



# **RAPORT DE EVALUARE**

Nr. 263/07.04.2026

**Teren extravilan  
Pitesti, jud Arges**

- nr cadastral 11641

Aprilie 2026

**ALCOR CONSTRUCT SRL in faliment si CII VONICA LUCIAN**

**RE: Raport evaluare teren extravilan situat in Pitesti, jud Arges**

Stimata Doamna / Stimate Domn,

In urma solicitarii din partea dumneavoastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru imobilele de mai sus.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezervam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR.

In urma aplicarii metodelor de evaluare, concluzia asupra valorii este:

**Valoarea de piata  
100.000 EURO,  
echivalent  
510.000 LEI**

Cu stima,  
Rares Treeroiu  
Evaluator autorizat,  
Specializari EPI si EBM  
Legitimatie 18433



## Cuprins

<b>SINTEZA EVALUARII</b>	<b>4</b>
<b>1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>	<b>5</b>
1.1. Identificarea evaluatorului	5
1.2. Identificarea clientului	5
1.3. Identificarea altor utilizatori desemnati	5
1.4. Activul supus evaluarii	5
1.5. Moneda evaluarii	5
1.6. Utilizarea desemnata	5
1.7. Tipul valorii utilizate	6
1.8. Data evaluarii	6
1.9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si orice limitari ale acestora	6
1.10. Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea	6
1.11. Ipoteze si ipoteze speciale	7
1.12. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare	7
1.13. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR	8
<b>2. PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>9</b>
2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.	9
2.2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare	10
 <b>Poziționare și accesibilitate</b>	10
 <b>Caracteristici urbanistice</b>	10
 <b>Economie și funcțiuni</b>	10
 <b>Infrastructură și servicii</b>	10
 <b>Piața imobiliară</b>	11
 <b>Factori de influență asupra valorii</b>	11
2.3. Informatii despre amplasament	12
2.4. Aspecte privind utilizarea	14
2.5. Descrierea proprietatii	14
 <b>Caracteristici tehnice ale terenului</b>	14
 <b>Situația construcțiilor</b>	15
 <b>Dreptul de proprietate</b>	15
 <b>Sarcini și ipoteci</b>	15
 <b>Caracteristici generale și potențial</b>	15
 <b>Concluzie pentru raport</b>	15
<b>3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>	<b>16</b>
3.1. Piața imobiliară	16
 <b>Piața imobiliară din România – 2026</b>	<b>16</b>
1. Context general	16
 <b>2. Nivelul prețurilor în 2026</b>	<b>16</b>
◆ La nivel național:	16
◆ Orașe principale:	16
 <b>3. Tranzacții și cerere</b>	<b>16</b>
 <b>4. Evoluția pieței (foarte important)</b>	<b>17</b>
 <b>5. Factori care influențează piața</b>	<b>17</b>
◆ Factori negativi:	17
◆ Factori pozitivi:	17
 <b>6. Tendințe în 2026</b>	<b>17</b>
◆ 1. Piață mai „lentă”	17
◆ 2. Creștere moderată a prețurilor	18
◆ 3. Cerere pentru:	18
◆ 4. Diferențe mari între segmente	18
 <b>7. Piața terenurilor (important pentru tine)</b>	<b>18</b>
 <b>8. Concluzie profesională (gata de pus în raport)</b>	<b>18</b>
3.2. Piața specifică	18
3.3. Analiza și previziunea cererii	19
1. Context general piață	19
 <b>2. Cererea pentru terenuri intravilane</b>	<b>19</b>
◆ Nivelul cererii: RIDICAT – STABIL	19

◆ Tipuri de cerere	19
1. Cerere rezidențială (dominantă)	19
2. Cerere investițională	19
3. Cerere comercială / industrială	20
◆ Comportamentul cererii	20
◆ Concluzie intravilan	20
3. Cererea pentru terenuri extravilane	21
◆ Nivelul cererii: REDUS – MODERAT	21
◆ Tipuri de cerere	21
1. Cerere agricolă (limitată)	21
2. Cerere speculativă / investițională	21
3. Cerere industrială (foarte relevantă)	21
◆ Comportamentul cererii	21
✗ 1. Extravilan agricol clasic	22
✓ 2. Extravilan cu potențial urban	22
◆ Concluzie extravilan	22
4. Comparativ cerere intravilan vs extravilan	22
5. Interpretare pentru evaluare (foarte important)	22
3.4. Analiza și previziunea ofertei	23
1. Caracteristici generale ale ofertei	23
2. Oferta de terenuri intravilane	23
◆ Volumul ofertei: RIDICAT	23
◆ Structura ofertei	24
1. Terenuri pentru locuințe individuale (dominant)	24
2. Terenuri pentru dezvoltare	24
3. Terenuri premium (centrale / comerciale)	24
◆ Distribuția pe zone	24
◆ Caracteristici generale ale ofertei intravilane	24
◆ Concluzie intravilan	25
3. Oferta de terenuri extravilane	25
◆ Volumul ofertei: MODERAT – RIDICAT	25
◆ Structura ofertei	25
1. Extravilan agricol (dominant)	25
2. Extravilan cu potențial urban	26
3. Extravilan mare (industrial/logistic)	26
◆ Caracteristici ale ofertei extravilane	26
◆ Concluzie extravilan	26
4. Comparativ oferta intravilan vs extravilan	27
5. Interpretare profesională (foarte important)	27
3.5. Analiza echilibrului pietei specifice	28
<b>4. EVALUAREA</b>	<b>29</b>
4.1. Metodologia de evaluare	29
4.2. Abordarea prin piața – Metoda comparației directe	30
<b>5. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>	<b>34</b>
5.1. Analiza rezultatelor	34
5.2. Concluzia asupra valorii	35
<b>6. ANEXE</b>	<b>36</b>

## SINTEZA EVALUARII

Client: **ALCOR CONSTRUCT in faliment in faliment**

Proprietar: **ALCOR CONSTRUCT in faliment**

Utilizator: **ALCOR CONSTRUCT in faliment si CII VONICA LUCIAN**

Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara – Teren extravilan

Data evaluarii: **02.04.2026**

Data inspectiei: **02.04.2026**

Data si nr raportului de evaluare : **263/07.04.2026**

Valoarea totala de Piata: 100.000 Euro  
510.000 Lei

Obiectiv	Nr cadastral	Valoare de piata estimata. EURO	Valoarea de piata estimata LEI
Teren	11641	100,025	509,987
<b>TOTAL (rotunjit)</b>		<b>100,000</b>	<b>510,000</b>

Cursul de schimb la data evaluarii 1 euro = 5.0986lei

Abordari utilizate Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe

Suprafata teren 4.001 mp nr cadastral 11641 (conform extrase CF)

Evaluator autorizat,  
**TREEROIU RARES**  
Legitimatie 18433  
Specializari EPI, EBM



## 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. Identificarea evaluatorului

**Evaluator Autorizat dl TREEROIU RARES** Membru Titular ANEVAR, cu legitimatia nr. 18433 valabila pe 2021.

In vederea realizarii raportului de evaluare mentionez ca nu s-a apelat la asistenta substantiala din partea niciunui alt specialist.

Evaluatorul nu are niciun interes sau legatura, in prezent sau in perspectiva, in ceea ce priveste proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici nu a fost influentat de vreuna dintre partile implicate.

Nu au existat factori care ar putea restrange abilitatea evaluatorului de a efectua prezentul raport de evaluare; informatiile si opiniile prezentate in raport sunt concluzii personale ale evaluatorului si sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional.

### 1.2. Identificarea clientului

**Client:**

Denumire: **ALCOR CONSTRUCT in faliment**

### 1.3. Identificarea altor utilizatori desemnati

**Utilizator desemnat:** Acest raport de evaluare ii este adresat **ALCOR CONSTRUCT in faliment** si **CII VONICA LUCIAN** nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori.

### 1.4. Activul supus evaluarii

Proprietate imobiliara – Teren extravilan

Fisa Teren	
Teren Extravilan	
<b>Adresa:</b>	Jud. Arges, UAT Pitești
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	Zona Bananai DN65B
<b>Acces:</b>	Strada Principala asfaltata
<b>Suprafata (mp):</b>	4,001
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	Extravilan
<b>Utilitati:</b>	In zona
<b>Front stradal:</b>	30.0 m
<b>Raport laturi:</b>	4.45
<b>Topografie:</b>	Plan
<b>Alte elemente (imprejmuire amenajari)</b>	Nu
<b>Certificat de urbanism</b>	Nu exista
<b>Alte elemente</b>	Nu

Nr. Crt.	Obiectiv	Nr cadastral	CF	Suprafata totala mp	Tip teren	Categorie folosinta	Adresa/localitate	Proprietar
1	Teren	11641	80028	4001	Extravilan	Arabil	Jud. Arges, UAT Pitești	SC ALCOR CONSTRUCT SRL FILIALA ARGES

### 1.5. Moneda evaluarii

Concluzia finala asupra valorii va fi exprimata in lei si euro.

### 1.6. Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata a evaluarii este informarea clientului in vederea vanzarii in cadrul procedurii de faliment.

### 1.7. Tipul valorii utilizate

Tipul valorii estimate este **valoarea de piata** asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 102 Tipuri ale valorii si anume: *“Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.”*

Valoarea este exprimata in euro si lei la data de referinta a evaluarii, avand in vedere cursul valutar la data de 02.04.2026- 5.0986 RON/ EUR

### 1.8. Data evaluarii

Data evaluarii este 02.04.2026, data la care sunt valabile informatiile privind nivelul preturilor și documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele si ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactarii raportului este 07.04.2026.

### 1.9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si orice limitari ale acestora

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluarii  
Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client si a identificat activul/activele impreuna cu reprezentantul clientului.  
La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, , caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor in original).  
Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.
- Culegerea si analiza datelor de de piata

### 1.10. Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

Informațiile<sup>1</sup> utilizate au fost:

Date specifice (informatii primite de la client)	Date economice generale (informatii colectate de evaluator)
<ul style="list-style-type: none"><li>- Documente privind dobandirea dreptului de proprietate (Acte de proprietate);</li><li>- Documente privind intabularea dreptului de proprietate (Extrase Carte Funciara, Incheieri de intabulare);</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);</li><li>- Website-uri anunturi imobiliare, agentii imobiliare;</li><li>- Cataloage costuri IROVAL</li><li>- Indreptare tehnice costuri Matrix Rom.</li><li>- Baza de date a evaluatorului.</li><li>- Banca Nationala a Romaniei (BNR)</li></ul>

Evaluatorul se bazeaza pe surse si baze de date credibile la data evaluarii. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate cu privire la corectitudinea, acuratetea si completitudinea datelor publice puse la dispozitie de Managementul societatii si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt incomplete sau gresite.

<sup>1</sup> Sursele de informații au fost:reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;

### 1.11. Ipoteze si ipoteze speciale

**Pentru evaluarea proprietatii imobiliare descrisa mai sus, evaluatorul a avut in considerare urmatoarele ipoteze speciale de lucru :**

- **Terenurile au fost identificate cu ajutorul schitelor puse la dispozitie de client. Evaluarea se face in ipoteza ca acest mod de identificare este corect, evaluatorul neavand la dispozitie nici un fel de alte informatii privind localizarea.**
- **Proprietatea a fost evaluata ca fiind lipsita de sarcini;**

Conditii limitative ale evaluarii sunt urmatoarele:

- **Evaluatorul isi rezerva dreptul de a reveni asupra valorii, daca se constata ca exista si alte documnete in care sunt elemente care sa afecteze valoarea exprimata in prezentul raport de evaluare:**
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesara pentru a masura și garanta ca locatia și limitele proprietatii așa cum au fost identificate și descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata și descrisa în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta între proprietatea identificata și cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata și proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport. Daca eventuale lucrari topografice cu referire la proprietatea evaluata vor invalida aceste masuratori, evaluarea va trebui reconsiderata.
- Valorile estimate sunt valabile atât timp cât conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

Ipoteze speciale: NU SUNT

### 1.12. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați) și în scopul precizat. Astfel, acest raport nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia. .

### 1.13. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, emise de ANEVAR și valide la Data evaluării, acestea fiind în acord cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Au fost aplicate abordări și metode de evaluare acceptate la nivel național și internațional. Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, urmărite în cadrul prezentului raport sunt:

Standarde generale	Standarde pentru active si utilizari specifice	Ghiduri de evaluare
SEV 100 – Cadrul general al evaluarii (IVS 100)	SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)	GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)	SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului	
SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)		
SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103)		
SEV 104 – Informatii despre date de intrare (IVS 104)		
SEV 105 – Metode de evaluare SEV 106 – Documentare si raportare (IVS 106)		

#### Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Cu stima,  
Rares Treeroiu  
Evaluator autorizat,  
Specializari EPI si EBM  
Legitimatie 18433



Birou Evaluator Rares Treeroiu,  
Tel: 0724.973.259  
[rares@evaluatorproprietati.ro](mailto:rares@evaluatorproprietati.ro)

## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.

- Identificarea proprietatii imobiliare subiect Teren extravilan situat in Pitesti, jud Arges  
Conform actelor de proprietate, imobilul este Teren extravilan cu suprafata de 4.001 mp nr cadastral 11641  
.Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea factica.

- Descrierea juridica

**Proprietar:** ALCOR CONSTRUCT in faliment, persoana juridica roman.  
Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al ALCOR CONSTRUCT in faliment asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi **Anexa 2.**)

**Date privind dobandirea dreptului de proprietate:**

Dreptul de proprietate a fost dobandit prin vanzare cumparare, autentificata cu **Act Notarial nr. 731, din 20/02/2009 emis de BNP CHIRAN;**

**Date privind intabularea:**

Dreptul de proprietate asupra bunului imobilel este inscris in Cartea Funciara nr 80028, avand nr cadastral 11641, conform extras CF emis de OCPI Arges.

**Sarcini:**

Conform Sectiunii III a Extrasului de Carte Funciara, asupra imobilului exista urmatoarele sarcini:

#### C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
2281 / 16/01/2023		
Act Administrativ nr. F/178061, din 10/01/2023 emis de MUNICIPIUL PITEȘTI-PRIMARIA MUNICIPIULUI PITEȘTI DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE;		
C5	Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:13745.98 LEI-reprezentand sechestru pentru obligatii fiscale	A1
1) MUNICIPIUL PITEȘTI-PRIMARIA MUNICIPIULUI PITEȘTI DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE		


Date privind documentatia cadastrala:

Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care ne-au fost prezentate: Nu s-au prezentat documente.

Date privind documentatia urbanistica:

Nu au fost prezentate documente.

## 2.2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

-  Date despre zona, oras
- Municipiul **Pitești** este reședința județului Argeș, situat în partea de sud a României, în regiunea istorică Muntenia, având un rol important în rețeaua urbană regională din zona sud-centrală a țării. Orașul este amplasat pe cursul râului Argeș, într-o zonă de câmpie înaltă, caracterizată prin relief relativ uniform și condiții favorabile dezvoltării urbane.

### Poziționare și accesibilitate

Municipiul beneficiază de o poziție strategică, fiind situat la aproximativ:

- 110 km nord-vest de București;
- 40 km sud de Curtea de Argeș;
- 70 km de Râmnicu Vâlcea.

Accesibilitatea este asigurată prin:

- **Autostrada A1 București – Pitești**, una dintre cele mai importante artere rutiere din România;
- rețeaua de drumuri naționale (DN65, DN7);
- rețea feroviară conectată la magistralele principale.

### Caracteristici urbanistice

Piteștiul este un oraș cu dezvoltare urbană mixtă, caracterizat prin:

- zone centrale bine conturate (centru civic, zone comerciale);
- cartiere rezidențiale predominant de blocuri (Trivale, Craiovei, Găvana, Prundu);
- zone periferice cu locuințe individuale;
- platforme industriale și logistice în zonele limitrofe.

### Economie și funcțiuni

Municipiul Pitești reprezintă unul dintre cele mai importante centre industriale din România, având o economie diversificată, dominată de:

- industria auto (platforma **Dacia – Mioveni**, în proximitate);
- industria componentelor auto;
- servicii comerciale și logistice;
- sectorul construcțiilor și al serviciilor.

Prezența industriei auto generează:

- cerere constantă pentru spații rezidențiale;
- dezvoltare economică susținută;
- stabilitate relativă a pieței imobiliare.

### Infrastructură și servicii

Municipiul dispune de infrastructură urbană complet dezvoltată:

- rețele de utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale);
- instituții de învățământ (școli, licee, universitate – Universitatea din Pitești);
- unități medicale (spitale, clinici private);
- centre comerciale și servicii.

De asemenea, orașul beneficiază de spații verzi importante, precum:

- Parcul Trivale;
- zone de agrement și recreere.

### Piața imobiliară

Piața imobiliară din Pitești este caracterizată prin:

- cerere stabilă, susținută de activitatea economică;
- ofertă variată (apartamente, case, spații comerciale);
- prețuri moderate comparativ cu marile centre urbane (București, Cluj).


Segmentul rezidențial este dominant, cu o cerere constantă pentru:

- apartamente în blocuri;
- locuințe individuale în zonele periferice.

### Factori de influență asupra valorii

Principalii factori care influențează valorile imobiliare în municipiu sunt:

- proximitatea față de zonele centrale;
- accesibilitatea (A1, artere principale);
- nivelul de dezvoltare al zonei;
- infrastructura și utilitățile disponibile;
- influența platformei industriale Dacia.

 Date despre vecinatati

Proprietatea beneficiaza de invecinarea apropiata cu urmatoarele puncte de interes:

- SuperNova centru comercial
- RAR Pitesti
-

Proprietatea are acces la caile de transport in comun.

Artere importante de circulatie existente in zona:

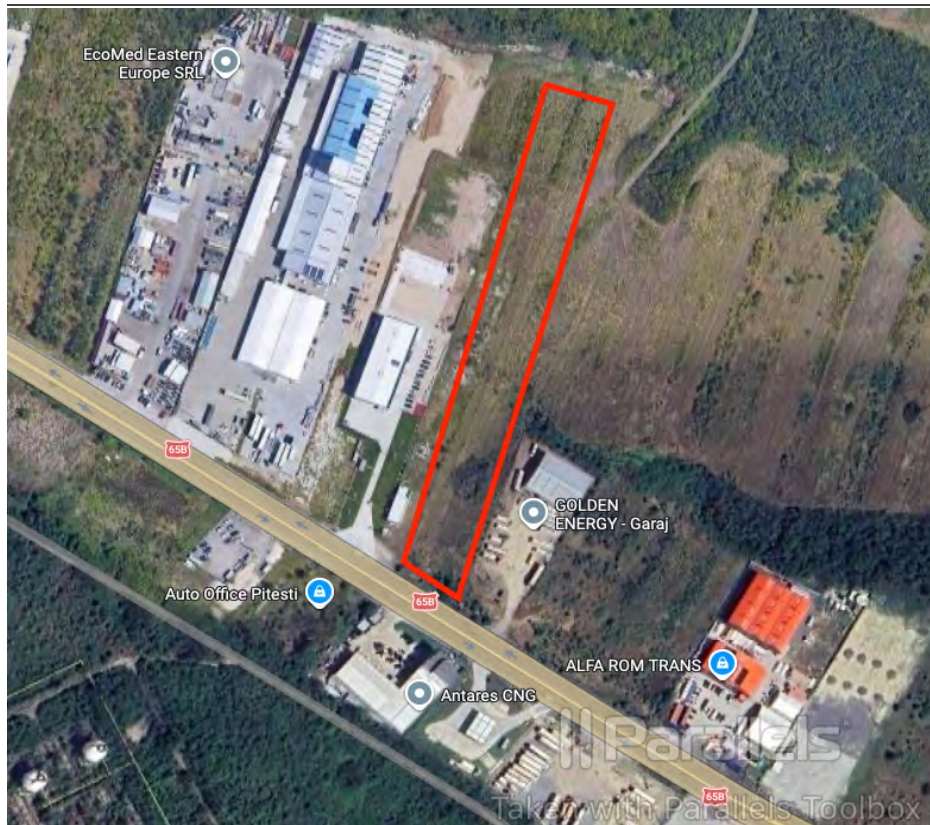
- Autostrada A1.

- Amplasarea  
Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila.  
Proprietatea subiect se afla in localitatea Pitesti, jud Arges in zona Bananai , in partea exterioara est.  
Accesul se face din DN65B.  
Zona in care se afla terenurile prezinta constructii industriale si comerciale.  
Zona este in dezvoltare. In apropiere terenurile au inceput a fi scoase din extravilan pentru dezvoltari rezidentiale si industriale.  
În zonă exista utilitati.  
Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic intens.  
Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita. Poluarea este relativ redusa. Retelele publice de utilitati se prezinta in stare buna.  
Zona are caracter comercial - industrial.

### 2.3. Informatii despre amplasament

- Suprafata terenului  
Suprafata de teren aferenta proprietatii este de 4.001 mp nr cadastral 11641 in cota exclusiva.
- Geografia  
Relieful proprietatii este plan, iar forma este regulata.
- Accesul la drum public  
Proprietatea are acces la strada Nichita Stanescu, strada partial asfaltata, pna ala proprietatea subiect..
- Facilitati  
Nu este cazul.
- Utilitati  
Utilitati de care dispune proprietatea:  
Energie electrica: la limita proprietatii.  
Gaze: in zona  
Apa: in zona  
Canalizare: in zona
- Servituti si restrictii  
Nu exista

## AMPLASAREA PE HARTA



<https://maps.app.goo.gl/eXnAXHPf1ZAD7JAN8>

## 2.4. Aspecte privind utilizarea

- Utilizarea proprietatii la data inspectiei La data inspectiei terenul, nu era ocupat de constructii fiind ocupat de vegetatie salbatica..
- Analiza celei mai bune utilizari Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:
  - cea mai buna utilizare a terenului liber
  - cea mai buna utilizare a terenului construit.

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe terenurilor extravilane , agricole si de posibilitatile de folosire a acestora.

Concluzia este că:

In conditiile pietei actuale, cea mai bună utilizare a proprietății în este ca proprietate imobiliara – teren pretabil pentru proprietati industriale(sere).

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibila legal conform Autorizatie de Construire.
- indeplineste conditia de fizic posibila (deschidere teren / acces / etc)
- este fezabila financiar.
- este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

## 2.5. Descrierea proprietatii

Imobilul analizat este reprezentat de un **teren extravilan**, situat în municipiul Pitești, județul Argeș, identificat prin **număr cadastral 11641** și înscris în **Cartea Funciară nr. 80028 Pitești**.

---

### Caracteristici tehnice ale terenului

- Suprafață totală:** 4.001 mp
- Categorie de folosință:** arabil
- Regim juridic:** extravilan
- Sistem de măsurare:** plan de proiecție Stereo 70

Terenul este înregistrat ca un lot unitar rezultat în urma unei operațiuni de **alipire a mai multor parcele cadastrale**, aspect ce indică o suprafață consolidată și potențial mai ridicat de utilizare comparativ cu loturi fragmentate.

## Situația construcțiilor

Conform extrasului de carte funciară, pe teren:

- **nu sunt evidențiate construcții înscrise;**
  - imobilul este liber de construcții din punct de vedere cadastral.
- 

## Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate asupra imobilului aparține:

- **SC ALCOR CONSTRUCT SRL – Filiala Argeș**, cu o cotă de **1/1**, dobândit prin convenție, în baza unui act notarial.
- 

## Sarcini și ipoteci

Imobilul este grevat de:

- **ipotecă legală** instituită de **Municipiul Pitești – Direcția Impozite și Taxe Locale**,
- în valoare de **13.745,98 lei**, reprezentând obligații fiscale neachitate (sechestru).

Această sarcină afectează dreptul de proprietate și trebuie avută în vedere în analiza juridică și în determinarea valorii.

---

## Caracteristici generale și potențial

Terenul analizat prezintă următoarele caracteristici:

- amplasare în extravilanul municipiului Pitești;
- utilizare actuală de tip agricol (arabil);
- suprafață compactă, favorabilă exploatarei unitare;
- posibil potențial de dezvoltare, condiționat de:
  - reglementările urbanistice;
  - posibilitatea introducerii în intravilan;
  - accesul la utilități și infrastructură.

## Concluzie pentru raport

„Imobilul evaluat este un teren extravilan în suprafață de 4.001 mp, având categoria de folosință arabil, situat în municipiul Pitești, județul Argeș. Terenul este liber de construcții și se află în proprietatea unei persoane juridice, fiind afectat de o ipotecă legală instituită pentru obligații fiscale. Caracteristicile acestuia indică un potențial de utilizare agricolă sau, în perspectivă, de dezvoltare, în funcție de reglementările urbanistice aplicabile.”

..

---

### 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 3.1. Piata imobiliara

##### Piața imobiliară din România – 2026

#### 1. Context general

Piața imobiliară din România în 2026 se află într-o etapă de:

👉 **recalibrare și stabilizare**, după câțiva ani de creștere accelerată

Nu este o criză, ci mai degrabă:

- încetinire a ritmului de tranzacționare;
- maturizare a pieței;
- creștere a prudenței în rândul cumpărătorilor.

👉 Specialiștii confirmă că:

- 5.1 piața este „relativ sănătoasă”, fără semne de prăbușire
- 5.2 se află într-un proces de „recalibrare și re poziționare strategică”

#### 💰 2. Nivelul prețurilor în 2026

##### ◆ La nivel național:

- preț mediu: ~2.000 €/mp
- creștere anuală: +12% – +14%

##### ◆ Orașe principale:

- 5.1 Cluj-Napoca: ~3.200 €/mp
- 5.2 Brașov: ~2.200 €/mp
- 5.3 București: ~2.200 €/mp

👉 Concluzie:

✓ România rămâne o piață în creștere, dar cu ritm încetinit



### 3. Tranzacții și cerere

1.1 numărul tranzacțiilor:



-20% în ianuarie 2026 vs 2025 1.2

cumpărătorii:



mai prudenți, analizează mai mult

1.3 durata de vânzare:



în creștere



### 4. Evoluția pieței (foarte important)

Piața NU este:

✗ în scădere masivă

✗ în criză

Ci este:

✓ stabilă cu ajustări punctuale

✓ fără scăderi generalizate

👉 estimare generală:

- prețuri: **stabile sau ușor în creștere**
- nu se așteaptă scăderi semnificative

### 5. Factori care influențează piața

#### ◆ Factori negativi:

- dobânzi încă ridicate;
- inflație;
- taxe și costuri mai mari;
- incertitudine economică

#### ◆ Factori pozitivi:

- cerere constantă pentru locuințe;
- urbanizare continuă;
- deficit de locuințe moderne;
- investiții în dezvoltări noi

### 6. Tendințe în 2026

#### ◆ 1. Piață mai „lentă”

4.1 negocieri mai frecvente

4.2 cumpărători mai atenți

## ◆ 2. Creștere moderată a prețurilor

- nu mai cresc agresiv
- dar nici nu scad semnificativ

## ◆ 3. Cerere pentru:

- locuințe mai mici și eficiente
- zone bine conectate

## ◆ 4. Diferențe mari între segmente

- 📊 premium → stabil / creștere
- 📊 slab / periferie → stagnare sau ajustare

## 📊 7. Piața terenurilor (important pentru tine)

👉 Tendința generală:

- 📊 terenurile intravilane → stabile / ușor în creștere
- 📊 terenurile extravilane → dependente de potențial urban

👉 foarte important:

✓ terenurile cu **potențial de introducere în intravilan** cresc mai repede decât restul pieței

## 📌 8. Concluzie profesională (gata de pus în raport)

„Piața imobiliară din România în anul 2026 se caracterizează printr-o etapă de stabilizare și recalibrare, după o perioadă de creștere accelerată în anii anteriori. Deși numărul tranzacțiilor a înregistrat o scădere, nivelul prețurilor s-a menținut relativ stabil, cu variații moderate în funcție de tipul proprietății și localizare.

Cererea rămâne prezentă, însă este mai prudentă, iar deciziile de achiziție sunt influențate de factori macroeconomici precum nivelul dobânzilor, inflația și cadrul fiscal. În aceste condiții, piața nu prezintă semne de declin accentuat, ci evoluează într-un ritm mai temperat, caracterizat prin echilibru între cerere și ofertă.”

### 3.2. Piața specifică

Piața specifică a proprietății evaluate este cea a terenurilor extravilane libere cu potențial de dezvoltare urbană (introducere în intravilan).

Analiza productivității: Caracteristicile proprietății care determină abilități productive sunt: localizare, suprafața teren, distanța până la utilități, indicatori urbanistici, amenajări etc.

### 3.3. Analiza si previziunea cererii

#### 1. Context general piață

Piața terenurilor din Pitești se caracterizează prin:

- **ofertă relativ ridicată de terenuri**, atât intravilane, cât și extravilane
- cerere diferențiată în funcție de tipul terenului;
- influență puternică a dezvoltării urbane și a proximității față de infrastructură (A1, DN-uri).

👉 Concluzie:

- ✓ piața este activă, dar selectivă
- ✓ cererea este orientată către terenuri „utilizabile imediat”

#### 🏠 2. Cererea pentru terenuri intravilane

##### ◆ Nivelul cererii: RIDICAT – STABIL

Cererea pentru terenuri intravilane în Pitești este:

- constantă;
- susținută de dezvoltarea rezidențială;
- concentrată în zonele urbane și periurbane.

👉 confirmare piață:

- există un volum mare de anunțuri (peste 100 oferte active)

##### ◆ Tipuri de cerere

#### 1. Cerere rezidențială (dominantă)

- persoane fizice pentru construcție locuințe;
- dezvoltatori mici (case individuale / duplexuri).

👉 cele mai căutate:

- terenuri 400 – 1.000 mp;
- zone: Găvana, Trivale, Craiovei, Prundu.

#### 2. Cerere investițională

- dezvoltatori imobiliari;
- achiziții pentru:
  - parcelare;
  - dezvoltări rezidențiale.

👉 criterii:

- acces;
- utilități;
- POT/PUZ favorabil.

### 3. Cerere comercială / industrială

- firme locale și investitori;
- terenuri pentru:
  - spații logistice;
  - depozite;
  - comerț.

👉 zone cheie:

- Prundu (Metro, A1);
- Bascov;
- Ștefănești.

#### ◆ Comportamentul cererii

- cumpărătorii sunt **mai selectivi (2026)**;
- preferă terenuri:

✓ cu utilități

✓ cu acces asfaltat

✓ cu regim urbanistic clar

👉 terenurile „problematice” se vând greu

#### ◆ Concluzie intravilan

👉 cerere:

✓ ridicată

✓ stabilă

✓ orientată spre calitate

### 3. Cererea pentru terenuri extravilane

#### ◆ Nivelul cererii: REDUS – MODERAT

Cererea pentru extravilan este:

- mult mai scăzută;
- dependentă de potențialul de dezvoltare.

#### ◆ Tipuri de cerere

##### 1. Cerere agricolă (limitată)

- persoane fizice;
- investitori mici.

👉 caracteristici:

- prețuri mici;
- interes redus.

##### 2. Cerere speculativă / investițională

👉 cea mai importantă pentru tine

- cumpărători care urmăresc:
  - ✓ introducerea în intravilan
  - ✓ dezvoltări viitoare

##### 3. Cerere industrială (foarte relevantă)

- terenuri extravilane mari;
- utilizare:
  - logistică;
  - depozite;
  - producție.

👉 exemplu:

- teren extravilan 19.500 mp în zona Metro (A1) cu potențial ridicat

#### ◆ Comportamentul cererii

👉 extravilanul se împarte în 2 categorii:

## ✘ 1. Extravilan agricol clasic

- cerere foarte mică;
- lichiditate scăzută;
- prețuri reduse.

## ✓ 2. Extravilan cu potențial urban

- cerere ridicată;
- interes mare;
- prețuri în creștere.

👉 factori:

- vecinătate intravilan;
- utilități în apropiere;
- acces rutier.

## ◆ Concluzie extravilan

👉 cerere:

- slabă pentru teren agricol;
- ridicată pentru teren „în tranziție urbană”

---

## ⚖️ 4. Comparativ cerere intravilan vs extravilan

Factor	Intravilan	Extravilan
Nivel cerere	ridicat	reduc-moderat
Lichiditate	mare	scăzută
Timp vânzare	scurt-mediu	mediu-lung
Tip cumpărători	persoane + dezvoltatori	investitori
Sensibilitate la utilități	foarte mare	critică
Potențial creștere	moderat	ridicat (dacă devine intravilan)

---

## 🧠 5. Interpretare pentru evaluare (foarte important)

👉 cheia pieței din Pitești:

✓ intravilan = piață activă, matură

✓ extravilan = piață selectivă

„Analiza cererii pe piața terenurilor din municipiul Pitești evidențiază o diferențiere clară între terenurile intravilane și cele extravilane. Cererea

pentru terenurile intravilane este ridicată și stabilă, fiind susținută de dezvoltarea rezidențială și de interesul investițional, în special pentru terenuri cu utilități și acces facil.

În cazul terenurilor extravilane, cererea este mai redusă și orientată preponderent către terenurile cu potențial de dezvoltare urbană, situate în proximitatea intravilanului sau a zonelor de interes economic. Terenurile extravilane cu caracter agricol prezintă o lichiditate scăzută, în timp ce terenurile aflate în zone de expansiune urbană beneficiază de un interes crescut din partea investitorilor.”

### 3.4. Analiza și previziunea ofertei

#### 1. Caracteristici generale ale ofertei

Piața terenurilor din Pitești este caracterizată prin:

- **ofertă diversificată și relativ abundentă** (zeci de anunțuri active simultan);
- disponibilitate atât pentru terenuri intravilane, cât și extravilane;
- variații semnificative de preț în funcție de zonă, acces și utilități.

👉 Concluzie:

✓ oferta este ridicată

✓ dar eterogenă (foarte important)

#### 🏠 2. Oferta de terenuri intravilane

##### ◆ Volumul ofertei: RIDICAT

Pe platformele imobiliare:

- peste **80+ anunțuri active** pentru terenuri intravilane în Pitești

👉 indică:

✓ piață lichidă

✓ concurență între ofertanți

## ◆ Structura ofertei

### 1. Terenuri pentru locuințe individuale (dominant)

- suprafețe: 300 – 1.000 mp;
- exemple:
  - 435 mp → ~52.200 € (~120 €/mp)
  - 500 mp → ~35.000 € (~70 €/mp)

👉 reprezintă majoritatea ofertei

---

### 2. Terenuri pentru dezvoltare

- suprafețe: 1.000 – 3.000+ mp;
- prețuri:
  - 1.000 mp → ~105 €/mp
  - 2.500 mp → ~165 €/mp

👉 destinate dezvoltatorilor

---

### 3. Terenuri premium (centrale / comerciale)

- prețuri:
  - 200 – 400 €/mp (zone bune)
  - până la ~450 €/mp central

👉 ofertă limitată, dar existentă

---

## ◆ Distribuția pe zone

- **Găvana, Trivale, Craiovei** → ofertă mare rezidențială
  - **Prundu, Bascov, Ștefănești** → ofertă mixtă (rezidențial + investițional)
  - **Centru** → ofertă redusă, dar valori mari
- 

## ◆ Caracteristici generale ale ofertei intravilane

- majoritatea terenurilor:
  - ✓ au utilități
  - ✓ acces asfaltat
  - ✓ regim urbanistic clar

## ◆ Concluzie intravilan

👉 ofertă:

- ✓ ridicată
  - ✓ diversificată
  - ✓ competitivă
- 

## 🌾 3. Oferta de terenuri extravilane

### ◆ Volumul ofertei: MODERAT – RIDICAT

Exemple din piață:

- 2.256 mp → 45.000 € (~20 €/mp)
- 6.667 mp → 45.000 € (~6–7 €/mp)

👉 indică:

- ✓ ofertă existentă
  - ✓ dar mai puțin activă decât intravilan
- 

## ◆ Structura ofertei

### 1. Extravilan agricol (dominant)

- suprafețe mari;
- prețuri:

👉 5 – 10 €/mp

👉 caracteristici:

- fără utilități;
- acces limitat;
- interes redus.

## 2. Extravilan cu potențial urban

- situat lângă intravilan;
- prețuri:

👉 10 – 25 €/mp

👉 caracteristici:

- acces bun;
  - utilități în apropiere;
  - interes investițional.
- 

## 3. Extravilan mare (industrial/logistic)

- suprafețe: >5.000 mp;
  - poziționat lângă A1 sau drumuri importante;
  - ofertă limitată dar valoroasă.
- 

### ◆ Caracteristici ale ofertei extravilane

- multe terenuri:
  - ! stau mult pe piață
  - ! au lichiditate scăzută

👉 EXCEPȚIE:

✓ terenuri înconjurate de intravilan (foarte căutate)

---

### ◆ Concluzie extravilan

👉 ofertă:

- mare cantitativ
- dar slab absorbită

#### 4. Comparativ oferta intravilan vs extravilan

Factor	Intravilan	Extravilan
Volum ofertă	ridicat	moderat
Diversitate	mare	medie
Lichiditate	bună	redușă
Stabilitate preț	relativ stabil	volatil
Timp de vânzare	scurt–mediu	mediu–lung
Competitivitate	ridicată	redușă

#### 5. Interpretare profesională (foarte important)

 piața din Pitești este caracterizată de:

- ✓ ofertă mare
- ✓ concurență ridicată
- ✓ diferențe mari de calitate

„Analiza ofertei pe piața terenurilor din municipiul Pitești evidențiază un volum ridicat de proprietăți disponibile, în special în cazul terenurilor intravilane, unde oferta este diversificată și acoperă atât segmentul rezidențial, cât și pe cel investițional. Prețurile variază semnificativ în funcție de amplasare, acces și nivelul utilităților, existând diferențe importante între zonele centrale și cele periferice.

În cazul terenurilor extravilane, oferta este mai puțin dinamică, fiind dominată de terenuri cu utilizare agricolă, caracterizate prin lichiditate redusă. Cu toate acestea, terenurile extravilane situate în proximitatea intravilanului sau în zone de dezvoltare urbană prezintă un interes crescut și valori superioare față de media pieței.”

Analiza piata terenuri similare:

Nr. Crt.	Localizare	Regim juridic	Suprafata	Pret	Pret euro/mp	Utilitati	Fs	Sursa
A	Pitesti, zona Bananai, jud Arges	Intravilan, arabil	30,500	2,135,000	70	la limita proprietatii	115	<a href="https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-de-vanzare-pitesti-exterior-est-30500mp-275357951">https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-de-vanzare-pitesti-exterior-est-30500mp-275357951</a>
B	Pitesti, zona Bananai, jud Arges	Intravilan arabil	2,183	109,000	50	la limita proprietatii	35	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-pitesti-bananani-2183-mp-IDDctw">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-pitesti-bananani-2183-mp-IDDctw</a>
C	Pitesti, zona Bananai, jud Arges	Intravilan arabil	2,939	80,000	27	la limita proprietatii	25	<a href="https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-bananai-2939-mp-IDCs27">https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-bananai-2939-mp-IDCs27</a>

### 3.5. Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

Estimarea atractivitatii: Comparand atributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluziona ca proprietatea de evaluat are lichiditate mica.

## 4. EVALUAREA

---

### 4.1. Metodologia de evaluare

Abordările, metodele și tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt:

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

- Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale caror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.
- Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.
- Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumpărătorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent).

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă, vor fi aplicate doar două abordări, bazate pe date de intrare în cantitate și cu credibilitate satisfăcătoare (este vorba despre abordarea prin venit și cea prin cost); abordarea care nu s-a aplicat, respectiv cea prin piață, nu este adecvată și nici relevantă în acest caz.

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode:

- **comparația directă** – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia;
- **extrația 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
- **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 localități
- **metoda reziduală** – are aplicabilitate limitată și poate fi utilizată doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:

1. valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie
  2. venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
  3. pot fi identificate pe piața ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
  4. dacă există autorizație de construire.
- **capitalizarea rentei funciare** – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune; dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate
- analiza parcelării și dezvoltării** – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat; este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezintă CMBU a acestuia.

În cazul de față s-a considerat oportun să se aplice: Abordarea prin piață – Metoda Comparatiei directe.

#### 4.2. Abordarea prin piață – Metoda comparatiei directe

**Abordarea prin piață** este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite spre vânzare.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparatiei directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafața, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/ofertă al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri) din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi **Comparabile utilizate**).

Grila de piață este prezentată în **Anexa 1**

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă B (are cea mai mică ajustare totală brută).

## COMPARABILELE FOLOSITE SUNT URMATOARELE:

Comparabila A


<https://www.imobiliare.ro/oferta/teren-de-vanzare-pitesti-exterior-est-30500mp-275357951>

Sector 2 preț 70... 150 mp în zona lăncuș... Pantelimon, Sector 2 pr... teren banană Pitești ' T... Teren intravilan de 30... 183 m², teren de vanzar... 939 m

### Vand 30500mp teren intravila DN65 B langa Royal Motors, limita Pitesti

Exterior Est, Pitești - [Vezi Hartă](#)

**2.135.000 €**  
70 € / mp



Salvează

Administrator  
Administrator  
Agentia Imobiliara JOHN & CO (PRO)

0722603200  
Apelează acum

Trimite mesaj

WhatsApp

Trimite linkul unui prieten pe:

Whatsapp Facebook Messenger Copiază

Reportează anunț

Sup. teren: 30.500 mp Tip: Fâneață

## imobiliare.ro

### Vand 30500mp teren intravila DN65 B langa Royal Motors, limita Pitesti - 2.135.000 €

Exterior Est, Pitești - [Vezi Hartă](#)

De vanzare 30500 mp teren intravilan, curți-construcții, situat la limita dintre Pitești și Bradu, pe DN 65 B, cu deschidere de 115 m la DN, langa Roial Motors, fosta reprezentanta Ford. Terenul dispune de toate utilitățile. E situat conform PUG în subzona mixta, pentru servicii, institutii, mici servicii, depozitare și industrie. Regim de înaltime maxum este de p+3 etaje, H maxim la cornisa de 15 m, POT max de 60%, CUT max de 2,4 și CUT volumetric de 6. terenul are acces ușor la autostrada A1 și e situat în proxima vecinătate a lui Metro, Arabesque, Supernova Pitești.

Electricitate Apă Gaz Canalizare

### Detalii teren

ID anunț: X08L03005 275357951

Actualizat în: 26 Martie 2026

Clasificare teren:	Intravilan	P.O.T.:	60%
C.U.T.:	24	Sursa coef. urbanistici:	P.U.G.

### Utilități

#### Destinație

Industrial

#### Amenajare străzi

Asfaltate Mijloace de transport în comun

#### Utilități

Utilități în zonă Curent trifazic

#### Alte caracteristici

Oportunitate de investiție Parcelabil La șosea


Acces auto Teren împrejmuit

## Comparabila B

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-pitesti-bananani-2183-mp-IDDctw>

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-pitesti-bananani-2183-mp-IDDctw

Obor, Sector 2 preț 70... 150 mp în zona lanului... Pantelimon, Sector 2 pr... teren bananai Pitesti ' T... Teren intravilan de 305... 183 m², teren de vanza... 939 m²



Toate imaginile (4)

TEREN INTRAVILAN Pitesti - Bananani - 2183 mp

**109 000 €** 50 €/m²

Prundu, Pitesti, Arges

**Cosmina CIRSTEA**  
MR. EXCLUSIVITATE  
Afizează numărul

Solicită un apel Specifică momentul cel mai convenabil la care autorul anunțului te poate suna.

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

Allianz Tiriac Asigurare pentru casa ta

**Descriere**

Teren intravilan situat in PITESTI, str. Bananai - ideal pentru investitie sau constructie casa / hala

Suprafata: 2183 mp


Deschideri: 2

Valoarea proprietatii 109000 EUR



Perioada de rambursare 20 Ani

Obor, Sector 2 preț 70...
150 mp în zona lăncului...
Pantelimon, Sector 2 pr...
teren bananai Pitesti ' T...
Teren intravilan de 305...
183 m², teren de vanzar...
939 m², t

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-bananai-2939-mp-IDCs27



Toate imaginile (3)

Teren Intravilan Bananai - 2939 mp

**80 000 €** 27 €/m²

Prundu, Pitesti, Arges

### Teren de vânzare

Suprafață utilă:	2939 m²
Tip teren:	intravilan
Localizare:	fără informații
Dimensiuni:	fără informații
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	<input checked="" type="checkbox"/> apă curentă <input checked="" type="checkbox"/> electricitate <input checked="" type="checkbox"/> canalizare <input checked="" type="checkbox"/> gaz
Tip vânzător:	agenție

**Ana Dobrescu**  
MR. EXCLUSIVITATE  
[Afișează numărul](#)

Soliciți un apel

Specificați momentul cel mai convenabil în care autorul anunțului te poate suna.

+40

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

**Allianz** [Asigurare pentru casa ta](#)

### Descriere

Teren intravilan situat în PITESTI, str. Bananai – ideal pentru investiție sau construcție casa / hala

Suprafata: 2939 mp

Deschideri: 1

Utilitati in zona

Publicitate

**Calculator de împrumut**

Calculați rata pentru această proprietate

**Valoarea proprietății** 80000 EUR

Selectați valoarea împrumutului

**Perioada de rambursare** 20 Ani

În câștigul dobânzii

## 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

---

### 5.1. Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; tinandu-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport s-au obtinut:

**Abordarea prin piata      100.000 EURO echivalent 510.000 LEI**

In procesul de analiza se cantareste semnificatia relativa, aplicabilitatea si argumentarea fiecarui rezultat al valorii si se bazeaza mai mult pe metoda cea mai adecvata cu natura proprietatii evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesita o analiza atenta a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia si cantitarea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvarii abordarea prin piata este cea mai potrivita pentru acest tip de proprietate, intrucat tendintele pe piata specifica este de tranzactionare si nu de inchiriere. Dovada fiind si numarul mai mare al informatiilor privind oferte de tranzactii de locuinte comparativ cu cele privind inchirieri. Precizia unei evaluari este apreciata de increderea in acuratetea informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare comparabila analizata. Din prisma acestui criteriu tinand cont de numarul si marimea ajustarilor aplicate precizia relativa asupra abordarilor ne indica de asemenea abordarea prin piata ca fiind cea mai precisa in cazul de fata. Atat adecvarea cat si precizia trebuie studiate in raport cu cantitatea informatiilor; chiar si informatiile precise si adecvate pot fi afectate de insuficienta cantitate.

## 5.2. Concluzia asupra valorii

Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata prin abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la :

**Valoarea de piata  
100.000 EURO,  
echivalent  
510.000 LEI**

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul atat cota exclusiva cat si cea indiviza;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stima,  
Rares Treeroiu  
Evaluator autorizat,  
Specializari EPI si EBM  
Legitimatie 18433



## 6. ANEXE

Anexa 1 – Grila comparatiilor de piata

Anexa 2 – Documente

Anexa 3 - Documentar foto

ELEMENT DE COMPARAȚIE	Subiect	PROPRIETĂȚILE COMPARABILE			Explicatii ajustari
		A	B	C	
Suprafata (mp):	4001	30,500	2,183	2,939	
Pret oferta/vanzare €/mp		70	50	27	
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta	
Ajustari	%	-5%	-5%	-5%	Comparabilele au fost ajustate cu -5% pentru negocierea ofertei, acesta fiind marja de negociere in piata din istoricul tranzactiilor si din convorbirile cu proprietarii si agentii imobiliari.
Pret ajustat €	Abs	-4	-2	-1	
		67	47	26	
<b>Ajustari specifice tranzactiei</b>					
Drepturi de proprietate transmise	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Nu au fost necesare ajustari deoarece drepturile transmise ale tuturor comparabilelor sunt integrale
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs	0	0	0	
		67	47	26	
Condiții de finanțare	Cash	Cash	Cash	Cash	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate pentru plata cash
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs	0	0	0	
		67	47	26	
Condiții de vânzare	Vanzare fortata	Independent	Independent	Independent	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate independent de vreo constrangere
Ajustari	%	-10%	-10%	-10%	
Pret ajustat €	Abs	-7	-5	-3	
		60	43	23	
Cheltuieli necesare imediat dupa cumarare	Fara	Fara	Fara	Fara	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele sunt ofertate fara cheltuieli necesare imediat dupa vanzare
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs	0	0	0	
		60	43	23	
Condiții de piata	Actuale	actuale	actuale	actuale	Nu au fost necesare ajustari deoarece toate comparabilele au fost selectate in conditiile de piata actuale
Ajustari	%	0%	0%	0%	
Pret ajustat €	Abs	0	0	0	
		60	43	23	
<b>Ajustari specifice proprietatii</b>					
Localizare (Cartier/Zona):	Zona Bananai DN65B	Pitesti, zona Bananai, jud Arges	Pitesti, zona Bananai, jud Arges	Pitesti, zona Bananai, jud Arges	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C fiind amplasata intr-o zona similara cu cea a subiectului.
Acces:	Strada Principala asfaltata	strada principala asfaltata	strada principala asfaltata	strada asfaltata/drum servitute	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei A fiind similar cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	10%	Nu au fost necesare ajustari, calitatea drumului de acces al comparabilei B fiind similar cu cea a subiectului.
	Abs	0.0	0.0	2.3	Comparabila C a fost ajustata cu 10% calitatea drumului de acces fiind inferioara fata de cea a subiectului.
Destinatie/Utilizare:	Extravilan	Intravilan, arabil	Intravilan arabil	Intravilan arabil	Comparabila A a fost ajustata cu -25% destinatia / potentialul lotului comparabilei A fiind superioara fata de Comparabila A a fost ajustata cu -20% destinatia / potentialul lotului comparabilei B fiind superioara fata de cea a subiectului.
Ajustari	%	-25%	-25%	-25%	Comparabila A a fost ajustata cu -25% destinatia /
	Abs	-15	-11	-6	
Utilitati:	In zona	la limita proprietatii	la limita proprietatii	la limita proprietatii	Comparabila A a fost ajustata cu -10% retelele de utilitati fiind superioare fata de cele ale subiectului.
Ajustari	%	-10%	-10%	0%	Comparabila B a fost ajustata cu -10% retelele de utilitati fiind superioare fata de cele ale subiectului.
	Abs	-6	-4	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand aceleasi retele de utilitati.
Suprafata (mp):	4001	30,500	2,183	2,939	Comparabila A a fost ajustata cu -10% suprafata fiind mai mica fata de cea a subiectului.
Ajustari	%	-10%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand suprafata similara cu cea a subiectului.
	Abs	-6	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand suprafata similara cu cea a subiectului.
Front stradal:	30.00 m	115	35	25	Comparabila A a fost ajustata cu -10% frontul stradal si raportul laturilor fiind superior fata de cel al subiectului.
Raport laturi:	4.45	2.31	1.78	4.70	Comparabila B a fost ajustata cu -5% frontul stradal si raportul laturilor fiind superior fata de cel al subiectului.
Ajustari	%	-10%	-5%	5%	Comparabila C a fost ajustata cu 5% frontul stradal si raportul laturilor fiind inferior fata de cel al subiectului.
	Abs	-6.0	-2.1	1.2	
Topografie:	Plan	Plan	Plan	Plan	Nu au fost necesare ajustari, comparabila A avand topografie similara cu cea a subiectului.
Ajustari	%	0%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B avand topografie similara cu cea a subiectului.
	Abs	0	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C avand topografie similara cu cea a subiectului.
Alte elemente (imprejmuire amenajari)	Nu	Imprejmuire cu gard	nu	nu	Comparabila A a fost ajustata cu -5% aceasta fiind considerata superioara fata de subiect.
Ajustari	%	-5%	0%	0%	Nu au fost necesare ajustari, comparabila B fiind similara dpdv al elementelor (imprejmuire, constructie demolabila, amenajari).
	Abs	-3	0	0	Nu au fost necesare ajustari, comparabila C fiind similara dpdv al elementelor (imprejmuire, constructie demolabila, amenajari).
Pret ajustat €		24	26	21	
Ajustare totală netă €		-43	-22	-5	
Ajustare totală netă (%)		-64%	-46%	-19%	
Ajustare totală brută €		43	22	12	
Ajustare totală brută (%)		64.00%	46.00%	46.00%	
Numar ajustari		6	4	4	
Valoare estimata (€)	100,025 €				
Valoare estimata (€/mp)	25 €/mp				
Valoare estimata (lei)	510,000 lei				
* cea mai mica ajustare totala bruta s-a efectuat pentru comparabila: <b>B</b>					

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 80028 Pitești

Cod verificare  
100202948402



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Arges, UAT Pitești

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 11641	4.001	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>4211 / 24/02/2009</b>	
Act Notarial nr. 731, din 20/02/2009 emis de BNP CHIRAN;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE transcris din CF 36483,36481,36482,36441,36442 in urma alipirii, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) SC ALCOR CONSTRUCT SRL FILIALA ARGES	

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
<b>2281 / 16/01/2023</b>	
Act Administrativ nr. F/178061, din 10/01/2023 emis de MUNICIPIUL PITEȘTI-PRIMARIA MUNICIPIULUI PITEȘTI DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE;	
C5	A1
Intabulare, drept de IPOTECA LEGALA, Valoare:13745.98 LEI-reprezentand sechestru pentru obligații fiscale	
1) MUNICIPIUL PITEȘTI-PRIMARIA MUNICIPIULUI PITEȘTI DIRECTIA IMPOZITE SI TAXE LOCALE	

## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 11641	4.001	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	4.001	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

## Data și ora generării,

05/03/2026, 15:36

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



JUDEȚUL ARGHEȘ  
MUNICIPIUL PITEȘTI  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI  
DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE  
Pitești, Bulevardul Republicii, Nr.81, Bl.G1, 110013  
Telefon: 0248/708530  
Codul de identificare fiscală 4317967  
www: <http://www.primariapitesti.ro/>  
e-mail: [scipj@primariapitesti.ro](mailto:scipj@primariapitesti.ro)



Cod SIRUTA 13169  
Codul de identificare fiscală: 4317967  
Nr. F/371416/16.06.2025  
Dosar nr.268/1259/2024

**Consortiu CII Vonica Lucian și  
CII Gabrovanu Emilia**  
Strada Popa Soare, nr.37  
Sector 2 - București

Către,

Urmare adresei dumneavoastră nr.10307/26.05.2025, înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr.26262/27.05.2025, Direcția Impozite și Taxe Locale sub nr.F/371416/28.05.2025, vă comunicăm următoarele:

**SC ALCOR CONSTRUCT SRL - filiala Argeș (în insolvență)**, identificată prin CUI **16630851**, cu sediul în Comuna Mozăceni, Sat Mozăceni, nr.542, județul Arges figurează în evidența fiscală la data de 16.06.2025 cu următoarele bunuri imobile supuse impozitelor și taxelor locale:

- Teren categ.folosință Drum, situat în Pitești, Magistrala București-Pitești, suprafață totală: 512 mp;
- Teren extravilan arabil, situat în Pitești, Magistrala București-Pitești, suprafață totală: 1013 mp;
- Teren extravilan arabil, situat în Pitești, Magistrala București-Pitești, suprafață totală: 276 mp;
- Teren extravilan arabil, situat în Pitești, Str. Bănănai, Punct Autostradă, suprafață totală: 1232 mp;
- Teren extravilan arabil, situat în Pitești, Str. Bănănai, Punct Autostradă, suprafață totală: 968 mp.

**Sechestre**

- In baza actului 164388 din 01.04.2019 emis de Primăria Municipiului Pitești, PV de sechestrul nr.F/164388/01.04.2019 emis de Primăria Municipiului Pitești pentru auto DACIA 1304 serie sasiu UU1D46169V2657326 și DACIA LOGAN serie sasiu UU1KSDAM536475024;
- In baza actului 1990121 din 10.01.2023 emis de Primăria Municipiului Pitești, PV de sechestrul imobiliar nr.F/178061/10.01.2023 pentru teren arabil în suprafață de 4001 mp (512 mp + 1013 mp + 276 mp + 1232 mp + 968 mp).

**SC ALCOR CONSTRUCT SRL - filiala Argeș (în insolvență)**, figurează în evidența fiscală la data de 16.06.2025 cu următoarele obligații fiscale, datorate bugetului local al Municipiului Pitești:

-lei-

Denumire obligație	Debit Curent 2025	Debit Restant la 31.12.2024	Majorare de întârziere	Total
Impozit pe mijloacele de transport < 12 tone	0	5021	5023	10044
Impozit teren categ.folosință	0	1421	1919	3340
Impozit teren extravilan	62	512	349	923
Cheltuieli de executare silită	3,01	0	0	3,01
TOTAL	65,01	6954	7291	14310,01

Vă rugăm să înscrieți sumele menționate mai sus în tabloul creditorilor.

De asemenea, vă comunicăm că există posibilitatea ca agentul economic menționat mai sus să dețină în proprietate și alte bunuri, dar care până la această dată să nu fie declarate la compartimentele de specialitate ale autorităților publice locale sau ca bunurile cu care figurează în evidența fiscală să fie înstrăinate fără ca agentul economic să fi depus cerere pentru scăderea acestor bunuri.

Precizăm că, potrivit art.11, din Legea nr.207/2015, privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, autoritatea care primește informații fiscale este obligată să păstreze secretul asupra informațiilor primite.

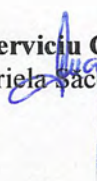
Anexăm la prezenta documentele solicitate:

- Contract de Vânzare - Cumpărare nr.123/09.01.2008;
- Contract de Vânzare - Cumpărare nr.131/10.01.2008;
- Adresa de transfer dosar auto către Primăria Comunei Mozăceni Nr.F/372911/10.06.2025.

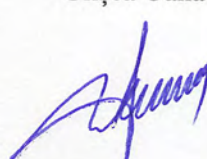
Persoană de contact: Glișcă Oana, telefon 0248/708530.



**Șef Serviciu CIPJ**  
Gabriela Săceanu



**Inspector**  
Glișcă Oana



S-a cerut autentificarea prezentului in scris

Timbru sec

**CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE**

**COSTACHE AUREL**, domiciliat în mun. Pitesti, str. Prundu Mic, nr.34D, jud. Arges, identificat cu CI seria AS nr. 074363 eliberata de Poliția mun. Pitesti/03.05.2000, CNP 1640629034966 si si **COSTACHE CONSTANTA**, cu acelasi domiciliu, identificata cu CI seria AS nr. 074364 eliberata de Poliția mun. Pitesti/03.05.2000, CNP 2671023034991, în calitate de vânzatori, pe de o parte si

**S.C. ALCOR CONSTRUCT S.R.L. – FILIALA ARGES**, cu sediul în mun. Pitesti, str. Fratii Golesti, nr.135, jud. Arges, înmatriculata la ORC sub nr. J03/1305/2004, CUI 16630851, reprezentata de asociat **HERISANU D-tru. ANISOARA-IOANA**, domiciliata în mun. Pitesti, str. Trivale, bl.57, sc.C, ap.2, jud. Arges, identificata cu CI seria AS nr. 131051 eliberata de Poliția mun. Pitesti/07.05.2001, CNP 2741218031844 si administrator **HERISANU M. NICOLAE**, domiciliat în mun. Pitesti, str. Trivale, bl.57, sc.C, ap.2, jud. Arges, identificat cu CI seria AS nr. 131055 eliberata de Poliția mun. Pitesti/07.05.2001, CNP 1701207033087, în calitate de cumparatoare, pe de alta parte, a intervenit prezentul contract de vanzare-cumparare în urmatoarele conditii:

Noi, Costache Aurel si Costache Constanta, vindem cumparatoarei **SC. ALCOR CONSTRUCT SRL – Filiala Arges**, prin asociat Herisanu Anisoara Ioana si administrator Herisanu Nicolae, urmatoarele suprafete de teren:

1. terenul situat în mun. Pitesti, str. Bănăni, pct. "Autostrada", jud. Arges, în suprafata de 1.232 mp, extravilan arabil – 1 A, cu vecinii: la N – drum, la S – Lot 2, la E – Năstase Ioana si la V – **SC. EMISFERE INDUSTRIAL INVEST SRL**, imobilul fiind identificat cadastral cu nr. 10963/1 conform documentatiei de cadastru anexate;

2. terenul situat în mun. Pitesti, str. Bănăni, pct. "Autostrada", jud. Arges, în suprafata de 968 mp, extravilan arabil – 2 A, cu vecinii: la N – Lot 1, la S – Autostrada, la E – Năstase Ioana si la V – **SC. EMISFERE INDUSTRIAL INVEST SRL**, imobilul fiind identificat cadastral cu nr. 10963/2 conform documentatiei de cadastru anexate.

Terenurile descries mai sus au fost dobândite de vânzatori prin cumparare în baza Contractului de vanzare-cumpărare aut. sub nr. 533/27.07.2007 de BNP Cochinescu Georgeana intabulat în cartea funciara nr. 33217 a localitatii Pitesti la nr. 29144/30.07.2007 si dezmembrat în baza actului de dezmembrare aut. sub nr.122/09.01.2008 de BNP Chiran Gabriela, neintabulat în cartea funciara.

Terenurile sunt libere de orice sarcini sau urmăriri de orice natură, nu au fost scoase din circuitul civil in temeiul vreunui act de trecere în proprietatea statului, nu au fost instrăinate sau ipotecate de către vânzatori astfel ca se află liber si continuu în proprietatea si posesiunea acestora care garanteaza pe cumpărătoare împotriva oricăror evictiuni conform art.1337 Cod Civil.

Impozitele si taxele aferente terenurilor sunt achitate la zi de catre vânzatori, asa cum rezulta din Certificatul fiscal nr. F86/07.01.2008 eliberat de Primăria mun. Pitesti iar după data autentificarii actului trec în sarcina societatii cumpărătoare care a suportat si taxa legală de autentificare a prezentului act.

Prețul total convenit de parti este de 311.000 lei (treisuteunsprezecemiile), suma care se achita astfel:

1. pentru lotul nr. 1 - prețul este de 209.000 lei (douasutenouamiilei), din care eu, vânzătoarea am primit de la societatea cumparatoare, în numerar suma de 8.220 lei (optmiidouasutedouazecilei), iar diferenta de 200.780 lei (douăsutemiisaptesuteoptzecilei) s-a achitat prin virament bancar azi data autentificării prezentului contract, în contul vânzătorilor nr. RO79BRDE030SV55195160300 deschis la BRD-GSG Sucursala Argeș.

2. pentru lotul nr. 2 – pretul este de 102.000 lei (unasutadouamiilei) suma pe care noi, vânzătoarea urmează sa o primesc pana la data de 30.11.2008 prin virament bancar în același cont.

Noi, vânzatorii, declaram ca solicitam în mod expres inscrierea privilegiului în cartea funciara pentru diferenta de preet care reprezinta contravaloarea lotului nr.2, privilegiul urmand a fi in scris în cartea funciara ce va fi deschisa pentru lotul 2.

Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru eventuala recuperare a pretului neachitat în conditiile mentionate mai sus, aceasta reprezentand pact comisoriu de gradul IV.

Transmisiunea proprietatii de drept si de fapt are loc azi, data autentificarii prezentului act.

S.C. ALCOR CONSTRUCT SRL – Filiala Arges, prin asociat Herisanu Anisoara Ioana si administrator Herisanu Nicolae , cumpără de la vânzătorii Costache Aurel si Costache Constanta, terenurile descrise mai sus cu pretul si in conditiile mentionate în prezentul contract , cu care ne declarăm în mod expres de acord.

Se cunoaste situatia juridica de drept si de fapt a terenurilor ca fiind cea arătată de vanzatoare asa cum rezulta din actele prezentate notarului public, se stie că nu au fost nationalizate, nu au fost scoase din circuitul civil, nu sunt grevate de sarcini sau servituti si nu exista litigii pe rolul instantelor de judecata.

Pentru prezenta vânzare s-a eliberat extrasul CF nr. 225/08.01.2008 de către Biroul de carte funciara Pitesti din cadrul OCPI Arges din care rezultă că imobilele sunt libere de sarcini.

Noi părțile acestui contract după ce am fost informate despre prevederile art. 9 din Legea 447/2005, pentru combaterea evaziunii fiscale declarăm că prețul de vânzare menționat în acest act este cel real.

Demersurile necesare pentru intabularea prezentului contract în cartea funciara vor fi efectuate de catre notarul public conform art. 56 din Legea nr. 7/1996, modificata si completata.

Prezentul contract s-a incheiat pe baza urmatoarelor acte: Contractului de vanzare-cumpărare aut. sub nr. 533/27.07.2007 , Certificatul fiscal nr. F86/07.01.2008 , extrasul CF nr. 225/08.01.2008 , actul de dezmembrare aut. sub nr. 122/09.01.2008 si documentatia de cadastru

Tehnoredactat si autentificat de Notar Public Gabriela Chiran, azi, data autentificarii in șase exemplare din care patru exemplare s-au înmănat partilor, un exemplar pentru OCPI – Biroul de carte funciara , iar unul s-a oprit la arhiva biroului notarial.

VANZATOARE,

CUMPĂRĂTOARE,  
prin reprezentant legal

URMEAZA INCHEIEREA DE AUTENTIFICARE PE PAGINA III



**BIROUL NOTARULUI PUBLIC**  
**GABRIELA CHIRAN**  
**PITEȘTI, jud. ARGEȘ**  
 Bdul. Republicii, Zona Centru, bl. E3a, sc.G, parter  
 Tel/fax 0248/221777  
**OPERATOR DE DATE CU CARACTER PERSONAL NR.3421**

**INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 123**  
**Anul 2008 Luna 01 Ziua 09**

În fața mea, **GABRIELA CHIRAN**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat și au solicitat redactarea și autentificarea unui contract de vânzare cumpărare:

**COSTACHE V. AUREL**, domiciliat în mun. Pitești, str. Prundu Mic, nr.34D, jud. Arges, identificat cu CI seria AS nr. 074363 eliberată de Poliția mun. Pitești/03.05.2000, CNP 1640629034966 și **COSTACHE CONSTANTA**, cu același domiciliu, identificată cu CI seria AS nr. 074364 eliberată de Poliția mun. Pitești/03.05.2000, CNP 2671023034991

**HERISANU D-tru. ANISOARA-IOANA**, domiciliată în mun. Pitești, str. Trivale, bl.57, sc.C, ap.2, jud. Arges, identificată cu CI seria AS nr. 131051 eliberată de Poliția mun. Pitești/07.05.2001, CNP 2741218031844 și administrator **HERISANU M. NICOLAE**, domiciliat în mun. Pitești, str. Trivale, bl.57, sc.C, ap.2, jud. Arges, identificat cu CI seria AS nr. 131055 eliberată de Poliția mun. Pitești/07.05.2001, CNP 1701207033087, reprezentanți legali ai **S.C. ALCOR CONSTRUCT S.R.L. – FILIALA ARGES**, cu sediul în mun. Pitești, str. Frații Golești, nr.135, jud. Arges, înmatriculată la ORC sub nr. J03/1305/2004, CUI 16630851, în calitate de cumpărătoare, care, după citirea actului, au consimțit la autentificarea prezentului înscris și au semnat toate exemplarele sale și toate anexele.

În temeiul art. 8 lit.b și art. 65 din Legea nr. 36/1995  
**SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL ÎNSCRIS.**

Onorariul în suma de 3499 lei + 664,81 lei TVA, cu chitanța nr.771/09.01.2008

S-a perceput impozit în sumă de 8220 lei, conform Legii 571/2003 modificată și completată, cu chitanța nr.97/09.01.2008

S-a taxat cu 1550 lei pentru intabularea dreptului de proprietate în cartea funciara cu chitanța nr.0017787/09.01.2008

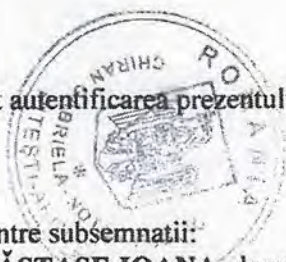
**NOTAR PUBLIC**



Red.CD

S-a cerut autentificarea prezentului in scris

Timbru sec

**CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE**

Intre subsemnatii:

**NĂSTASE IOANA**, domiciliata în mun. Pitesti, str. Bănăni, nr.101, jud. Arges, identificata cu CI seria AS nr. 258553 eliberata de Poliția mun.Pitesti/24.04.2003, CNP 2440922035010, în calitate de vânzatoare, pe de o parte si

**S.C. ALCOR CONSTRUCT S.R.L. – FILIALA ARGES**, cu sediul în mun. Pitesti, str. Fratii Golesti, nr.135, jud. Arges, înmatriculata la ORC sub nr. J03/1305/2004, CUI 16630851, reprezentata de asociat **HERISANU D-tru. ANISOARA-IOANA**, domiciliata în mun. Pitesti, str. Trivale, bl.57, sc.C, ap.2, jud. Arges, identificata cu CI seria AS nr. 131051 eliberata de Poliția mun. Pitesti/07.05.2001, CNP 2741218031844 si administrator **HERISANU M. NICOLAE**, domiciliat în mun. Pitesti, str. Trivale, bl.57, sc.C, ap.2, jud. Arges, identificat cu CI seria AS nr. 131055 eliberata de Poliția mun. Pitesti/07.05.2001, CNP 1701207033087, în calitate de cumparatoare, pe de alta parte, a intervenit prezentul contract de vanzare-cumparare in urmatoarele conditii:

Eu, Năstase Ioana, vând cumparatoarei SC. ALCOR CONSTRUCT SRL – Filiala Arges, prir asociat Herisanu Anisoara Ioana si administrator Herisanu Nicolae, urmatoarele imobile:

1. **Lotul 1 – terenul situat în mun. Pitesti, Magistrala Bucuresti-Pitesti, FN jud. Arges, în suprafata de 1.013 mp, extravilan arabil – 1 A, cu vecinii: la N – drum, la S – Lot 2 si lot 3, la E – Din Gheorghe si la V – Costache Aurel si Costache Constanta, imobilul fiind identificat cadastral cu nr. 11153/1, conform documentatiei de cadastru anexate;**

2. **Lotul 2 - terenul situat în mun. Pitesti, Magistrala Bucuresti-Pitesti, FN , jud. Arges, în suprafata de 276 mp, extravilan arabil – 2 A, cu vecinii: la N – Lot 1, la S – Autostrada, la E – Lot 3 si la V – Costache Aurel si Costache Constanta, imobilul fiind identificat cadastral cu nr. 11153/2, conform documentatiei de cadastru anexate;**

3. **Lotul 3 - terenul situat în mun. Pitesti, Magistrala Bucuresti-Pitesti, FN, jud. Arges, în suprafata de 512 mp, extravilan DRUM – 3DR, cu vecinii: la N – Lot 1, la S – Autostrada, la E – Din Gheorghe si la V – Lot 2, imobilul fiind identificat cadastral cu nr. 11153/3, conform documentatiei de cadastru anexate;**

Terenurile descrise mai sus au fost dobândite de vânzatoare prin mostenire de la defuncta sa mama Călin Gherghina în baza Certificatului de mostenitor nr.35/26.05.2003 eliberat de BNP Cornelia Diaconescu intabulat în cartea funciara nr. 34918 a localității Pitești la nr. 34310/31.08.2007 si dezmembrat în baza actului de dezmembrare aut. sub nr.130/10.01.2008 de BNP Chiran Gabriela , neintabulat în cartea funciara.

Terenurile sunt libere de orice sarcini sau urmăriri de orice natură, nu au fost scoase din circuitul civil in temeiul vreunui act de trecere în proprietatea statului, nu au fost instrăinate sau ipotecate de către vânzatoare astfel ca se află liber si continuu in proprietatea si posesiunea acesteia care garantează pe cumpărătoare împotriva oricăror evicțiuni conform art.1337 Cod Civil.

Impozitele si taxele aferente terenurilor sunt achitate la zi de către vânzătoare , așa cum rezulta din Certificatul fiscal nr. F86/07.01.2008 eliberat de Primăria mun. Pitești iar după data autentificării actului trec in sarcina societatii cumpărătoare care a suportat si taxa legală de autentificare a prezentului act. ==

Prețul total convenit de parti este de **215.000 lei (douasutecincisprezecemii)**, suma care se achita astfel:

1. pentru lotul nr. 1 - prețul este de **165.000 lei (unasutasazecisicincimiilei)**, din care eu, vânzătoarea am primit de la societatea cumparatoare, in numerar suma de **4.150 lei (patrumiiunasuta-cincizecilei)**, iar diferența de **160.850 lei (unasutasazecimiioptsutecincizecilei)** s-a achitat prin virament bancar azi data autentificării prezentului contract, în contul vânzătoarei nr. RO87BRDE030SV55187240300 deschis la BRD-GSG Sucursala Argeș.

2. pentru Loturile 2 si 3 – pretul este de **50.000 lei (cincizecimiilei)** suma pe care eu vânzătoarea urmează sa o primesc pana la data de 30.06.2008 prin virament bancar în același cont. ==

Transmisiunea proprietatii de drept si de fapt are loc azi, data autentificarii prezentului act. ==

În cazul în care societatea cumpărătoare nu va achita până la termenul stabilit diferența de preț, aceasta va fi obligată să plătească vânzătoarei o penalitate de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere. =====

Eu, vânzătoarea, declar ca renunț în mod expres la înscrierea în cartea funciara a privilegiului vânzătorului pentru diferența de preț. =====

S.C. ALCOR CONSTRUCT SRL – Filiala Arges, prin asociat Herisanu Anisoara Ioana și administrator Herisanu Nicolae, cumpără de la vânzătoarea Năstase Ioana, terenurilor descrise mai sus cu prețul și în condițiile menționate în prezentul contract, cu care mă declar în mod expres de acord. =====

Se cunoaște situația juridică de drept și de fapt a terenurilor ca fiind cea arătată de vânzătoare așa cum rezultă din actele prezentate notarului public, se știe că nu au fost nationalizate, nu au fost scoase din circuitul civil, nu sunt grevate de sarcini sau servituti și nu există litigii pe rolul instanțelor de judecată. =====

Pentru prezenta vânzare s-a eliberat extrasul CF nr. 225/08.01.2008 de către Biroul de carte funciara Pitești din cadrul OCPI Arges din care rezultă că imobilele sunt libere de sarcini. =====

Noi părțile acestui contract după ce am fost informate despre prevederile art. 9 din Legea 241/2005, pentru combaterea evaziunii fiscale declarăm că prețul de vânzare menționat în acest act este cel real. =====

Demersurile necesare pentru intabularea prezentului contract în cartea funciara vor fi efectuate de către notarul public conform art. 56 din Legea nr. 7/1996, modificată și completată. =====

Prezentul contract s-a încheiat pe baza următoarelor acte: Certificatului de moștenitor nr.35/26.05.2003 actului de dezmembrare aut. sub nr.130/10.01.2008, extrasul CF nr. 225/08.01.2008 Certificatul fiscal nr. F86/07.01.2008 și documentația de cadastru =====

Tehnoredactat și autentificat de Notar Public Gabriela Chiran, azi, data autentificării în șase exemplare din care patru exemplare s-au înmănat părților, un exemplar pentru OCPI – Biroul de carte funciara, iar unul s-a oprit la arhiva biroului notarial. =====

VANZATOARE,

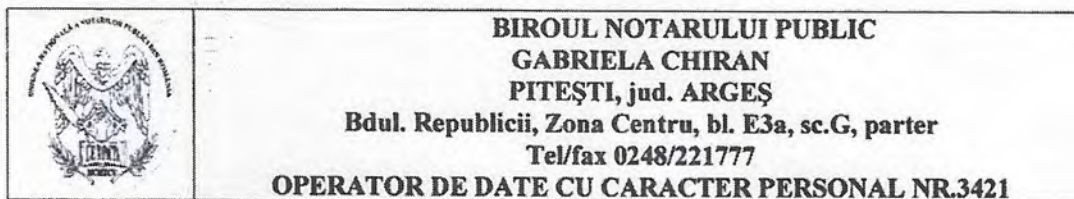
*Năstase Ioana*

CUMPĂRĂTOARE,  
prin reprezentant legal

*[Signature]*



URMEAZA INCHEIEREA PE PAGINA III



**INCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 131**  
**Anul 2008 Luna 01 Ziua 10**

In fata mea, **GABRIELA CHIRAN**, notar public, la sediul biroului s-au prezentat si au solicitat redactarea si autentificarea unui contract de vânzare cumparare:

**NĂSTASE IOANA**, domiciliata în mun. Pitesti, str. Bănăni, nr.101, jud. Arges, identificata cu CI seria AS nr. 258553 eliberata de Poliția mun.Pitesti/24.04.2003, CNP 2440922035010, în calitate de vânzatoare,

**HERISANU D-tru. ANISOARA-IOANA**, domiciliata în mun. Pitesti, str. Trivale, bl.57, sc.C, ap.2, jud. Arges, identificata cu CI seria AS nr. 131051 eliberata de Poliția mun. Pitesti/07.05.2001, CNP 2741218031844 si administrator **HERISANU M. NICOLAE**, domiciliat în mun. Pitesti, str. Trivale, bl.57, sc.C, ap.2, jud. Arges, identificat cu CI seria AS nr. 131055 eliberata de Poliția mun. Pitesti/07.05.2001, CNP 1701207033087, reprezentanti legali al **S.C. ALCOR CONSTRUCT S.R.L. – FĂBRIALA ARGES**, cu sediul în mun. Pitesti, str. Fratii Golesti, nr.135, jud. Arges, înmatriculata la ORC sub nr. J03/1305/2004, CUI 16630851, în calitate de cumparatoare, care, după citirea actului, au consimtit la autentificarea prezentului in scris si au semnat toate exemplarele sale și toate anexele.

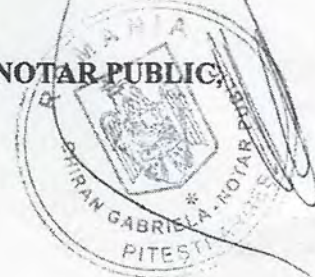
In temeiul art. 8 lit.b si art. 65 din Legea nr. 36/1995  
**SE DECLARA AUTENTIC PREZENTUL INSCRIS.**

Onorariul in suma de 2630 lei + 499,70 lei TVA, cu chitanta nr.777/10.01.2008

S-a perceput impozit în sumă de 4.150 lei, conform Legii 571/2003 modificată și completată, cu chitanta nr.98/10.01.2008

S-a taxat cu 1.075 lei pentru intabularea dreptului de proprietate în cartea funciara cu chitanta nr.0017791/10.01.2008

**NOTAR PUBLIC**



Red.CD



JUDEȚUL ARGEȘ  
MUNICIPIUL PITEȘTI  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI  
DIRECȚIA IMPOZITE ȘI TAXE LOCALE  
Pitești, Bulevardul Republicii, Nr. 81, Bl. G1  
Telefon: 0248/708.530  
Codul de identificare fiscală: 4317967  
e-mail: [scipj@primariapitesti.ro](mailto:scipj@primariapitesti.ro)  
web: <https://www.primariapitesti.ro>



Cod SIRUTA 13169  
Nr. F/372911/10.06.2025

Către:

Primăria Comunei Mozăceni  
DJ659 570, Sat Babaroaga  
Mozăceni, Județul Argeș

Din informațiile afișate pe site-ul Oficiului Național al Registrului Comerțului, rezultă că, **SC ALCOR CONSTRUCT SRL – filiala Argeș (în insolvență)**, identificată prin CUI 16630851 și-a mutat sediul social în Comuna Mozăceni, Sat Mozăceni, nr.542, județul Argeș începând cu data de 27.08.2019.

Potrivit art.471 alin.(5) din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, în cazul oricărei situații care conduce la modificarea impozitului pe mijloacele de transport, inclusiv schimbarea domiciliului, sediului sau punctului de lucru, contribuabilul are obligația depunerii declarației fiscale cu privire la mijlocul de transport la organul fiscal local pe a cărei rază teritorială își are domiciliul/sediul/punctul de lucru, în termen de 30 de zile, inclusiv, de la modificarea survenită, și datorează impozitul pe mijloacele de transport stabilit în noile condiții începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.

Conform prevederilor pct.134 alin.1) din Normele metodologice de aplicare a art.471 din Legea nr.227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.1/2016, cu modificările și completările ulterioare, organul fiscal local în ale cărui evidențe era înregistrat mijlocul de transport transmite dosarul, cu confirmare de primire, în vederea impunerii, în termen de 15 zile, organului fiscal local de la noul domiciliu, sediu sau punct de lucru, iar potrivit alin. (2), organul fiscal local de la noul domiciliu, sediu sau punct de lucru, după caz, verifică exactitatea datelor privind impunerea la noua adresă.

În evidența fiscală, **SC ALCOR CONSTRUCT SRL – filiala Argeș (în insolvență)** a figurat cu mijloacele de transport DACIA 1304 serie sasiu UUD46169V2657326, DACIA LOGAN serie sasiu UUIKSDAM536475024 și IVECO DAILY serie sasiu ZCFC65A2005686911, care au fost scăzute începând cu data de 27.08.2019, ca urmare a schimbării sediului social al debitorului și în acest sens, vă rugăm să luați măsuri pentru înscrierea mijloacelor de transport în evidențele dumneavoastră, conform prevederilor Legii nr.227/2015 privind Codul fiscal.

#### Sechestre

În baza actului 164388 din 01.04.2019 emis de Primăria Municipiului Pitești, PV de sechestrul nr.F/164388/01.04.2019 emis de Primăria Municipiului Pitești pentru auto DACIA 1304 serie sasiu UUD46169V2657326 și DACIA LOGAN serie sasiu UUIKSDAM536475024.

Vă comunicăm, de asemenea, că potrivit evidenței noastre fiscale, **SC ALCOR CONSTRUCT SRL – filiala Argeș (în insolvență)** figurează cu următoarele obligații fiscale datorate bugetului local al Municipiului Pitești, la data de 10.06.2025:

Denumire obligație fiscală	Debit Curent 2025	Rămășiță la 31.12.2024	Majorări de întârziere	Total -lei-
Impozit pe mijloace de transport	0	5021	5023	10044
Cheltuieli de executare silită	3,01	0	0	3,01
<b>Total</b>	<b>3,01</b>	<b>5021</b>	<b>5023</b>	<b>10047,01</b>

Vă transmitem dosarul de executare nr. F/196630/17.01.2023 privind pe SC ALCOR CONSTRUCT SRL – filiala Argeș (în insolvență), întrucât potrivit art. 221 alin. (2) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare: “în situația în care debitorul nu are bunuri urmăribile pe raza teritorială a respectivei unități administrativ-teritoriale sau a subdiviziunii unității administrativ-teritoriale a municipiului, competența pentru efectuarea procedurii de executare silită revine organului fiscal local în a cărui rază teritorială se află bunurile urmăribile”, iar potrivit art. 221, alin.(3): “organul fiscal local din cadrul autorității administrației publice locale care administrează creanțele fiscale ale bugetului local al unei unități administrativ-teritoriale sau, după caz, subdiviziune administrativ-teritorială a municipiului, denumit în prezentul articol autoritate solicitantă, solicită, în scris, organului fiscal local din cadrul autorității administrației publice locale în a cărui rază teritorială se află situate bunurile mobile sau imobile, denumit în prezentul articol autoritate solicitată, efectuarea procedurii de executare silită”.

Potrivit art. 220 alin. 16 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, când se constată că domiciliul fiscal al debitorului se află în raza teritorială a altui organ de executare silită, titlul executoriu împreună cu dosarul executării se transmit acestuia.

Mijloacele de transport mai sus menționate au fost scăzute din evidența fiscală ca urmare a schimbării domiciliului fiscal al debitorului și al transmiterii dosarului fiscal către instituția dumneavoastră, cu data de 27.08.2019.

**Vă rugăm să ne confirmați primirea debitului în termen de 10 zile de la primirea prezentei, conform prevederilor art. 221 alin.(6) din același act normativ**, în sumă de 10047,01 lei și totodată să virajați această sumă, în conturile, deschise la Trezoreria Municipiului Pitești, beneficiar Municipiul Pitești – CIF 4317967, în conformitate cu prevederile art. 221 alin.(8) astfel:

- Suma de 10044 lei în contul RO25TREZ0462116020202XXX – impozit pe mijloace de transport
- Suma de 3,01 lei în contul RO39TREZ04621360214XXXXXX – cheltuieli de executare silită.

Anexăm următoarele documente, în fotocopie:

- Declarațiile fiscale pentru mijloacele de transport mai sus menționate;
- Documentele de dobândire și cărțile de identitate pentru mijloacele de transport;
- Somația nr.190273/12.12.2016 și Titlul Executoriu nr.190273/12.12.2016;
- Proces verbal privind cheltuielile de execuare silită nr.190273/12.12.2016;
- Somația nr. F/455836/27.12.2021 și Titlul Executoriu nr. F/455836/27.12.2021;
- Proces verbal privind cheltuielile de execuare silită nr. F/455836/27.12.2021;
- Proces verbal de sechestrul asupra bunurilor mobile nr. F/164388/01.04.2019.

Vă rugăm să ne confirmați în scris primirea adresei și să luați măsuri pentru înscrierea mijloacelor de transport în evidențele dumneavoastră, conform prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

Persoane de contact: Glișcă Oana, tel. 0248/708.530

Mihăilă Ioana Corina, telefon: 0248/707.377



Director Executiv  
Mihailă Oana

Șef Serviciu SCIPJ  
Gabriela Săceanu

Șef Serviciu SAJTL  
Constantin Serban-Negoiu

Inspector  
Oana Glișcă

Inspector  
Ioana Corina Mihăilă



