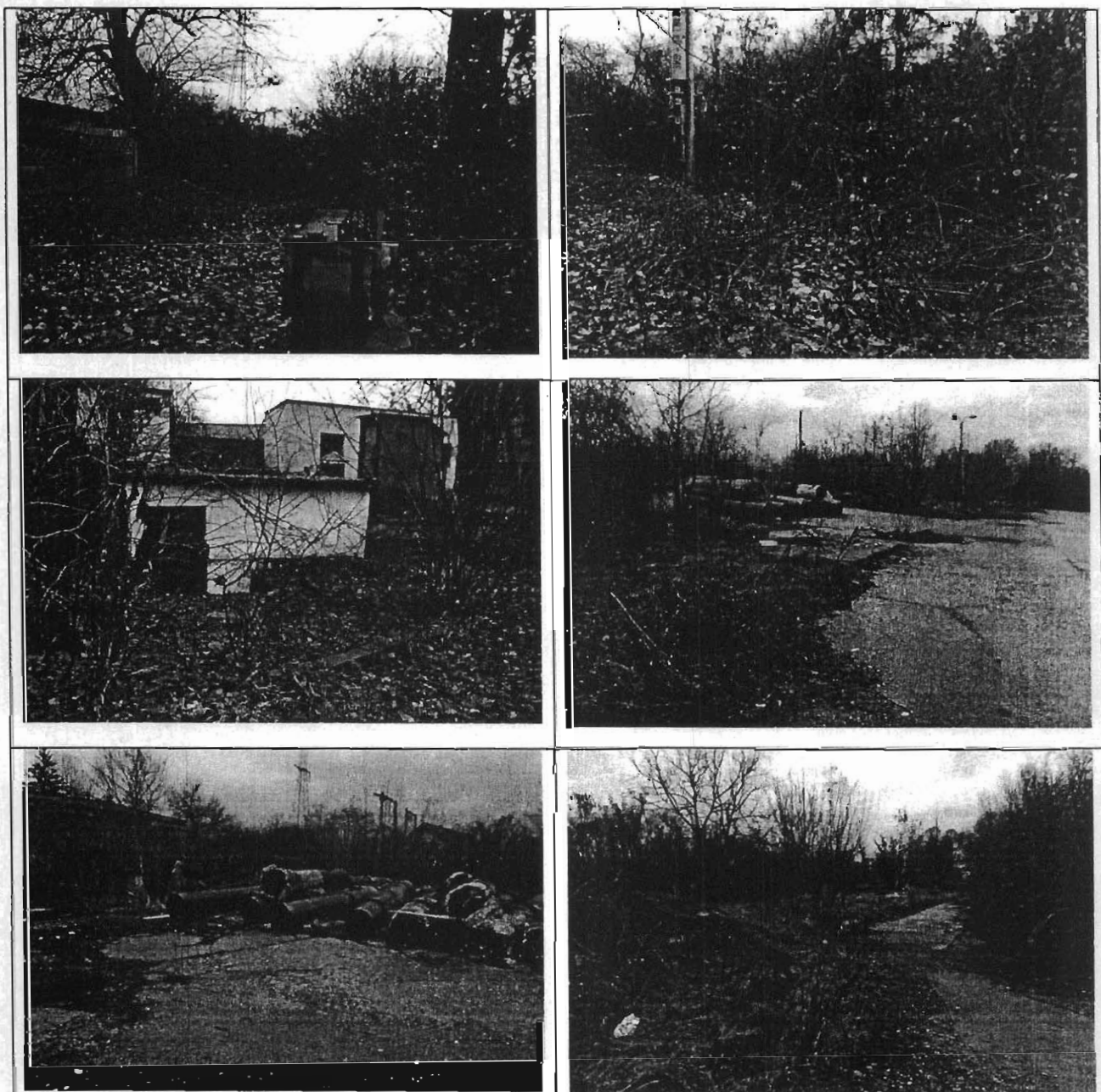


Imobil de evaluat situat în municipiului Pitesti, strada Gavenii, nr 24, punct „Incinta CET Gavana”, judetul Arges

Localizare comparabile



Fotografii ale proprietatii





Anexa de calcul

GRILA DATELOR DE PIATA TEREN				
ELEMENTE DE COMPARATIE	SUBIECT	COMPARABILA A	COMPARABILA B	COMPARABILA C
Pret tranzactie/oferta (Euro)		115.800	490.000	140.000
Suprafata (mp)	7.800	772	3.500	937
Pret tranzactie/oferta (Euro/mp)		150	140	149
Tip tranzactie/oferta (Euro/mp)		Oferta	Oferta	Oferta
Ajustare pentru negociere (%)		-5%	-5%	-5%
Valoare ajustare (Euro)		-8	-7	-7
Justificare ajustare	In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul 3-5%, in functie de suprafata, localizare, acces. Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Valoare ajustata (Euro/mp)		143	133	142
Elemente specifice tranzacționării				
Dreptul de proprietate transmis	deplin	deplin	deplin	deplin
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		-	-	-
Valoare ajustata (Euro/mp)		143	133	142
Justificare ajustare	Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.			
Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustata (Euro/mp)		143	133	142
Justificare ajustare	Deoarece conditiile de finantare sunt similare, nu sunt necesare ajustari.			
Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		-	-	-
Valoare ajustata (Euro/mp)		143	133	142
Justificare ajustare	Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost necesare ajustari.			
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustata (Euro/mp)		143	133	142
Justificare ajustare	Nu este cazul			
Conditii de piata	20.04.2026	Similar	Similar	Similar
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustata (Euro/mp)		143	133	142
Justificare ajustare	In aplicarea metodei comparatiilor pentru evaluarea imobilului s-au utilizat informatii privind oferte recente - nu sunt necesare ajustari pentru conditii de piata.			
Elemente specifice proprietății				

Localizare	Pitest, strada Gavenii, nr 24, incinta CET Gavana, Jud Arges	Pitesti, str.George Cosbuc	Pitesti, astrada Depozitelor, zona Holcim	Pitesti, intrarea N balcescu
Ajustare (%)		0%	-5%	-5%
Valoare ajustare (Euro)		0	-7	-7
Valoare ajustata (Euro/mp)		143	126	135
Justificare ajustare	Ajustarile procentuale se stabilesc in urma analizei de piata pt. zona de amplasare a proprietatii subiect si zonele unde se afla proprietatile comparabile, tinand cont de cat ar recunoaste un cumparator tipic ca diferenta in pretul platit intre zona unde se afla proprietatea de evaluat si zona in care se afla comparabilele. Comparabilele B si C au o localizare mai buna fata de subiect in cadrul municipiului.			
Acces	drum servitute	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustata (Euro/mp)		143	126	135
Justificare ajustare	Diferentele de acces sunt percepute diferit de participantii la piata. In general pentru proprietati cu acces la strazi asfaltate, modernizate, cumparatorii platesc mai mult. Proprietatea subiect nu are acces direct stradal, acces se realizeaza prin intermediul unui drum de servitute. Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Topografia	Plan	plan	plan	plan
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustata (Euro/mp)		143	126	135
Justificare ajustare	In general, in functie de topografia terenului-plat, in panta diferentele de pret sunt in general cuprinse in intervalul 5-10%. Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
CMBU (sau utilizare actuala)	intravilan / constructii industriale si agroindustriale	intravilan/comercial	intravilan/comercial	intravilan/comercial si rezidential
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustata (Euro/mp)		143	126	135
Justificare ajustare	Diferentele dintre utilizarile terenurilor/amplasamentelor pot afecta valoarea proprietății subiect. Deoarece imobilul subiect se afla in zona cu functiune industriala si agroindustriala si comparabilele utilizate au CMBU si functiune comerciala nu s-a considerat ca sunt necesare ajustari pentru acest element de calcul.			
Suprafata (mp)	7.800,00	772,00	3.500,00	937,00
Ajustare (%)		-4%	-2%	-3%
Valoare ajustare (Euro)		-5	-3	-5
Valoare ajustata (Euro/mp)		137	124	130
Justificare ajustare	Ajustările pentru suprafață se aplică atunci când, în urma observațiilor concluzionate în cadrul analizei pieței, rezultă diferențe de preț pe care un cumpărător tipic le va plăti pentru un lot de teren în funcție de suprafața acestuia. In general aceste ajustari sunt aplicate procentual si recunosc cât ar plăti un cumpărător tipic, mai mult sau mai puțin, pentru un lot de teren care diferă prin suprafață față de proprietatea subiect. Se apreciaza o ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Comparabilele alese au fost alese avand ca prim criteriu localizarea.			
Raport laturi (forma)	neregulata	neregulata	neregulata	neregulata
Ajustare (%)		0%	0%	
Valoare ajustare (Euro)		0	0	

Valoare ajustata (Euro/mp)		137	124	130
Justificare ajustare	Efectele dimensiunii și forme terenuului asupra valorii proprietății imobiliare variază odată cu utilizarea ei probabilă. Deoarece utilitatea funcțională a unui teren rezultă adesea dintr-o mărime ideală, optimă sau dintr-un raport lungime-lățime, au fost analizate tendințele valorii atunci când aceste caracteristici ale comparabilei (forma/deschidere) difera de cele ale subiectului. Tendințele valorii pot fi observate prin studiul vânzărilor de terenuri cu dimensiuni diferite, efectuate pe piață. Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul			
Utilitati	A,C, G, E	A,C, G, E	A,C, G, E	A,C, G, E
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustata (Euro/mp)		137	124	130
Justificare ajustare	Prezenta/lipsa utilităților și serviciile disponibile amplasamentului, reprezinta o influenta importanta asupra valorii amplasamentului.In general utilitățile sunt asigurate public iar atunci cand acestea lipsesc apare nevoia dezvoltării unor sisteme de utilități chiar pe amplasament . Toate aceste optiuni conduc inevitabil la efectuarea unor cheltuieli suplimentare, pe care participantii pe piata specifica le recunosc ca pe o sarcina suplimentara. Pe de alta parte, atunci cand utilitatile nu sunt la limita terenului, insa prelungirea lor pana la amplasament este posibila legal si fezabilaeconomic, participantii pe piata vor percepe aceasta situatie ca pe o sarcina pt. rezolvarea careia sunt necesare costuri suplimentare Nu au fost aplicate ajustari deoarece comparabilele au utilitatiile la gard.			
Constructii demolabile pe teren	Considerat liber	liber	liber	liber
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		0	0	0
Valoare ajustata (Euro/mp)		137	124	130
Justificare ajustare	Nu este cazul			
Alti factori	nu	nu	nu	nu
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Valoare ajustare (Euro)		0	0	0
	In functie de restrictiile de utilizare datorita traversarii retelelor de utilitati, un imobil poate avea vandabilitate limitata si timp de expunere pe piata mare. Nu au fost necesare ajustari pentru acest element de calcul			
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Valoare ajustata (Euro/mp)		137	124	130
Ajustare NETA		5	9	12
Ajustare NETA %		4%	7%	8%
Ajustare BRUTA		5,01	9,37	11,72
Ajustare BRUTA %		4%	7%	8%
Nr. Ajustări		1	2	2
A fost selectata Comparabila A pentru că are cea mai mică ajustare brută				
Valoare unitara propusa Euro/mp	137,49			
Valoare teren Euro	€ 1.072.442			
Valoare teren Lei	5.460.874 lei	Curs BNR	5,0987	
Valoare de piata EURO rotunjita	€ 1.072.000			
Valoare de piata LEI	5.465.806 lei			

Comparabile de plata

Comparabila A:

Teren 772 mp G. Cosbuc, langa Complex John

Nord, Pitești - Vezi Hartă

115.800 €

150 € / mp

Rate de la 2.626 RON/lună [simulează credit](#)

Salvează

Trmite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Messenger Email

Raportează anunț

Sup. teren: 772 mp

Tip: Construcții

Vezi Hartă

Descriere teren

AZURA Imobiliare va ofera spre vanzare un teren intravilan in suprafata de 772 mp amplasat in partea de Nord a Municipiului Pitești, langa Complexul comercial John, cu intrare din strada George Cosbuc. Terenul beneficiaza de toate utilitatile si facilitatile orasului, are o desfridare de 6,72 m la strada G. Cosbuc, apoi dupa 40 m ajungand la 11,5 m.

Electricitate Apă Gaz Canalizare

Detalii teren

ID anunț: X53NM2507 271938466 Actualizat în: 17 Martie 2023

Clasificare teren: Intravilan Front. stradal 770 m

Nr. fronturi strada: 1

Utilități

Amenajare străzi: Iluminat stradal, mijloace de transport în comun, Asfaltate

Comisioane: standard

Disponibilitate proprietate: Imediat

Alte caracteristici: La șosea

Mascare complexă. Simplificată.

Vă prezentăm Mască de obiecte bazată pe inteligență artificială.

Incercați

Premiere

Mascați cu viteză sunetului.

Maschi cu formă simetrică, decuți în viteză de sunet.

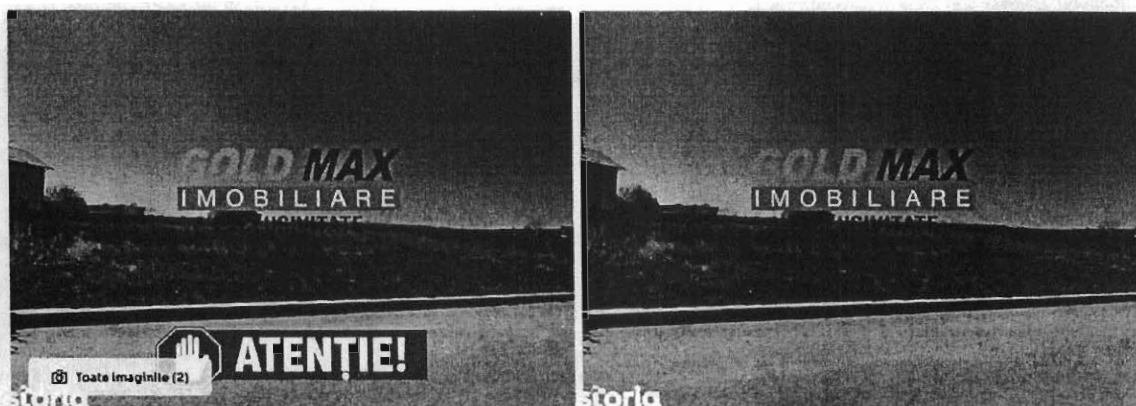
Incercați

Premiere

Comparabila B:

[Inapoi](#)

[Distribuie](#) [Salvează](#)



Teren industrial | Zona Holcim - Depozitelor | goldmax.ro

490 000 € 140 €/m²

[Centra, Pitești, Argeș](#)

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2500 m ²
Tip teren:	de construit
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	116x32m
Gard:	fără informații
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ electricitate ☒ apă curentă ☒ gaz ☒ fosa septică
Tip vânzător:	agentie

Publicitate

Allianz Fidac Asigurare pentru casa ta

Descriere

Teren industrial str. Depozitelor, lângă Holcim
 Toate utilitățile
 Drum de acces de 7 m
 Ideal pentru construcție hale fiind zona industrială

Dana Maria
 GOLDMAX ROMANIA
 ☎ 0726 766 969

Nume*

Email*

+40 Număr de telefon*

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea. Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate



Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-industrial-zona-holcim-depozitelor-goldmax-ro-IDDz5n>



Documente

HOTARARE 104 07/02/2002

C.T.C.E. P. Neamt - LEGIS

HOTĂRÂRE nr. 104 din 7 februarie 2002

privind transmiterea unor centrale electrice de termoficare din domeniul privat al statului și din patrimoniul Societății Comerciale "Termoelectrica" - S.A. în domeniul public al unor unități administrativ-teritoriale și în administrarea consiliilor locale ale acestora

EMITENT: GUVERNUL

PUBLICAT în: MONITORUL OFICIAL nr. 120 din 14 februarie 2002

Data intrării în vigoare : 14 februarie 2002

În temeiul prevederilor art. 107 din Constituția României și ale art. 8 alin. (1) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,

Guvernul României adopta prezenta hotărâre.

ART. 1

Se aproba transmiterea fără plată a centralelor electrice de termoficare din Pitesti, Iași, Brașov, Bacau, Oradea, Suceava, Timișoara și Borzesti, având datele de identificare prevăzute în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre, din domeniul privat al statului și din patrimoniul Societății Comerciale "Termoelectrica" - S.A. în domeniul public al municipiilor Pitesti, Iași, Brașov, Bacau, Oradea, Suceava, Timișoara și Onesti și în administrarea consiliilor locale respective.

ART. 2

Capitalul social al Societății Comerciale "Termoelectrica" - S.A. se diminuează în mod corespunzător.

ART. 3

Personalul existent care deservește obiectivele prevăzute la art. 1 este considerat transferat în interesul serviciului și își menține drepturile negociate prin contractul colectiv de muncă în vigoare încheiat cu Societatea Comercială "Termoelectrica" - S.A., până la încheierea unui nou contract colectiv de muncă.

ART. 4

Predarea-preluarea obiectivelor prevăzute în anexa se face pe baza de protocol încheiat între părți, în termen de 60 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, la valoarea de înregistrare în contabilitate la data transmiterii.

ART. 5

Aprovizionarea cu combustibil tehnologic a obiectivelor prevăzute la art. 1 va asigura până la data de 30 martie de către Societatea Comercială "Termoelectrica" - S.A. pe baza de contracte comerciale încheiate cu consiliile locale Pitesti, Iași, Brașov, Bacau, Oradea, Suceava, Timișoara și Onesti, care au obligația să asigure sursele financiare, cu decontare la prețul de achiziție.

PRIM-MINISTRU
ADRIAN NASTASE

Contrasemnează:

p. Ministrul industriei
și resurselor,
Iulian Iancu,
secretar de stat

Ministrul administrației publice,
Octav Cozmanca

Ministrul finanțelor publice,
Mihai Nicolae Tanasescu





ANCP
AGENȚIA NAȚIONALĂ
 DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 80273 Pitești

Nr. cerere 22938
 Ziua 03
 Luna 03
 Anul 2023

Cod verificare
 100186771247



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 26483
 Nr. cadastral vechi: 6307

Adresa: Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	80273	46.465	Teren împrejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.2	80273-C2	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:2124 mp;
A1.3	80273-C3	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:21 mp;
A1.4	80273-C4	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:149 mp;
A1.5	80273-C5	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:130 mp;
A1.6	80273-C6	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:101 mp;
A1.7	80273-C7	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:17 mp;
A1.8	80273-C8	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:19 mp;
A1.9	80273-C9	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:621 mp;
A1.10	80273-C10	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:896 mp;
A1.12	80273-C12	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:133 mp;
A1.13	80273-C13	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:323 mp;
A1.14	80273-C14	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:350 mp;
A1.15	80273-C15	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:168 mp;
A1.16	80273-C16	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp;
A1.17	80273-C17	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:48 mp;
A1.18	80273-C18	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:19 mp;
A1.19	80273-C19	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:64 mp;



Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.20	80273-C20	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:27 mp;
A1.21	80273-C21	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:99 mp;
A1.22	80273-C22	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:55 mp;
A1.23	80273-C23	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:38 mp;
A1.24	80273-C24	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:10 mp;
A1.25	80273-C25	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:44 mp;
A1.26	80273-C26	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:235 mp;
A1.27	80273-C27	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:58 mp;
A1.28	80273-C28	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp;
A1.29	80273-C29	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:27 mp;
A1.30	80273-C30	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:41 mp;
A1.31	80273-C31	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:58 mp;
A1.32	80273-C32	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:19 mp;
A1.33	80273-C33	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:7 mp;
A1.34	80273-C34	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:48 mp;
A1.35	80273-C35	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1566 mp;
A1.36	80273-C36	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:20 mp;
A1.37	80273-C37	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1738 mp;
A1.38	80273-C38	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:19 mp;
A1.39	80273-C39	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:28 mp;
A1.40	80273-C40	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:14 mp;
A1.41	80273-C41	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:191 mp;
A1.42	80273-C42	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:533 mp;
A1.43	80273-C43	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1112 mp;
A1.44	80273-C44	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:67 mp;
A1.45	80273-C45	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:4 mp;
A1.46	80273-C46	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp;



Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.47	80273-C47	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1437 mp;
A1.48	80273-C48	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:379 mp;
A1.49	80273-C49	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:52 mp;
A1.50	80273-C50	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:30 mp;
A1.51	80273-C51	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:17 mp;
A1.52	80273-C52	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:263 mp;
A1.53	80273-C53	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:15 mp;
A1.54	80273-C54	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:13 mp;
A1.55	80273-C55	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:187 mp;
A1.56	80273-C56	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:13 mp;
A1.57	80273-C57	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:78 mp;
A1.58	80273-C58	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:31 mp;
A1.59	80273-C59	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:415 mp;
A1.60	80273-C60	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:118 mp;
A1.61	80273-C61	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:13 mp;
A1.62	80273-C62	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:68 mp;
A1.63	80273-C63	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:19 mp;
A1.64	80273-C64	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:83 mp;
A1.65	80273-C65	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:68 mp;
A1.66	80273-C66	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:29 mp;
A1.67	80273-C67	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:43 mp;
A1.68	80273-C68	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:246 mp;
A1.69	80273-C69	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:143 mp;
A1.70	80273-C70	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:82 mp;
A1.71	80273-C71	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:362 mp;
A1.72	80273-C72	Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str GAVENII, Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA"	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:8 mp;

B. Partea II. Proprietari și acte

Carte Funciară Nr. 80273 Comuna/Oraș/Municipiu: Pitești

Inscrierile privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10 / 28/07/2005 Titlu Proprietate nr. 6588, din 11/09/2001 (HGR 104/2002, OVG 78/2002, HCL Pitești 90/2002, 172/2002 precum și protocoalele de predare primire a centrelor din 10.02.2002 și respectiv 24.01.2003); B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL PITEȘTI OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 26483) - Indreptare eroare materială - încheiere nr. 4536/26.02.2009	A1
58504 / 08/11/2018 Act Administrativ nr. 52803, din 11/10/2018 emis de OCPI Arges;	
B6 se notează re poziționarea imobilului, cu stare de proprietate neschimbată	A1
B7 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) MUNICIPIUL PITEȘTI , CIF:4317967, domeniul public OBSERVAȚII: INCH. NR.10 / 28/07/2005	A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9, A1.10, A1.12, A1.13, A1.14, A1.15, A1.16, A1.17, A1.18, A1.19, A1.20, A1.21, A1.22, A1.23, A1.24, A1.25, A1.26, A1.27, A1.28, A1.29, A1.30, A1.31, A1.32, A1.33, A1.34, A1.35, A1.36, A1.37, A1.38, A1.39, A1.40, A1.41, A1.42, A1.43, A1.44, A1.45, A1.46, A1.47, A1.48, A1.49, A1.50, A1.51, A1.52, A1.53, A1.54, A1.55, A1.56, A1.57, A1.58, A1.59, A1.60, A1.61, A1.62, A1.63, A1.64, A1.65, A1.66, A1.67, A1.68, A1.69, A1.70, A1.71, A1.72
18776 / 13/02/2025 Act Administrativ nr. 7131, din 12/02/2025 emis de Primaria Mun. Pitești;	
B12 se notează re poziționarea imobilului, conform documentației tehnice cadastrale recepționată sub nr. 18776 din 13.02.2025 de BCPI PITEȘTI- SERVICIUL CADASTRU	A1
B13 se notează actualizarea atributelor grafice și textuale ale imobilului, conform documentației tehnice cadastrale avizată sub nr. 18776 din 13.02.2025 de BCPI PITEȘTI- SERVICIUL CADASTRU, cu stare de proprietate neschimbată	A1
C. Partea III. SARCINI.	
Inscrierile privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



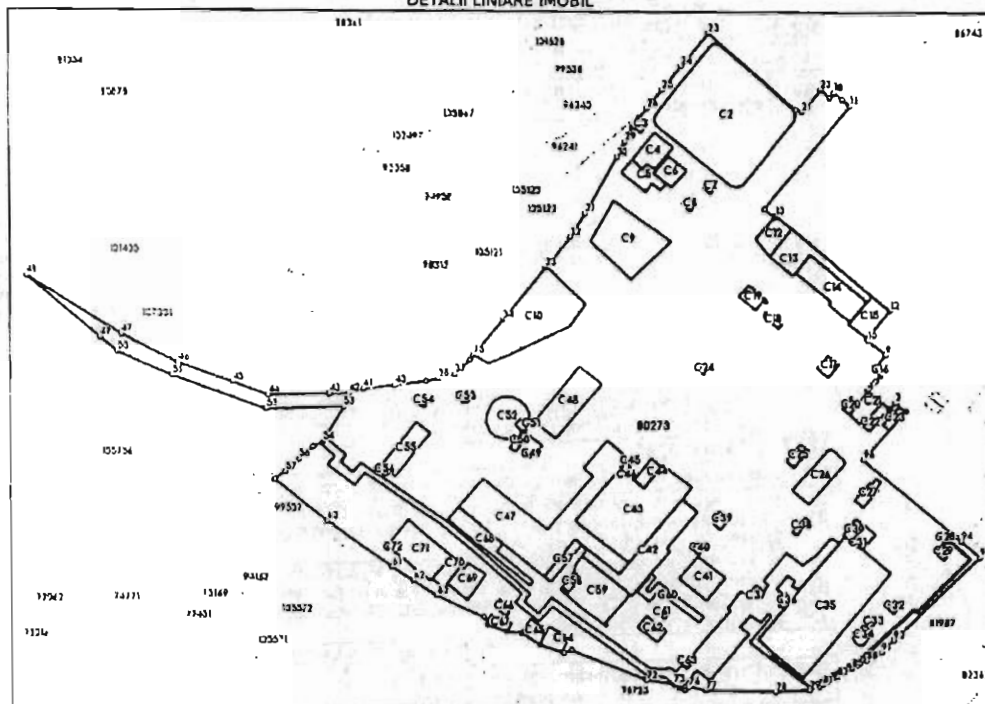
Carte Funciară Nr. 80273 Comuna/Oraș/Municipiu: Pitești
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
80273	46.465	-

* 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	curți construcții	DA	21.803	-	-	-	
2	drum	DA	4.687	-	-	-	Drum acces
3	curți construcții	DA	2.524	-	-	-	
4	curți construcții	DA	4.036	-	-	-	
5	curți construcții	DA	11.596	-	-	-	
6	drum	DA	61	-	-	-	Carosabil
7	cal ferate	DA	778	-	-	-	Cal Ferate
8	ape statatoare	DA	980	-	-	-	Canal, Rampa descarcare pacura (fosta C11)

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1-1	80273-C1	construcții industriale și edilitare	16.456	Eu-acte	S. construite la sol 16456 mp;

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 5 din 9

pentru informații suplimentare, vizitați site-ul www.epay-ancpl.ro

Formular versiunea 1.1



Carte Funciară Nr. 80273 Comuna/Oraș/Municipiu: Pitești

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație Juridică	Observații / Referințe
A1.2	80273-C2	construcții industriale și edilitare	2.124	Cu acte	S. construita la sol:2124 mp;
A1.3	80273-C3	construcții industriale și edilitare	21	Cu acte	S. construita la sol:21 mp;
A1.4	80273-C4	construcții industriale și edilitare	149	Cu acte	S. construita la sol:149 mp;
A1.5	80273-C5	construcții industriale și edilitare	130	Cu acte	S. construita la sol:130 mp;
A1.6	80273-C6	construcții industriale și edilitare	101	Cu acte	S. construita la sol:101 mp;
A1.7	80273-C7	construcții industriale și edilitare	17	Cu acte	S. construita la sol:17 mp;
A1.8	80273-C8	construcții industriale și edilitare	19	Cu acte	S. construita la sol:19 mp;
A1.9	80273-C9	construcții industriale și edilitare	621	Cu acte	S. construita la sol:621 mp;
A1.10	80273-C10	construcții industriale și edilitare	896	Cu acte	S. construita la sol:896 mp;
A1.11	80273-C11	construcții industriale și edilitare	980	Cu acte	S. construita la sol:980 mp;
A1.12	80273-C12	construcții industriale și edilitare	133	Cu acte	S. construita la sol:133 mp;
A1.13	80273-C13	construcții industriale și edilitare	323	Cu acte	S. construita la sol:323 mp;
A1.14	80273-C14	construcții industriale și edilitare	350	Cu acte	S. construita la sol:350 mp;
A1.15	80273-C15	construcții industriale și edilitare	168	Cu acte	S. construita la sol:168 mp;
A1.16	80273-C16	construcții industriale și edilitare	10	Cu acte	S. construita la sol:10 mp;
A1.17	80273-C17	construcții industriale și edilitare	48	Cu acte	S. construita la sol:48 mp;
A1.18	80273-C18	construcții industriale și edilitare	19	Cu acte	S. construita la sol:19 mp;
A1.19	80273-C19	construcții industriale și edilitare	64	Cu acte	S. construita la sol:64 mp;
A1.20	80273-C20	construcții industriale și edilitare	27	Cu acte	S. construita la sol:27 mp;
A1.21	80273-C21	construcții industriale și edilitare	99	Cu acte	S. construita la sol:99 mp;
A1.22	80273-C22	construcții industriale și edilitare	55	Cu acte	S. construita la sol:55 mp;
A1.23	80273-C23	construcții industriale și edilitare	38	Cu acte	S. construita la sol:38 mp;
A1.24	80273-C24	construcții industriale și edilitare	10	Cu acte	S. construita la sol:10 mp;

Document care conține date cu caracter personal, procesate în conformitate cu Regulamentul (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 6 din 9

Căminul de locuit este situat în adresa de pe planșă

Formular versiunea 1.3

Carte Funciară Nr. 80273 Comuna/Oraș/Municipiu: Pitești

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.25	80273-C25	construcții industriale și edilitare	44	Cu acte	S. construita la sol:44 mp;
A1.26	80273-C26	construcții industriale și edilitare	235	Cu acte	S. construita la sol:235 mp;
A1.27	80273-C27	construcții industriale și edilitare	58	Cu acte	S. construita la sol:58 mp;
A1.28	80273-C28	construcții industriale și edilitare	12	Cu acte	S. construita la sol:12 mp;
A1.29	80273-C29	construcții industriale și edilitare	27	Cu acte	S. construita la sol:27 mp;
A1.30	80273-C30	construcții industriale și edilitare	41	Cu acte	S. construita la sol:41 mp;
A1.31	80273-C31	construcții industriale și edilitare	58	Cu acte	S. construita la sol:58 mp;
A1.32	80273-C32	construcții industriale și edilitare	19	Cu acte	S. construita la sol:19 mp;
A1.33	80273-C33	construcții industriale și edilitare	7	Cu acte	S. construita la sol:7 mp;
A1.34	80273-C34	construcții industriale și edilitare	48	Cu acte	S. construita la sol:48 mp;
A1.35	80273-C35	construcții industriale și edilitare	1.566	Cu acte	S. construita la sol:1566 mp;
A1.36	80273-C36	construcții industriale și edilitare	20	Cu acte	S. construita la sol:20 mp;
A1.37	80273-C37	construcții industriale și edilitare	1.738	Cu acte	S. construita la sol:1738 mp;
A1.38	80273-C38	construcții industriale și edilitare	19	Cu acte	S. construita la sol:19 mp;
A1.39	80273-C39	construcții industriale și edilitare	28	Cu acte	S. construita la sol:28 mp;
A1.40	80273-C40	construcții industriale și edilitare	14	Cu acte	S. construita la sol:14 mp;
A1.41	80273-C41	construcții industriale și edilitare	191	Cu acte	S. construita la sol:191 mp;
A1.42	80273-C42	construcții industriale și edilitare	533	Cu acte	S. construita la sol:533 mp;
A1.43	80273-C43	construcții industriale și edilitare	1.112	Cu acte	S. construita la sol:1112 mp;
A1.44	80273-C44	construcții industriale și edilitare	67	Cu acte	S. construita la sol:67 mp;
A1.45	80273-C45	construcții industriale și edilitare	4	Cu acte	S. construita la sol:4 mp;
A1.46	80273-C46	construcții industriale și edilitare	12	Cu acte	S. construita la sol:12 mp;
A1.47	80273-C47	construcții industriale și edilitare	1.437	Cu acte	S. construita la sol:1437 mp;

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

Pagina 7 din 9

c. + taste pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 80273 Comuna/Oraș/Municipiu: Pitești

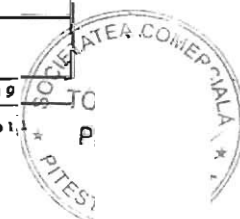
Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.48	80273-C48	construcții industriale și edilitare	379	Cu acte	S. construita la sol:379 mp;
A1.49	80273-C49	construcții industriale și edilitare	52	Cu acte	S. construita la sol:52 mp;
A1.50	80273-C50	construcții industriale și edilitare	30	Cu acte	S. construita la sol:30 mp;
A1.51	80273-C51	construcții industriale și edilitare	17	Cu acte	S. construita la sol:17 mp;
A1.52	80273-C52	construcții industriale și edilitare	263	Cu acte	S. construita la sol:263 mp;
A1.53	80273-C53	construcții industriale și edilitare	15	Cu acte	S. construita la sol:15 mp;
A1.54	80273-C54	construcții industriale și edilitare	13	Cu acte	S. construita la sol:13 mp;
A1.55	80273-C55	construcții industriale și edilitare	187	Cu acte	S. construita la sol:187 mp;
A1.56	80273-C56	construcții industriale și edilitare	13	Cu acte	S. construita la sol:13 mp;
A1.57	80273-C57	construcții industriale și edilitare	78	Cu acte	S. construita la sol:78 mp;
A1.58	80273-C58	construcții industriale și edilitare	31	Cu acte	S. construita la sol:31 mp;
A1.59	80273-C59	construcții industriale și edilitare	415	Cu acte	S. construita la sol:415 mp;
A1.60	80273-C60	construcții industriale și edilitare	118	Cu acte	S. construita la sol:118 mp;
A1.61	80273-C61	construcții industriale și edilitare	13	Cu acte	S. construita la sol:13 mp;
A1.62	80273-C62	construcții industriale și edilitare	68	Cu acte	S. construita la sol:68 mp;
A1.63	80273-C63	construcții industriale și edilitare	19	Cu acte	S. construita la sol:19 mp;
A1.64	80273-C64	construcții industriale și edilitare	83	Cu acte	S. construita la sol:83 mp;
A1.65	80273-C65	construcții industriale și edilitare	68	Cu acte	S. construita la sol:68 mp;
A1.66	80273-C66	construcții industriale și edilitare	29	Cu acte	S. construita la sol:29 mp;
A1.67	80273-C67	construcții industriale și edilitare	43	Cu acte	S. construita la sol:43 mp;
A1.68	80273-C68	construcții industriale și edilitare	246	Cu acte	S. construita la sol:246 mp;
A1.69	80273-C69	construcții industriale și edilitare	143	Cu acte	S. construita la sol:143 mp;
A1.70	80273-C70	construcții industriale și edilitare	82	Cu acte	S. construita la sol:82 mp;

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018

Pagina 8 din 9

* Pentru detalii despre metodele de calcul și utilizarea datelor, vizitați [apay.ancp.ro](http://www.apay.ancp.ro)

Formular versiunea 1.



Carte Funciară Nr. 80273 Comuna/Oraș/Municipiu: Pitești

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.71	80273-C71	construcții industriale și edilitare	362	Cu acte	S. construita la sol: 362 mp;
A1.72	80273-C72	construcții industriale și edilitare	8	Cu acte	S. construita la sol: 8 mp;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	6.02	2	3	3.515	3	4	12.291
4	5	5.383	5	6	3.137	6	7	3.231
7	8	3.839	8	9	6.129	9	10	10.047
10	11	1.123	11	12	16.058	12	13	65.113
13	14	0.814	14	15	5.691	15	16	59.36
16	17	4.494	17	18	4.494	18	19	3.108
19	20	5.546	20	21	12.637	21	22	2.782
22	23	50.453	23	24	18.876	24	25	13.59
25	26	10.409	26	27	5.391	27	28	4.744
28	29	7.561	29	30	7.566	30	31	28.409
31	32	12.593	32	33	17.482	33	34	29.67
34	35	20.626	35	36	2.903	36	37	8.853
37	38	7.667	38	39	5.268	39	40	13.789
40	41	13.591	41	42	6.71	42	43	8.47
43	44	26.653	44	45	16.465	45	46	25.128
46	47	27.383	47	48	49.591	48	49	42.637
49	50	9.858	50	51	25.857	51	52	43.164
52	53	34.079	53	54	18.07	54	55	4.781
55	56	8.349	56	57	8.065	57	58	5.721
58	59	0.323	59	60	29.385	60	61	34.773
61	62	10.873	62	63	12.185	63	64	22.683
64	65	2.525	65	66	1.963	66	67	9.186
67	68	5.979	68	69	9.677	69	70	10.844
70	71	3.9	71	72	35.254	72	73	12.142
73	74	2.984	74	75	2.445	75	76	2.329
76	77	7.441	77	78	29.806	78	79	14.699
79	80	4.333	80	81	2.121	81	82	2.496
82	83	4.985	83	84	4.939	84	85	2.438
85	86	2.612	86	87	2.329	87	88	2.436
88	89	2.548	89	90	2.366	90	91	2.643
91	92	7.506	92	93	52.6	93	94	11.074
94	95	2.848	95	96	52.822	96	1	28.376

** 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,

03-03-2025

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,
ALINA-IULIANA DRAGOMIR

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legea 190/2018

* * * * * Informații suplimentare la adresa: epay@nep.ro

Pagina 9 din 9

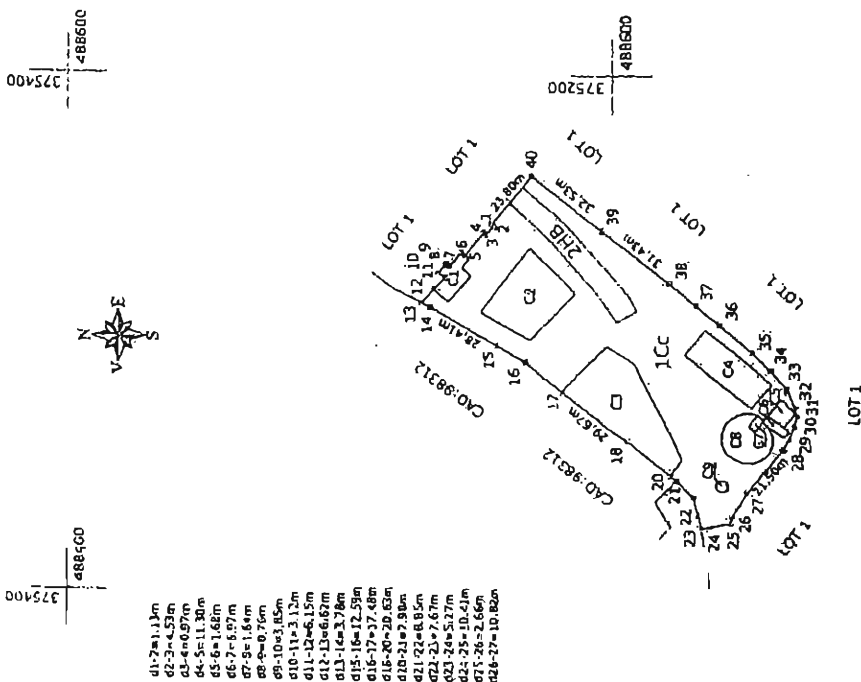
Formularul nr. 1/2018

Plan de amplasament si delimitare a imobilului
scara 1: 2000

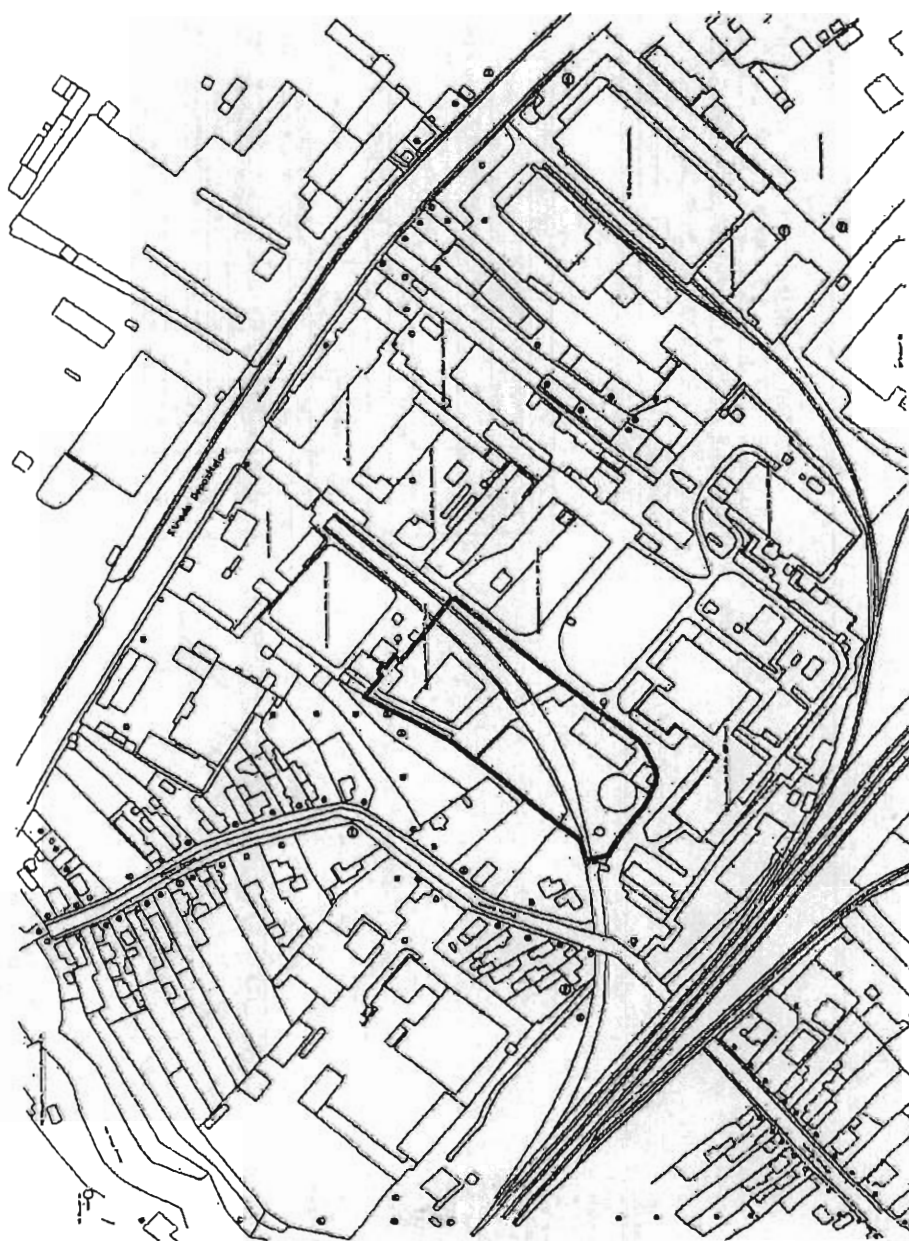
Nr. Cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului	Mun. Pitesti, Str. Gaveni,
	7800 mp	Nr. 24, Pct: "Incinta CET GAVANA", Jud. Arges	
Cartea funciara	UA1	PITESTI - Intravilan	

A. DATE REFERITOARE LA TEREN				
Nr. parcea	Categorie de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni	
1	CC	7287	Curti constructii	Teren imprejmuit cu gard de beton si metal intre pct. 13-17-24 . in rest neimprejmuit
2	HB	513	Cămin, Rampa descărcare pacura	
TOTAL		7800		
B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCȚII				
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni	
C1	CIE	130	S.construita des=130mp , parter	
C2	CIE	621	S.construita des=621mp , parter	
C3	CIE	896	S.construita des=896mp , parter	
C4	CIE	379	S.construita des=379mp , parter	
C5	CIE	52	S.construita des=52mp , parter	
C6	CIE	30	S.construita des=30mp , parter	
C7	CIE	17	S.construita des=17mp , parter	
C8	CIE	263	S.construita des=263mp , parter	
C9	CIE	15	S.construita des=15mp , parter	
TOTAL		2403		
		Suprafata masurata = 7800 mp		

Executant Ing.	Inspector
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea înscrisurilor documentelor cadastrale și corespundența scurșilor cu realitatea din teren	Confirmă introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
Semnaturn și ștampilă	Semnătura și pecete
	Data: 17.02.2025
	Ștampilă BCPI



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
scara 1:2000
STR. GAVENII NR.24 INCINTA CET GAVANA



ROMANIA
JUDEȚUL ARGEȘ
MUNICIPIUL PITEȘTI

Primar
NR. 10754 din 07/03/2025

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 138 din 07/03/2025

În scopul: INFORMARE

Ca urmare a cererii adresate de U.A.T. PITEȘTI, cu sediul în județul ARGEȘ, municipiul PITEȘTI, satul -, sector -, cod poștal 110017, strada VICTORIEI, nr. 24, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, (telefon/fax -, e-mail -, înregistrată la nr. 10754 din 04/03/2025,

pentru imobilul ☒ teren și/sau ☒ construcții situat în județul ARGEȘ, municipiul PITEȘTI, satul -, sector -, cod poștal -, strada GĂVENII, nr. 24, pct. „Încinta CET GĂVANA”, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ 80273, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL 80273,

În temeiul reglementărilor Documentației de urbanism faza PUG, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Pitești nr 113/1999

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

TEREN SITUAT ÎN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI PITEȘTI.

Imobil aparținând domeniului public al municipiului Pitești, pentru care s-a prezentat certificatul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor seria M03 nr. 6589 emis la data 11.09.2001 de Ministerul Industriei și Resurselor și Hotărârea nr. 104 din 7.02.2002 privind transmiterea unor centrale electrice de termoficare din domeniul privat al statului și din patrimoniul societății Comerciale "Termoelectrica" - S.A. în domeniul public al unor unități administrativ-teritoriale și în administrarea consiliilor locale ale acestora. S-a prezentat extrasul de carte funciară 22938/03.03.2025, fără sarcini.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosința actuală: teren curți construcții, drum, căi ferate și ape stătătoare conform extras de carte funciară prezentat.

Destinația stabilită conform PUG: UTR27 - ZI, ZONA DE UNITATI INDUSTRIALE

Teren aflat parțial în zona de protecție a căii ferate.

Conform H.C.L. nr. 265/2002 privind impozitarea terenurilor, aceste se află în zona C.

3. REGIMUL TEHNIC:

Suprafața teren = 46 465 mp.

Construcții existente pe teren: construcții industriale și edilitare în suprafață totală construită la sol de 15 487 mp.

Acces la teren se face din strada Găvenii.

Teren aflat parțial în zona de protecție a căii ferate.

Rețele edilitare existente în zonă: gaze, termoficare, electricitate, apă și canalizare.

Se solicită certificat de urbanism în scopul informare pentru evaluare teren.

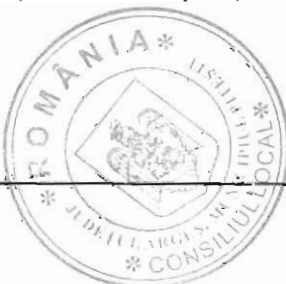
Reguli de construire conform P.U.G. aprobat prin H.C. L. 113/1999: I27a - zona unități industriale;

ZI

CAPITOLUL I – generalitati: ZI- ZONA UNITATI INDUSTRIALE.

Art.1 – Tipurile de subzone functionale.

* Subzona industrială din UTR 27, care cuprinde unitati de depozite, transporturi, construcții și alte unitati. c.



de exemplu:

Art.2 – Funcțiunea dominantă a zonei: unități industriale.

Zona este compusă din terenuri pentru unități industriale existente sau propuse, în cadrul subzonelor Ia sau Ib.

Art.3 – Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt:

- unități agricole ;
- servicii ;
- accese pietonale și carosabile ;
- rețele tehnico-edilitare ;

Capitolul II – utilizare funcțională

Art.4 – Utilizări permise:

Sunt permise unități industriale, agroindustriale și funcțiunile complementare ale acestora.

Art.7 – Utilizări interzise

- unități care prezintă pericol tehnologic sau a căror poluare depășește limitele parcelei
- amplasarea spre DN, DJ, CF sau lacul Pitești a activităților care prin natura lor au un aspect dezagreabil (depozite de deseuri, combustibili solizi), astfel de unități vor fi retrase de la arterele principale de acces în oras, sau calea ferată și vor fi mascate prin perdele de vegetație înaltă și medie.

CAPITOLUL III.1. Regulii de amplasare și retrageri minime obligatorii

Art.8 – Orientarea față de punctele cardinale:

Conform art. 17 – RGU.

Art.9 – Amplasare față de drumurile publice.

Se va ține cont de zona drumurilor propuse, relatată pentru fiecare arteră în parte, la Capitolul IV.9. – Zona Căi de comunicație rutieră (ZCER).

Art.10 – Amplasare față de căi ferate din administrarea SNCFR.

Conform Art.5.2. din RLU – cap.II, în condițiile respectării art.20 –RGU, în următoarele UTR-uri : 3, 5, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30.

Art.11 – Amplasare față de aliniament – conform art.23 – RGU.

Unitățile industriale nepoluante, amplasate în zone rezidențiale, vor respecta distanțele minime obligatorii ale zonei respective.

Se recomandă ca la fiecare situație în parte, să se asigure coerența fronturilor stradale prin luarea în considerare a situației vecinilor imediați și a caracterului general al străzii.

Pentru eventualele unități poluante amplasate în subzonele industriale propuse se recomandă un regim de aliniere retras cu cel puțin 6,0 m. față de aliniament, în vederea realizării unei perdele de protecție spre calea de comunicație.

Art.12 – Amplasare în interiorul parcelei

Conform art. 24 –RGU.

Se interzice cuplarea clădirilor de producție cu clădirile de locuit, chiar dacă acestea prezintă calcane spre parcela unității de producție.

III.2. Regulii cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Art.13 – Accese carosabile :

Conform art. 25 și Anexa 4 – RGU.

Art.14 – Accese pietonale :

Conform art. 26 – RGU.

III.3. Regulii cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Art.15 – Racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente

Conform art. 27 – RGU.

Procesele tehnologice specifice impun restul echipării edilitare.

Art.16 – Realizarea de rețele tehnico-edilitare :

- Conform art. 28 – RGU.

III.4. Regulii cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor.

Art.17 – Parcelarea :

Conform art. 30 – RGU.

Art.18 – Înălțimea construcțiilor

Conform art. 31 – RGU.

Art.19 – Aspectul exterior al construcțiilor

Conform art. 32 – RGU.

Construcțiile vor avea volume simple și cu aspect compatibil cu caracterul zonei. Se va urmări ca noile construcții să se armonizeze cu clădirile învecinate.



Art.20 – Procentul de ocupare a terenului :

POT maxim admis =50% și CUT = 1,5

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Art.21 – Parcaje :

conform HCL 428/ 29.11.2007

III.5. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi.

Art.22 – Spații verzi :

Conform art. 34 și Anexa 6 – RGU.

Art.23 – Împrejurimi :

Conform art. 35 – RGU.

REGIMUL DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ȘI A REGULAMENTULUI LOCAL AFERENT

- nu este cazul.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

"INFORMARE "

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **Agencia Pentru Protecția Mediului Argeș, Strada Egalității, nr. 50A, Pitești.**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opiniilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:



a) certificatul de urbanism (copie);

b) Dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de Carte Funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată, copie of. cu originalul);

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale) (2 exemplare originale)

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

d) Avizo și acorduri stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) Avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

☐ alimentare cu apă - APĂ CANAL 2000 SA

☐ gaze naturale - DISTRIGAZ SUD REȚELE SA

☐ canalizare - APĂ CANAL 2000 SA

☐ telefonizare - ORANGE ROMÂNIA SA

☐ alimentare cu energie electrică - DISTRIBUȚIE ENERGIE OLTENIA SA

☐ salubritate

☐ alimentare cu energie termică - TERMOCALOR CONFORT SA

☐ transport urban

☐ Alte avize/acorduri

d.2) avize și acorduri privind:

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3) Avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

☐ e) Punctul de vedere/acord administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

f) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 12 luni de la data emiterii. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulată cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia.

PRIMAR,
CRISTIAN GENTEA

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
ANDREI-CĂTĂLIN CĂLUGĂRU

ARHITECT ȘEF
ANDRADA TOADER-PASTI-DINU

Vizat serviciul juridic

DI ALEXANDRU MARIN

REDACTAT,
Runcanu Daniela
05.03.2025

Achitat taxa de: SCUTIT TAXA CONFORM LEGII 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL, ART. 476.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de / /

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea
Certificatului de urbanism

de la data de ____/____/____ până la data de ____/____/____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,

ARHITECT ȘEF

Vizat serviciul juridic

REDACTAT,

Data prelungirii valabilității: ____/____/____

Achitat taxa de: ____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. ____ din ____/____/____

Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poșta.

