

# RAPORT DE EVALUARE

determinarea chiriei lunare,  
pentru spațiile medicale "camera 1, camera 15, camera 16 și camera 17 -  
Cabinete Stomatologice împreună cu cota parte indiviză aferentă din spațiile  
comune" situate în cadrul Policlinicii Costești din  
orasul Costești, str. Pietei, nr. 5 punct Dispensar Policlinic, județul Argeș,  
aflate în administrarea Consiliului Județean Argeș

**Proprietar : Județul Argeș - domeniu public**

**Solicitant : Consiliul Județean Argeș**

**Destinatar : Consiliul Județean Argeș**

**Evaluator : SC Total Rom Proiect SRL**



**Către:**

***Consiliul Județean Arges, in calitate de Client si in calitate de Utilizator Desemnat***

**Stimati parteneri,**

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

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

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

Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor 2020 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

Valoarea estimata este valabila la data evaluarii. Raportul este elaborat in concordanta cu conditiile economice, fiscale, juridice si politice existente la data evaluarii.

Va multumim ca ati apelat la serviciile noastre de evaluare si va stam la dispozitie pentru a dezvolta impreuna aplicatii ulterioare.

Cu stima,

**SC TOTAL ROM PROIECT SRL**  
*Membru Corporativ ANEVAR*



## CUPRINS

### Sinteza Raportului de Evaluare

#### I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor 2020
12. Descrierea raportului

#### II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare
4. Informatii despre amplasament
5. Descrierea cladirii
6. Date privind impozitele si taxele
7. Istoric, incluzând vânzarile anterioare si ofertele sau cotațiile curente

#### III. Analiza pietei imobiliare

#### IV. Analiza celei mai bune utilizari

#### V. Evaluare

1. Abordarea prin piata

#### VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

#### VII. Anexe raport



## SINTEZA RAPORTULUI

<b>Evaluator</b>	SC TOTAL ROM PROIECT S.R.L.
<b>Autorizatie membru corporativ</b>	Nr. 0252 emisa in 01.01.2021, valabil pana la 31.12.2021
<b>Reprezentanti societate</b>	Catanoiu Mirel_Administrator; office@totalromproiect.ro
<b>Autor lucrare</b> <b>Evaluator autorizat</b>	Muscurel Gina Membru titular ANEVAR, specializari EPI.Legitimatie si parafa: 18552 / valabil 2021, Tel: 0744 797816 ; Fax: 0348814607, E_mail: gina.muscurel@totalromproiect.ro
<b>Solicitantul evaluarii</b>	Consiliul Judetean Arges
<b>Identificare client</b>	Cod identificare fiscala 4229512
<b>Adresa client client</b>	municipiul Pitesti, Piata Vasile Milea, nr.1 , judetul Arges
<b>Utilizator desemnat</b>	Consiliul Judetean Arges
<b>Proprietatea evaluata</b>	<p>"Spatii cu destinatie cabinete stomatologice " situate in incinta Policlinicii Costesti , judetul Arges :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>camera 1</b>-Cabinet stomatologic in suprafata utila de 13,39 mp impreuna cu cota parte indiviza de 1/6 din spatiile comune aferente (hol –camera 13,camera 14 si grup sanitar –camera 2);</li> <li>- <b>camera 15</b>-Cabinet stomatologic in suprafata utila de 11,35 mp impreuna cu cota parte indiviza de 1/6 din spatiile comune aferente(hol –camera 13,camera 14 si grup sanitar –camera 2);</li> <li>- <b>camera 16</b>-Cabinet stomatologic in suprafata utila de 13,06 mp impreuna cu cota parte indiviza de 1/6 din spatiile comune aferente(hol –camera 13,camera 14 si grup sanitar –camera 2);</li> <li>- <b>camera 17</b>-Cabinet stomatologic in suprafata utila de 14,25 mp impreuna cu cota parte indiviza de 1/6 din spatiile comune aferente(hol –camera 13,camera 14 si grup sanitar –camera 2);</li> </ul>
<b>Utilitati existente</b>	curent electric, apa, canalizare.
<b>Proprietar</b>	Judetul Arges - domeniu public
<b>Adresa proprietatii</b>	Costesti , strada Pietei, nr 5, punct Dispensar Policlinic , judetul Arges
<b>Cartier</b>	zona mediana
<b>Cod postal</b>	115200
<b>Ipoteze speciale</b>	Nu este cazul.
<b>Data inspectiei</b>	26.03.2021; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Gina Muscurel
<b>Data evaluarii</b>	26.03.2021;
<b>Data finalizare raport</b>	29.03.2021;
<b>Scopul evaluarii</b>	determinarea chiriei lunare





**Curs de schimb**

1 eur = 4,8864 lei , afișat de BNR la data de referință a evaluării

**Tipul valorii**

Chirie de piata

**Valoarea chiriei lunare**

894,21 lei echivalent a 183 eur fara TVA detaliata astfel :

Nr. crt.	Adresa imobilului	Denumire spatiu	Numar cabinet/spatiu	Suprafata exclusiva (mp)	Suprafata indiviza (mp)	Chirie lunara fara TVA (eur)	Chirie lunara fara TVA (lei )
1	Policlinica Costesti ,strada Pietii , Punct Dispensar Policlinic , jud Arges	Cabinet stomatologic - cam 1	Suprafata in cota exclusiva este de 13,39 mp pentru camera 1 parter si cota indiviză de 1/6 echivalentul suprafetei de 4,49 mp aferenta camerei 1 din hol(cam 13) cu suprafata de 17,44 mp , camera sterilizare ( cam 14) cu suprafata 6,33 mp si grup sanitar ( cam 2) cu suprafata 3,14 mp	13,39	4,49	47	229,66
2	Policlinica Costesti ,strada Pietii , Punct Dispensar Policlinic , jud Arges	Cabinet stomatologic - cam 15	Suprafata in cota exclusiva este de 13,39 mp pentru camera 1 parter si cota indiviză de 1/6 echivalentul suprafetei de 4,49 mp ,mp aferenta camerei 15 din hol(cam 13) cu suprafata de 17,44 mp , camera sterilizare ( cam 14) cu suprafata 6,33 si grup sanitar ( cam 2) cu suprafata 3,14 mp	11,35	4,49	41	200,34
3	Policlinica Costesti ,strada Pietii , Punct Dispensar Policlinic , jud Arges	Cabinet stomatologic - cam 16	Suprafata in cota exclusiva este de 13,39 mp pentru camera 1 parter si cota indiviză de 1/6 echivalentul suprafetei de 4,49 mp aferenta camerei 16 din hol(cam 13) cu suprafata de 17,44 mp , camera sterilizare ( cam 14) cu suprafata 16 mp si grup sanitar ( cam 2) cu suprafata 3,14 mp	13,06	4,49	46	224,77
4	Policlinica Costesti ,strada Pietii , Punct Dispensar Policlinic , jud Arges	Cabinet stomatologic - cam 17	Suprafata in cota exclusiva este de 13,39 mp pentru camera 1 parter si cota indiviză de 1/6 echivalentul suprafetei de 4,49 mp aferenta camerei 1 din hol(cam 13) cu suprafata de 17,44 mp , camera sterilizare ( cam 14) cu suprafata de 6,33 mp si grup sanitar ( cam 2) cu suprafata de 3,14 mp	14,25	4,49	49	239,43
<b>Total</b>				<b>52,05</b>	<b>17,96</b>	<b>183</b>	<b>894,21</b>



Valoarea prezentata este fara TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.

**SC TOTAL ROM PROIECT**  
*Membru Corporativ ANEVAR*



**Gina Muscurel**

*Evaluator autorizat EPI*  
*Legitimatie 18852 valabila 2021*



## I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC TOTAL ROM PROIECT SRL, prin evaluator autorizat Gina Muscurel , Membru Titular ANEVAR, specializat EPI, posesor legitimatie nr. 18552

Subsemnatul declar ca opiniile si concluziile din prezentul Raport sunt obiective si impartiale.

Declar ca nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face obiectul acestui Raport de evaluare si declin orice legatura sau implicare importanta cu subiectul evaluarii sau cu partea care a comandat evaluarea. Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau intelegere care sa-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate in evaluare.

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

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018.

### 2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

Client : Consiliul Judetean Arges  
Adresa client : municipiul Pitesti , Piata Vasile Milea, nr. 1, judetul Arges  
Utilizator desemnat : Consiliul Judetean Arges

### 3. Scopul evaluarii

Evaluarea este realizata pentru inchiriere.

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

### 4. Identificarea imobilului supus evaluarii

**Denumire:** obiectul evaluarii il constituie

- **camera 1**-Cabinet stomatologic in suprafata utila de 13,39 mp impreuna cu cota parte indiviza de 1/6 echivalentul suprafetei de 4,49 mp din spatiile comune aferente ( hol-cam 13 cu suprafata de 17,44 mp camera sterilizare -cam 14 cu suprafata 6,33 mp si grup sanitar - cam 2 cu suprafata 3,14 mp);
- **camera 15**-Cabinet stomatologic in suprafata utila de 11,35 mp impreuna cu cota parte indiviza de 1/6 echivalentul suprafetei de 4,49 mp din spatiile comune aferente hol-cam 13 cu suprafata de 17,44 mp , camera sterilizare -cam 14 cu suprafata 6,33 mp si grup sanitar - cam 2 cu suprafata 3,14 mp);
- **camera 16**-Cabinet stomatologic in suprafata utila de 13,06 mp impreuna cu cota parte indiviza de 1/6 echivalentul suprafetei de 4,49 mp din spatiile comune aferente hol-cam 13 cu suprafata de 17,44 mp , camera sterilizare -cam 14 cu suprafata 6,33 mp si grup sanitar - cam 2 cu suprafata 3,14 mp);
- **camera 17**-Cabinet stomatologic in suprafata utila de 14,25 mp impreuna cu cota parte indiviza de 1/6 echivalentul suprafetei de 4,49 mp din spatiile comune aferente hol-cam 13 cu suprafata de 17,44 mp , camera sterilizare -cam 14 cu suprafata 6,33 mp si grup sanitar - cam 2 cu suprafata 3,14 mp);

**Adresa** : Costesti , strada Pietii , nr 5,punct Dispensar Policlinic , judetul Arges;

**Cod postal** : 115200.

**Identificare cadastrala** : cabinetele sunt situate in incinta Policlinicii Costesti avand numar cadastral 81561-C1

**Carte Funciara** : nu a fost prezentata dovada intabulării.

**Proprietar** : domeniul public al judetului Arges

### 5. Tipul valorii

Se estimeaza chiria de piata. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluării, între un cumparator hotărât si un vânzator hotărât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere"*. Valoarea estimata nu va contine TVA.

### 6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 26.03.2021; Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Gina Muscurel

Data evaluarii : 26.03.2021;

Curs valutar : 1 eur = 4,8864 lei , afişat de BNR la data de referință a evaluării.

Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 29.03.2021;





## 7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

Cu exceptia aspectelor reliefate in raport la Cap. Ipoteze speciale, nu au existat limitari sau restrictii referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii.

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

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

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre proprietar;
- informatiile referitoare la datele de piata utilizate in evaluare au fost preluate din surse publice, site-uri specializate in anunturi imobiliare, presa locala, etc.;
- informatiile generale referitoare la rentabilitatea asteptata, preturi, proiecte si costuri de investitii a unor proprietati similare au fost preluate din studiile pentru Romania ale unor companii multinationale de consultanta ;

Alte informatii necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor 2020, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

Informatii din *mass-media* aferente miscarilor imobiliare. Informatia furnizata de catre terti este considerata de încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

## 9. Ipoteze si ipoteze speciale

### Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluarii, fara a fi în mod specific documentate sau verificate:

Aspectele juridice:

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

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Structura

- nu s-a realizat o analiza structurala a cladirilor, nici nu s-au inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator;
- acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor;

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.



- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

#### Metodologie

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

#### Consultanta viitoare:

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

#### Alte date

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

**Ipoteze speciale:** nu este cazul.

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

Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu vor fi publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.

#### 11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2020**, compuse din:

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii;

SEV102 – Documentare si conformare ;

SEV103 – Raportare;

SEV 104- Tipuri ale valorii ;

SEV 105 - Abordari si metode de evaluare ;

SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare

SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile si eficienta energetica

Ghidurile de evaluare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

#### 12. Descrierea raportului

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante, certificarea evaluatorului;
- premisele evaluarii, elemente cu caracter specific care delimiteaza modul de abordare al evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, schite, date de piata, fotografii, etc.



## II. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Descrierea juridica

S-a evaluat dreptul integral, al actualului titular proprietar, asa cum rezulta din urmatoarele documente primite in copie necertificata.

- Plan de amplasament si delimitare a imobilului ;
- Incheiere de intabulare nr 4243 ;
- Relevu parter Policlinica Costesti ;

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

### 2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

In evaluarea imobilului subiect nu au fost luate in considerare elemente de mobilier.

### 3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona mixta : rezidentiala, administrativa si comerciala; imobilul este situat in zona centrala a orasului Costesti
- Unitati comerciale: la distanta mica ;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mica : scoala generala si gimnaziala;
- Unitati medicale: amplasate la distanta mica ;
- Sedii de banci: amplasate la distanta mica ;
- Muzee ; -
- Institutii de cult: la distanta medie;
- Parcuri: spatii verzi la distanta medie;
- Lacuri: la distanta mare.

Utilitati:

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

Artere de circulatie:

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

Ambient

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

### 4. Descriere amplasament

**Cabinetele stomatologice** evaluate sunt situate la parterul Policlinicii Costesti amplasata in zona mediana a localitatii avand urmatoarele suprafete :

Nr. crt.	Adresa imobilului	Denumire spatiu	Numar cabinet/spatiu
1	Policlinica Costesti ,strada Pietii , Punct Dispensar Policlinic , jud Arges	Cabinet stomatologic -cam 1	Suprafata in cota exclusiva este de 13,39 mp pentru camera 1 parter si cota indiviza de 1/6 echivalentul suprafetei de 4,49 mp aferenta camerei 1 din hol (cam 13) cu suprafata de 17,44 mp , camera sterilizare ( cam 14) cu suprafata 6,33 mp si grup sanitar ( cam 2) cu suprafata 3,14 mp



2	Policlinica Costesti ,strada Pietii , Punct Dispensar Policlinic , jud Arges	Cabinet stomatologic -cam 15	Suprafata in cota exclusiva este de 13,39 mp pentru camera 1 parter si cota indiviză de 1/6 echivalentul suprafetei de 4,49 ,mp aferenta camerei 15 din hol(cam 13) cu suprafata de 17,44 mp , camera sterilizare ( cam 14) cu suprafata 6,33 si grup sanitar ( cam 2) cu suprafata 3,14 mp
3	Policlinica Costesti ,strada Pietii , Punct Dispensar Policlinic , jud Arges	Cabinet stomatologic -cam 16	Suprafata in cota exclusiva este de 13,39 mp pentru camera 1 parter si cota indiviză de 1/6 echivalentul suprafetei de 4,49 mp aferenta camerei 16 din hol(cam 13) cu suprafata de 17,44 mp , camera sterilizare ( cam 14) cu suprafata 16 mp si grup sanitar ( cam 2) cu suprafata 3,14 mp
4	Policlinica Costesti ,strada Pietii , Punct Dispensar Policlinic , jud Arges	Cabinet stomatologic -cam 17	Suprafata in cota exclusiva este de 13,39 mp pentru camera 1 parter si cota indiviză de 1/6 echivalentul suprafetei de 4,49 mp aferenta camerei 1 din hol(cam 13) cu suprafata de 17,44 mp , camera sterilizare ( cam 14) cu suprafata de 6,33 mp si grup sanitar ( cam 2) cu suprafata de 3,14 mp

- Cladirea de baza are structura puternica de rezistenta cu stalpi, grinzi si plansee din beton armat, acoperis cu sarpanta de lemn si invelitoare din tabla de tip Lindab , instalatii: apa curenta, canalizare,incalzire cu sobe de teracota.
- Spatiile evaluate sunt cu finisaje inferioare : zugraveli partiale in vopsele lavabile, pardoseala din beton mozaicat pe holuri si cu gresie de calitate inferioara in cabinete si parchet laminat , usi de lemn , tamplarie exterioara din lemn cu geamuri simple , corpuri de iluminat fluorescente , peretii placati cu faianta pâna la jumatatea pereților .
- Starea fizica este buna : constructie invecchita , finisaje inferioare .

#### 5. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al Orasului Costesti , impozitele pe bunuri de tip spații cu destinatie comerciala sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

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

Pe piata imobilara locala sunt vizate spațiile comerciale atat pentru scop de tranzactii cat si pentru activitate servicii de inchirieri. In prezent piata este intr-o stare de cvasistabilitate, insa oferta devanseaza in ultimii ani cererea de proprietati similare. Se apreciaza ca in ultimii ani piata este o piata a cumparatorilor, datorita in principal rigorilor crescute la accesul la finantari. Se poate considera ca piata spațiilor comerciale este în usoara scadere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.



### III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat în zona centrală a orașului Costești, strada Pietii, județul Argeș. Costești este un oraș în județul Argeș, Muntenia, România, format din localitatea componentă Costești (reședința), și din satele Broșteni, Lăceni, Pârnu Roșu, Podu Broșteni, Smei și Stârci. Orașul are o populație de 10.375 locuitori. Statutul administrativ al localității este de oraș mic în componența căruia intră cartierele Telești și Zorile și cele 6 sate aparținătoare Broșteni, Lăceni, Pârnu Roșu, Podu Broșteni, Smei și Stârci, fiind membru fondator al Asociației Orașelor din România. Orașul este situat în sudul județului, în Câmpia Piteștilor, pe malurile râului Teleorman. Unitatea administrativă are o suprafață totală de 91,31 km<sup>2</sup>. Este străbătut de șoseaua națională DN 65A care leagă Piteștiul de Roșiori de Vede. La Costești, din acest drum se ramifică șoseaua județeană DJ 659A, care duce spre nord la Bradu. Tot la Costești, tot DN 65A se intersectează și cu șoseaua județeană DJ 703B, care duce spre vest la Lunca Corbului și spre est la Suseni. Orașul este și nod feroviar pe calea ferată Pitești-Piatra Olt, pe care este deservit de stațiile Pârnu Roșu, Suseni și Costești, de unde se ramifică o linie care duce la Roșiori Nord.

Piața imobiliară din orașul Costești, este împărțită în:

- case de locuit unifamiliale vechi și noi;
- spații comerciale;
- apartamente de locuit
- spații de birouri;
- terenuri intravilane
- terenuri extravilane

#### Considerații generale privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- a) fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix;
- b) pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.;
- c) în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- d) Spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și neechilibru;
- e) Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei și dezagregarea proprietății.

#### Piața imobiliară specifică

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Proprietatea imobiliară evaluată este compusă din spațiu cu destinație comercială-birouri (spații medicale și





activitati conexe actului medical).

Avand in vedere cele prezentate anterior, piata imobiliara specifica se defineste ca fiind piata proprietatilor comerciale-birouri din Costesti

In analiza acestei piete am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

#### **Analiza ofertei**

Oferta de proprietati comerciale pentru inchiriere in orasul Costesti , se extinde pe langa acestea, si prin sursa proprietarilor de imobile sau a dezvoltatorilor imobiliari ce edifica unitati individuale oferite spre vanzare.

Avand in vedere analiza tipul proprietatii, se va analiza numai segmentul de piata caracteristic, piata locala a proprietatilor din perimetrul respectiv. Piata comerciala-birouri din Costesti este impartita in:

- magazine la parterul blocurilor de locuit ;
- magazine in cladiri independente;
- spatii de birouri in cladiri independente sau blocuri de locuit;

#### **Analiza cererii**

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales pentru vanzare in scopul exploatarii ca spatii comerciale-birouri , insa se identifica si o cerere bună pentru spatii comerciale-birouri oferite spre inchiriere. Majoritatea tranzactiilor efectuate pe piata spatiilor comerciale – birouri locala au drept subiect magazin ; in ceea ce priveste subpiata specifica de tipul celui evaluat, amplasate in zona analizata, preturile la care se inchiriaza spatiile comerciale in municipiu, conform informatiilor culese din surse publice, preturile imobilelor cu CMBU comercial –birouri sunt intre 2-4 eur/mp. Preturile difera in functie de localizarea imobilului constatandu-se preturi mai mari pentru imobilele amplasate ultracentral si cu acces direct la soseaua principala.

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

#### **Echilibrul pietei**

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

In anexele la raport sunt prezentate extrase din ofertele cu proprietati comparabile, pentru inchiriere. Chiriile de oferta / tranzactionare variaza foarte mult in functie de localizare, suprafata constructiilor, calitatea acestora, dimensiune, teren aferent etc., un interval mai des intalnit pe piata in zona similara fiind 2-3 eur/mp util .



## IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Analiza de piata si analiza celei mai bune utilizari preced punerea in aplicare a abordarilor in evaluare. Analiza celei mai bune utilizari se bazeaza pe concluziile analizei de piata si ale analizei vandabilitatii.

**Cea mai buna utilizare** - este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii, care este fizic posibila, justificata adecvat, fezabila financiar si care conduce la cea mai mare valoare a proprietatii evaluate. In cele mai frecvente situatii, cea mai buna utilizare a unei proprietati este utilizarea actuala. Analiza se efectueaza intr- una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

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

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, a fost realizata analiza celei mai bune utilizari a terenului construit, prin prisma constructiilor existente.

**Utilizare permisa legal:** amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.

**Fizic posibila:** in cazul utilizarii comerciale (utilizarea actuala), posibilitatea fizica este evidenta.

**Fezabilitatea financiara si maxima productivitate:** in zona exista numeroase proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati comerciale. Pentru imobilul analizat nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

**Concluzie:** **CMBU** pentru imobilul existent este cea aferenta unei utilizari cu destinatia de comercial. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane fizice sau juridice cu venituri medii si peste medie.

Avand in vedere caracteristicile zonei in care se afla proprietatea imobiliara, utilitatile tehnico-edilitare, amplasamentul si nu in ultimul rand **scopul evaluarii, evaluarea s-a facut pentru utilizarea existentă (spatii cu destinatie medicală )**.





## V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietăți imobiliare, evaluatorii utilizează metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Pentru proprietatea analizată se pot utiliza:

**Abordarea prin piață:** este un proces prin care evaluatorul obține o indicație a valorii de piață prin compararea proprietății subiect cu proprietăți similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparată cu proprietăți tranzacționate recent, sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie atent analizată. În cadrul analizei comparative se pot aplica corecții cantitative, calitative sau mixte. Pentru a obține o indicație asupra valorii de piață, proprietățile comparabile sunt ajustate, utilizându-se ajustări (corecții) cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustările aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date și analiza datelor secundare sau ajustări pe baza de cost. Ajustările utilizate reflectă reacțiile participanților la piață. Ajustările sunt prezentate detaliat în anexe.

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

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Costești	Costești	Costești	Costești
Pret (Euro/mp)	? Euro/mp	5	4,0	2
Suprafața (mp)	13,39	57	100	900
Data ofertei	mar.21	mar.21	mar.21	mar.21
Finisaje	inferioare	medii	superioare	medii

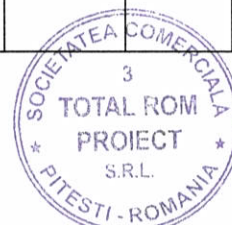
- Ofertele prezentate succint în tabelul de mai sus sunt anexate la prezenta lucrare.

Valoarea chiriei spațiului în cota indiviză s-a apreciat la 50% din valoarea chiriei spațiului în cota exclusivă.

**Valoarea rezultată în urma aplicării abordării prin piață este: 3 eur/mp/lună pentru spațiul în folosință exclusivă și 1,5 eur/mp/lună pentru spațiul de folosință comună.**

**Astfel :**

Nr. crt.	Adresa imobilului	Denumire spațiu	Numar cabinet/spațiu	Suprafața exclusivă (mp)	Chirie lunară suprafața exclusivă (eur/mp)	Suprafața indiviză (mp)	Chirie lunară suprafața indiviză (eur/mp)	Chirie lunară fără TVA (eur)	Chirie lunară fără TVA (lei)
1	Policlinica Costești ,strada Pietii , Punct Dispensar Policlinic , jud Arges	Cabinet stomatologic -cam 1	Suprafața în cota exclusivă este de 13,39 mp pentru camera 1 parter și cota indiviză de 1/6 echivalentul suprafeței de 4,49 mp aferente camerei 1 din hol(cam 13) cu suprafața de 17,44 mp , camera sterilizare ( cam 14) cu suprafața 6,33 mp și grup sanitar ( cam 2) cu suprafața 3,14 mp	13,39	3	4,49	1,5	47	229,66



2	Policlinica Costesti ,strada Pietii , Punct Dispensar Policlinic , jud Arges	Cabinet stomatologic -cam 15	Suprafata in cota exclusiva este de 13,39 mp pentru camera 1 parter si cota indiviza de 1/6 echivalentul suprafetei de 4,49 mp aferenta camerei 15 din hol(cam 13) cu suprafata de 17,44 mp , camera sterilizare ( cam 14) cu suprafata 6,33 si grup sanitar ( cam 2) cu suprafata 3,14 mp	11,35	3	4,49	1,5	41	200,34
3	Policlinica Costesti ,strada Pietii , Punct Dispensar Policlinic , jud Arges	Cabinet stomatologic -cam 16	Suprafata in cota exclusiva este de 13,39 mp pentru camera 1 parter si cota indiviza de 1/6 echivalentul suprafetei de 4,49 mp aferenta camerei 16 din hol(cam 13) cu suprafata de 17,44 mp , camera sterilizare ( cam 14) cu suprafata 16 mp si grup sanitar ( cam 2) cu suprafata 3,14 mp	13,06	3	4,49	1,5	46	224,77
4	Policlinica Costesti ,strada Pietii , Punct Dispensar Policlinic , jud Arges	Cabinet stomatologic -cam 17	Suprafata in cota exclusiva este de 13,39 mp pentru camera 1 parter si cota indiviza de 1/6 echivalentul suprafetei de 4,49 mp aferenta camerei 1 din hol(cam 13) cu suprafata de 17,44 mp , camera sterilizare ( cam 14) cu suprafata de 6,33 mp si grup sanitar ( cam 2) cu suprafata de 3,14 mp	14,25	3	4,49	1,5	49	239,43
Total				52,05		17,96		183	894,21





## VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In partea de reconciliere a valorilor, evaluatorul analizeaza rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru a ajunge la estimarea valorii finale, recapituland intreg procesul de evaluare si asigurandu-se ca datele obtinute, analizele efectuate, rationamentul si logica aplicate au condus la judecati consecvente. Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: in general in zona de influenta a proprietatii exista suficiente tranzactii cu proprietati constand in imobile de tip spatii comerciale; astfel se poate concluziona ca abordarea prin piata este cea mai adecvata pentru proprietatea evaluata.

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

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

**Valoarea chiriei pentru pentru spatiile cu destinatie medicală evaluate impreuna cu spatiile comune aferente:**

Nr. crt.	Adresa imobilului	Denumire spatiu	Numar cabinet/spatiu	Suprafata exclusiva (mp)	Suprafata indiviza (mp)	Chirie lunara fara TVA (eur)	Chirie lunara fara TVA (lei )
1	Policlinica Costesti ,strada Pietii , Punct Dispensar Policlinic , jud Arges	Cabinet stomatologic - cam 1	Suprafata in cota exclusiva este de 13,39 mp pentru camera 1 parter si cota indiviză de 1/6 echivalentul suprafetei de 4,49 mp aferenta camerei 1 din hol(cam 13) cu suprafata de 17,44 mp , camera sterilizare ( cam 14) cu suprafata 6,33 mp si grup sanitar ( cam 2) cu suprafata 3,14 mp	13,39	4,49	47	229,66
2	Policlinica Costesti ,strada Pietii , Punct Dispensar Policlinic , jud Arges	Cabinet stomatologic - cam 15	Suprafata in cota exclusiva este de 13,39 mp pentru camera 1 parter si cota indiviză de 1/6 echivalentul suprafetei de 4,49 mp aferenta camerei 15 din hol(cam 13) cu suprafata de 17,44 mp , camera sterilizare ( cam 14) cu suprafata 6,33 si grup sanitar ( cam 2) cu suprafata 3,14 mp	11,35	4,49	41	200,34
3	Policlinica Costesti ,strada Pietii , Punct Dispensar Policlinic , jud Arges	Cabinet stomatologic - cam 16	Suprafata in cota exclusiva este de 13,39 mp pentru camera 1 parter si cota indiviză de 1/6 echivalentul suprafetei de 4,49 mp aferenta camerei 16 din hol(cam 13) cu suprafata de 17,44 mp , camera sterilizare ( cam 14) cu suprafata 16 mp si grup sanitar ( cam 2) cu suprafata 3,14 mp	13,06	4,49	46	224,77
4	Policlinica Costesti ,strada Pietii , Punct Dispensar Policlinic , jud Arges	Cabinet stomatologic - cam 17	Suprafata in cota exclusiva este de 13,39 mp pentru camera 1 parter si cota indiviză de 1/6 echivalentul suprafetei de 4,49 mp aferenta camerei 1 din hol(cam 13) cu suprafata de 17,44 mp , camera sterilizare ( cam 14) cu suprafata de 6,33 mp si grup sanitar ( cam 2) cu suprafata de 3,14 mp	14,25	4,49	49	239,43
Total				52,05	17,96	183	894,21



### Valori fara TVA

curs valutar 1 eur = 4,8864 lei.

Valoarea prezentata nu este influentata de TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare nu sunt incadrate in categoria operatiunilor cuprinse in sfera de aplicare a taxei.

### SC TOTAL ROM PROIECT

Membru Corporativ ANEVAR



### Gina Muscurel

Evaluator autorizat EPI

Legitimatie 18552 valabila 2021

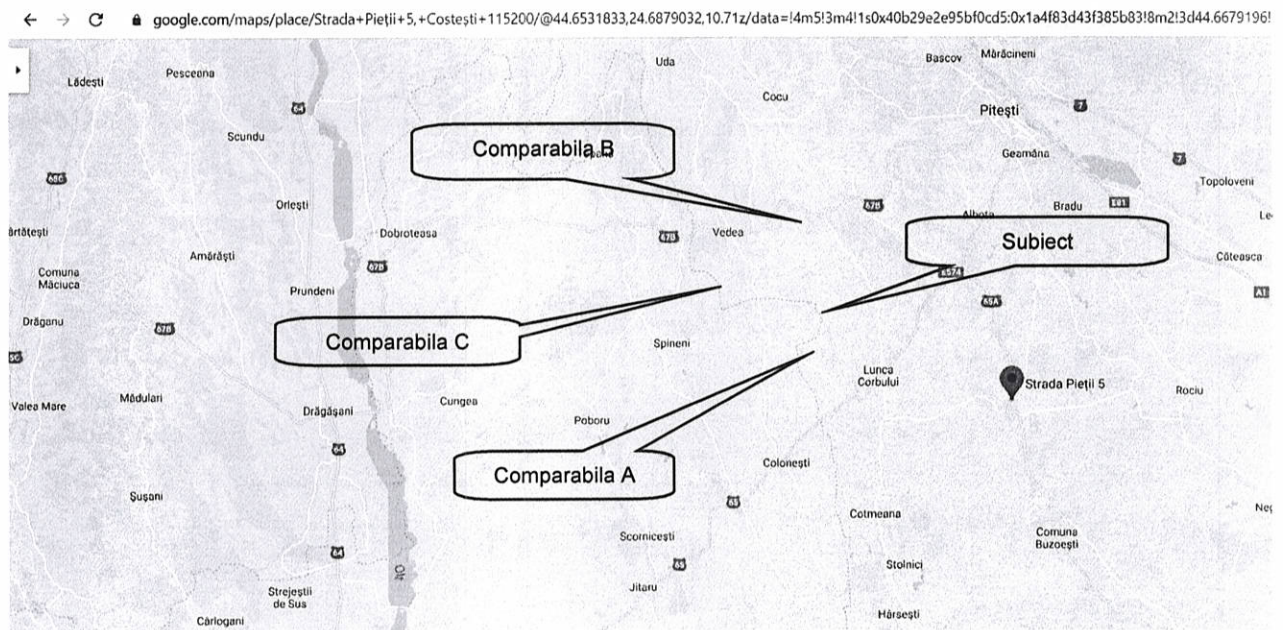
## VII. ANEXE

Localizare  
Fotografii ale proprietatii  
Anexe de calcul  
Date despre inchirieri  
Documente



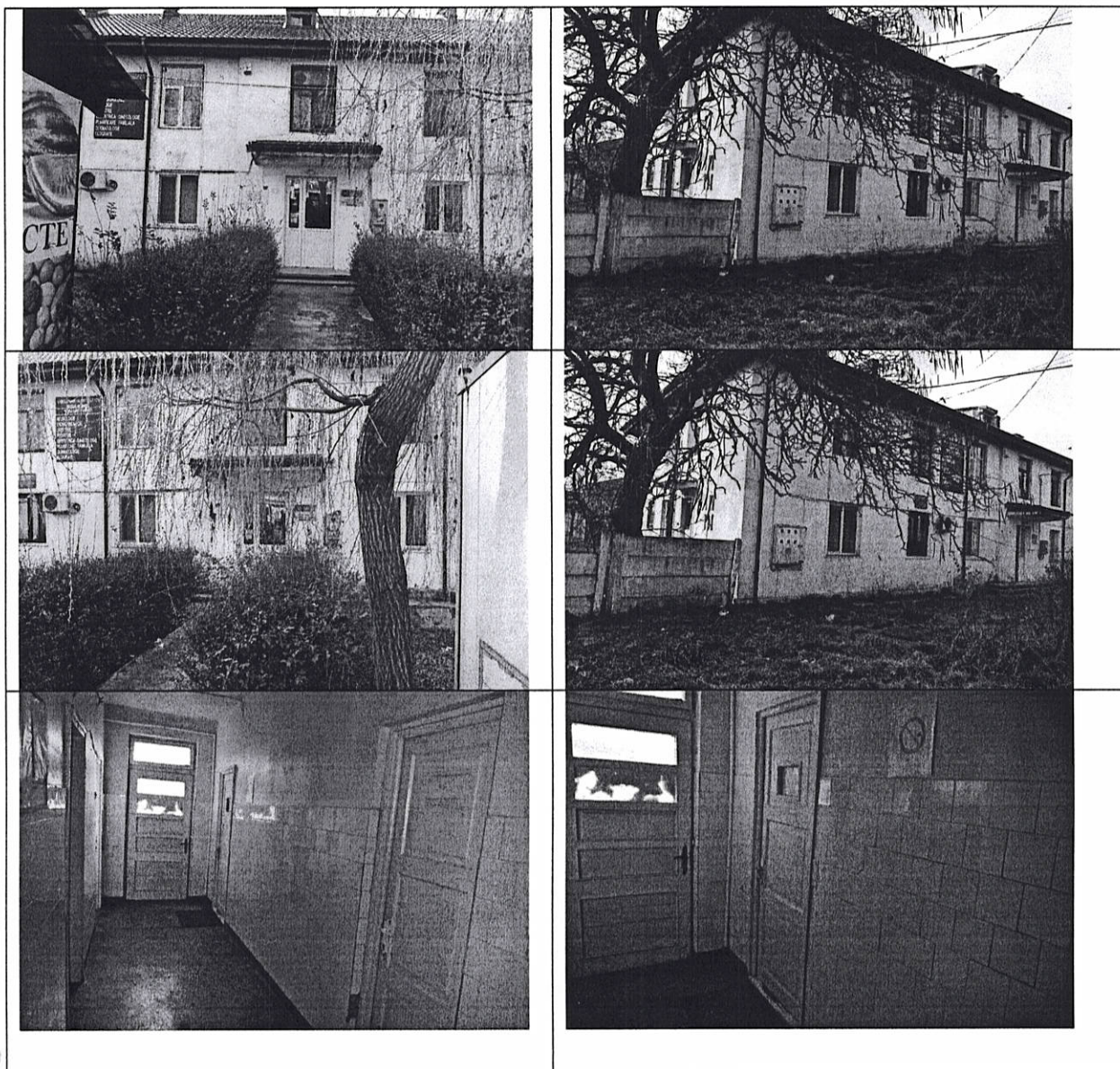
## Localizare proprietate subiect:

Imobil de evaluat, situat în Costești ,strada Pietii , punct Dispensar Policlinic , județul Argeș

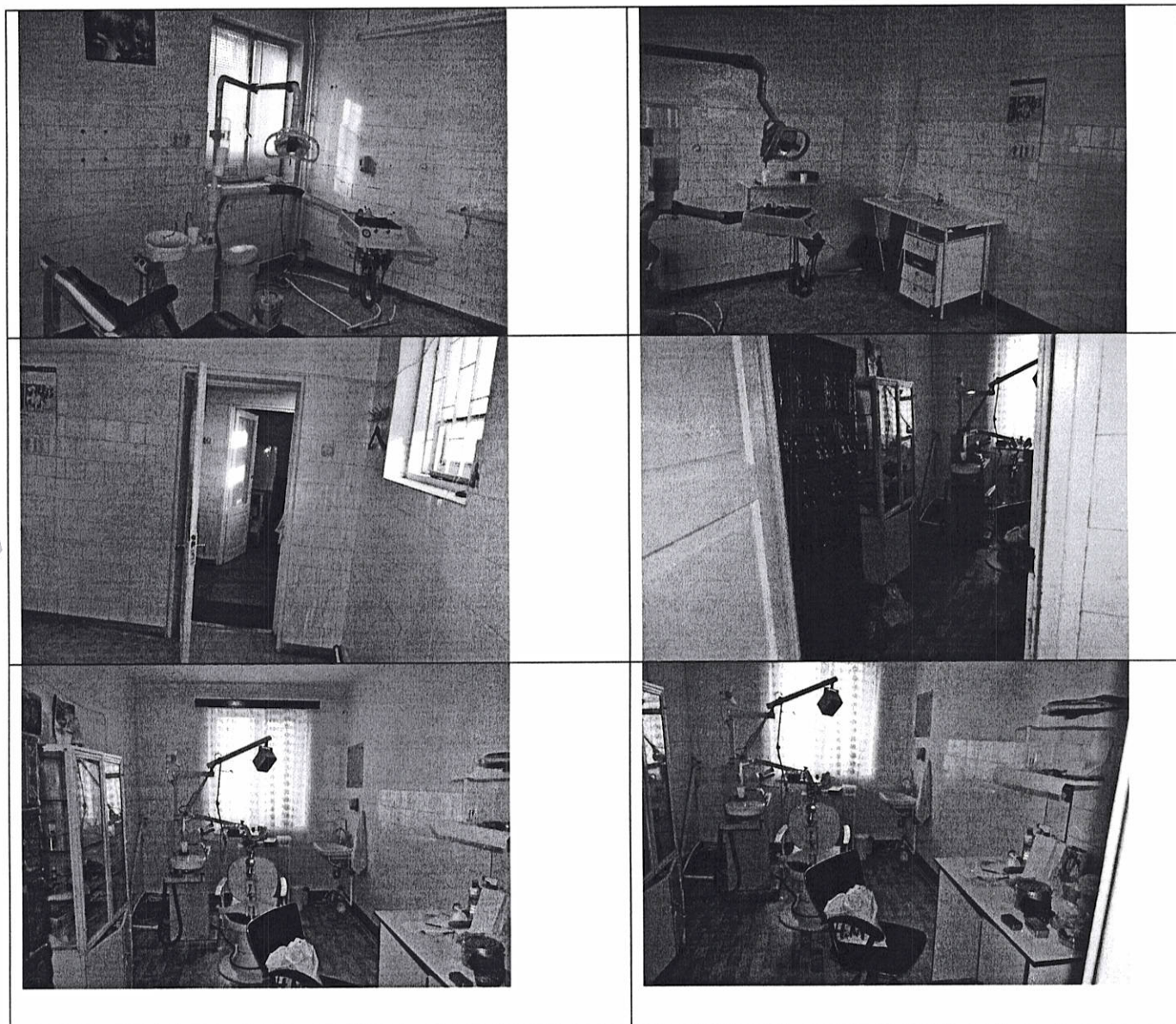




Fotografii ale proprietatii









## Anexă de calcul

### Grila comparatiei de piata

Fișă evaluare chirie prin metoda comparației directe					
			26.03.2021	1 EURO= 4,8864 lei	
Estimarea pretului de inchiriere a spatiilor comparabile			PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Suprafața utila (mp)			57	100	900
Pret de oferta/inchiriere (EURO/mp-luna)			5,00	4,00	2,00
Informatii disponibile la data evaluarii			oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	%		-10%	-10%	-10%
	(EURO/mp-luna)		-0,50	-0,40	-0,20
PRET ESTIMAT (EURO/mp-luna)			4,50	3,60	1,80

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Spațiu de închiriat	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.1	COMPARAB.2	COMPARAB.3
			4,50 €	3,60 €	1,80 €
1	Dreptul de proprietate transmis	folosinta	folosinta	folosinta	folosinta
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		4,50	3,60	1,80
2	Condiții de finantare	cash	cash	cash	cash
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		4,5	3,6	1,80
3	Condiții de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		4,50	3,60	1,80
4	Condiții de piață (data)	mar. -21	similar	similar	similar
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		4,50	3,60	1,80
5	Localizare	Costesti	Costesti	Costesti	Costesti
	Corecție %		-5%	-5%	20%
	Corectie (EURO/mp)		-0,23	-0,18	0,36
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		4,28	3,42	2,16
Caracteristici fizice					
6	Suprafața utila(mp)	13,39	57	100	900
	Corecție %		0%	2%	25%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,07	0,45
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		4,28	3,49	2,61
7	Etaj	p	P	P	P
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		4,28	3,49	2,61
7	Utilități	A/C/CE	A/C/CE/G	A/C/CE/G	A/C/CE/G
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		4,28	3,49	2,61
8	Finisaje și amenajări	inferioare	medii	superioare	medii/ productie
	Corectie %		-20%	-30%	20%
	Corectie (EURO/mp)		-0,90	-1,08	0,36
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		3,4	2,41	2,97
Corecție totală brută (EURO)			1,13	1,33	1,17
Corecție totală brută %			25%	37%	65%
Valoare chirie lunara unitara			3,00 Euro/mp-lună	Comparabila A a suportat cea mai mica corectie bruta absoluta (%)	
Valoare chirie unitara - rotunjit			3,00 Euro/mp-lună		





Descrierea ajustarilor:				
Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobilelor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:				
<b>Tip tranzactie</b>	In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranctionare variaza pe piata locala in intervalul 10-15% in functie de suprafata , localizare, deschidere, acces.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-10%	-10%	-10%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
<b>Localizare</b>	In functie de amplasamentul imobilului, de accesul la mijloacele de transport in comun, de notorietatea zonei, diferentele de pret pot ajunge pana la 10% in cadrul aceleiasi zone.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-5%	-5%	20%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind diferentele de pret dintre zonele in care sunt amplasate proprietatile si proprietatea subiect			
<b>Suprafata utila(mp)</b>	Diferenta de suprafata este perceputa diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza direct proportional cu suprafata;			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	0%	2%	25%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piață privind ponderea suprafetei utile in pretul solicitat pentru acest tip de proprietate.			
<b>Utilitati</b>	Diferentele de utilitati sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 3-5% in defavoarea proprietatilor fara utilitati sau cu o parte din acestea.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piață privind costul utilităților pentru acest tip de proprietate. Nu este cazul			
<b>Finisaje</b>	In functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra spatiilor, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru finisaje de rafinament si dotari moderne. Rareori piata recunoaste surplusul de valoare la nivelul costului de inlocuire al unor finisaje si dotari superioare			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-20%	-30%	20%
	Valoarea ajustarii a fost determinata in functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra imobilului , avand in vedere ca proprietatea subiect are finisaje inferioare si proprietatile comparabile A si B au finisaje superioare si medii iar comparabila C a fost ajustata pozitiv deoarece este proprietate pentru depozitare si productie avand finisaje specifice spatiilor de depozitare necesitand costuri suplimentare pentru amenajare in scop comercial			



## Date despre inchirieri

## Oferte de inchiriere:

## Comparabila A:

[https://lajumate.ro/spatiu-comercial-orasul-costesti-judet-arges-pret-1400lei-12287597.html#message\\_holder](https://lajumate.ro/spatiu-comercial-orasul-costesti-judet-arges-pret-1400lei-12287597.html#message_holder)

## Spatiu comercial, orasul Costesti, judet Arges. Pret 1400lei

📍 Costesti, Arges

🕒 Acum o săptămână

### Gratuit

Zona	Central	Tip tranzacție	Închiriere
Tip	<b>Spații comerciale</b>	Suprafață utilă (m²)	<b>57</b>



Proprietar, inchiriem spatiu comercial in suprafata de 57 mp, in orasul Costesti, judetul Arges, strada Victoriei, bl.Z1 parter, vis-a vis de parc. Pret 1.400 lei/ luna tva inclus.

Suprafață totală: 57 m²  
An finalizare construcție: 1970  
Stadiu construcție: De renovat  
Tip imobil: Alte tipuri



**Nicoleta**  
PERSOANĂ FIZICĂ

 **07xx - AFIȘEAZĂ** 

 **TRIMITE MESAJ**

 **SALVEAZĂ ANUNȚUL**





## Comparabila B:

<https://adroi.top/realty-buy/detail.php?hash=4902714b0e41571d694038b767a804cb>

## Ofer spatiu ultracentral de inchiriat in Costesti , Arges

Sursă: <https://www.olx.ro>

Total conversii: 2.

Găsit: 17-06-2021

Va fi șters: 24-06-2021

**Detalii:** Ofer spatiu ultracentral de inchiriat in Costesti , Arges Imobiliare Birouri - Spatii comerciale 411 € Costesti Azi 2 000 lei: Ofer spre inchiriere 100mp spatiu ultracentral amenajat deosebit in orasul Costesti, jud Arges. Spatiul se afla pe strada principala , Victoriei, via a vis de statia peco Petrom , si este amenajat :...

## Comparabila C

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industriala/anunt/inchiriere-spatii-productie/gg141h70i48i7h781d67hhege1e11320.html>

**publi24.ro**  
o marca russmedia

Contul meu Favorite Adauga anunt

Cauta anunturi ... Toate judetele Toate categoriile

Publi24 Anunturi Imobiliare De inchiriat Spatii de inchiriat Hala industrială

**Inchiriere spatii productie** **2 EUR**  
Arges, Costesti Vezi pe harta Valabil din 26.03.2021 09:09:59

Specificatii		Specificatii	
Suprafata utila	900,0 m <sup>2</sup>	Suprafata terenului	10826,0 m <sup>2</sup>
Suprafata construita	900,0 m <sup>2</sup>	Numar camere	10
Anul constructiei	1985	Stadiul constructiei	Finalizat
Incalzire	alte	Numar niveluri	1
Clasa birouri	B		

**Descriere Imobiliare**  
Spatii productie\_hala 900 mp , 7m inaltime interioara, post trafa 380/220v,apa,canal,platforma parcare.  
<http://smg.photobucket.com/albums/v355/bkraptor/hale/?start=all>, suprafata utila: 900, suprafata totala: 10826  
Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

0744506489

Mesaj

Adauga fisier ?

Trimite

Fa oferta

Salveaza ca favorit

Vizualizari: 129

Documente





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

Dosarul nr. 4243/07-06-2013

**INCHEIERE Nr. 4243**

REGISTRATOR Bănică Iuliu Radu

ASISTENT REGISTRATOR Galna Florica

Asupra cererii introduse de SC GEOTER PROIECT SRL privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.), si in baza documentelor atasate:

- act normativ nr. 866/16-08-2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI, act administrativ nr. 7996/05-06-2013 emis de PRIMARIA ORASULUI COSTESTI; act administrativ nr. 7997/05-06-2013 emis de PRIMARIA ORASULUI COSTESTI;

Vazand referatul Inspectorului de cadastru si/sau referatul asistentului-registrator, fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, tariful de 0 lei achitat prin documentul de plata:  
pentru serviciul cu codul: 211,

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 81561, inscris in cartea funciara 81561 UAT Costesti;  
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1, A1.1, A1.2, A1.3 in favoarea : **JUDEȚUL ARGES-DOMENIUL PUBLIC**, sub B.1 din cartea funciara 81561 UAT Costesti;

Prezenta se va comunica partilor:  
Sc Geoter Proiect Srl.

Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Costesti, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,  
Soluționată  
la data de:  
13-06-2013

Data eliberării,  
16 JUN. 2013

Registrator,  
Bănică Iuliu Radu

(semnătura)

Asistent-registrator,  
Galna Florica

(semnătura)

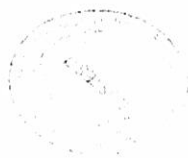
Referent,

FLOREA TEULESCU ELENA

REFERENT

(parafa, semnătura și  
stampila BCPI)

\* Se precizeaza, atunci cand este cazul, verificarea indeplinirii obligatiilor de plata a impozitului prevazut de art. 77<sup>1</sup> din Codul Fiscal.





**Plan de amplasament si delimitare a imobilului**  
Scara 1:500

Nr. cadastral <b>81561</b>	Suprafata masurata (mp) 1665	Adresa imobilului: Oras Costesti, Jud. Arges Str. Pietii, Nr. 5, Punct "Dispensar policlinic" - Intravilan
-------------------------------	---------------------------------	---

Cartea Funciara nr. N351840	UAT COSTESTI
--------------------------------	-----------------

Plan de amplasament si delimitare a imobilului. Map showing the plot boundaries, adjacent plots (C1, C2, C3), and surrounding infrastructure (Str. Pietii, S.C. Finex S.R.L., Grup Scolar Agricol Costesti). The plot area is 1665 mp. The map includes coordinates and a north arrow.

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

B. Date referitoare la constructii				
Nr. constr.	Supraf. constr. la sol (mp)	Val. de imp. (lei)	Mentiuni	
C1	297	567300	Cladire Policlinica; Sup. constr. desfasurata = 594 m; Constr. din caramida, acop. cu tabla; An constr.: 1965	
C2	45	4907	Garaj; Sup. constr. desfasurata = 45 mp; Constr. din caramida, acop. cu beton; An constr.: 1961	
C3	28	814	Anexa; Sup. constr. desfasurata = 28 mp; Constr. din caramida, acop. cu tabla; An constr.: 1961	
Total		370	573021	

INVENTAR DE COORDONATE					
Sistem de proiectie: STEREO '70					
Pct.	E(m)	N(m)	Pct.	E(m)	N(m)
514	490496.271	351821.556	545	490519.989	351825.556
519	490498.862	351799.887			
523	490500.335	351783.583			
537	490502.193	351782.628			
538	490514.178	351784.194			
539	490517.904	351784.681			
540	490528.117	351786.015			
501	490538.866	351787.419			
541	490546.372	351788.399			
542	490546.620	351788.431			
504	490545.604	351794.508			
543	490541.091	351821.515			
506	490533.203	351820.130			
544	490521.282	351818.066			

Executant,  
**SC GEOTER PROIECT SRL**  
Semnatura si stampila  
Data: 06.06.2013  
SILVIAN CRISTEA

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
Nr. 0150  
Suprafata totala masurata = 1665 mp  
Suprafata din act = 1665 mp  
**AUTORIZARE**  
Seria PO-B-J nr. 0191  
**GEOTER PROIECT S.R.L.**  
Clasa I  
07. IUN. 2013

Se confirma suprafata din masuratori si  
Introducerea imobilului in baza de date  
Parafa  
Semnatura si Data  
Stampila

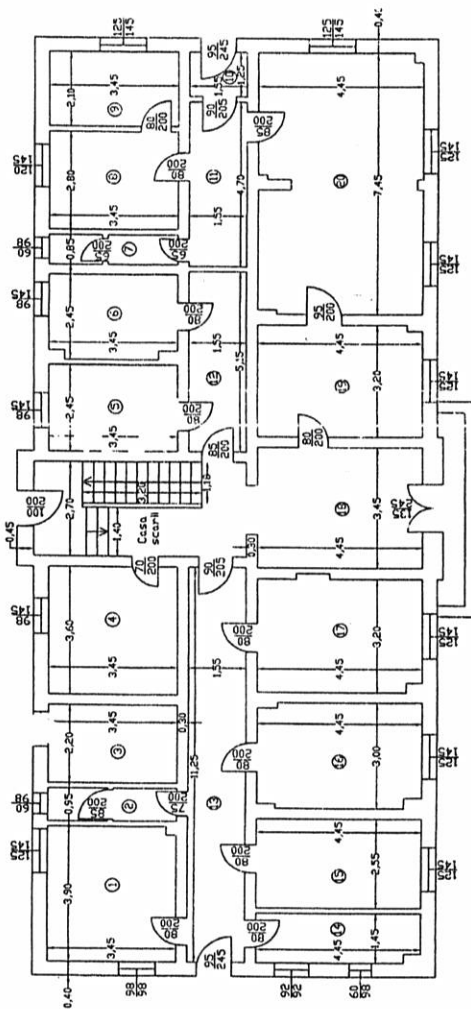
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara  
Arges  
**STOICA VIORICA**  
Consilier gradul IA

RELEVU CI PARTER  
SCARA 1:100

Județul ARGES  
Unitatea administrativ-teritorială Costești  
Cod SIIUTA 013668  
Policlینica Costești  
Adresă str. Pieței

Numele proprietarului  
JUDEȚUL ARGES  
prin administrator  
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGES  
Adresă Piața Vasile Măca nr. 1, Pitești

Nr. cadastrul al corpului de proprietate



RECAPITULATIE

Nr. incaperi	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Cabinet stomatologic	13,39
2	Grup sanitar	3,14
3	Camera de turnat	7,59
4	Lab. tehnica dentara	12,42
5	Lab. tehnica dentara	8,90
6	Lab. tehnica dentara	8,90
7	Grup sanitar	2,81
8	Radologie	9,56
9	Radologie	7,24
10	Radologie	7,24
11	Hol	7,30
12	Hol	7,98
13	Hol	17,44
14	Camera sterilizara	16,32
15	Cabinet stomatologic	13,06
16	Cabinet stomatologic	14,25
17	Cabinet stomatologic	13,33
18	Radologie	11,11
19	Radologie	15,33
20	Radologie	32,68
Total suprafata utila		214,72
Suprafata casa scara		15,59
TOTAL		230,11

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA  
Jud. ARGES  
Receptiostat. ....  
Data 16.07.2015

Numele executorului  
SC ATLAS SURVEY SRL

