

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizația 0252
CUI RO 23496060, J03/603/2008
Județul Argeș, Pitești, str. Stefan Cel Mare, nr. 39, bloc P18, sc D, ap. 1,
Fax: 0348814607, Telefon: 0744365795
E-mail: office@totalromproiect.ro
Nr. 79/27 05 2025

RAPORT DE EVALUARE

privind estimarea chiriei, pentru imobilul
„CAMERA 5, SPATIU CABINET TEHNICĂ DENTARĂ, PARTER”

**Adresa : ORAS COSTESTI, STRADA PIETII, NR 5, PUNCT „DISPENSAR
POLICLINIC” JUDETUL ARGES**

Proprietar : JUDETUL ARGES, DOMENIUL PRIVAT

Solicitant : CONSILIUL JUDETEAN ARGES

Destinatar : CONSILIUL JUDETEAN ARGES

Evaluator : SC TOTAL ROM PROIECT SRL



Raportul este confidential, avand circuit exclusiv intre partile citate. Este neautorizata orice alta utilizare, publicare integrala sau fragmentata a lucrarii, precum si orice citare in alte scopuri a datelor, numelor si informatiilor cuprinse, inclusiv valori. Intentia de transmitere catre terti se comunica in scris si nu se va realiza fara acordul scris al autorilor precum si al tuturor partilor implicate, pentru nici un motiv in nicio circumstanta.

Către:

CONSILIUL JUDETEAN ARGES, in calitate de Client si in calitate de Utilizator Desemnat

Stimati parteneri,

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

Conform contractului incheiat intre evaluator si client, 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 editia 2022 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 semnificative si ipoteze special semnificative
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau privatare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a bunurilor editia 2022
12. Descrierea raportului

II. Prezentarea datelor

1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica
2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate
3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare
4. Informatii despre amplasament
5. Descrierea proprietatii imobiliare
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

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport



SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	SC TOTAL ROM PROIECT S.R.L.
Autorizatie membru corporativ Reprezentanti societate	Nr. 0252 emisa in 01.01.2025, valabil pana la 31.12.2025. Catanoiu Mirel_Administrator. e_mail: office@totalromproiect.ro .
Autor lucrare Evaluator autorizat	Edulescu Nicolae, Membru titular ANEVAR, specializari EPI, EI, EBM, Legitimatie si parafa: 12427 / valabil 2025.
Solicitantul evaluarii	CONSILIUL JUDETEAN ARGES.
Identificare client	Cod identificare fiscala 4229512.
Adresa client client	municipiul Pitesti, Piata Vasile Milea, nr.1, judetul Arges.
Utilizator desemnat	CONSILIUL JUDETEAN ARGES.
Proprietatea evaluata	Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara „CAMERA 5, SPATIU CABINET TEHNICA DENTARA, PARTER”, compus din: suprafata exclusiva = 8,45 mp si suprafata indiviza = 5,71 mp (cota parte din holul 12, din holul 13 si din grup sanitar 2.
Utilitati existente	curent electric, apa, canalizare, gaze naturale.
Proprietar	Judetul Arges, domeniul privat.
Adresa proprietatii	Oras Costesti, strada Pietii, nr 5, punct „Dispensar Policlinic”, judetul Arges.
Cod postal	115200
Ipoteze speciale	Nu este cazul.
Data inspectiei	23.05.2025; inspectia s-a realizat de evaluator autorizat Edulescu Nicolae.
Data evaluarii	23.05.2025.
Data finalizare raport	27.05.2025.
Scopul evaluarii	determinarea chiriei lunare pentru imobilul „CAMERA 5, SPATIU CABINET TEHNICA DENTARA, PARTER”.
Tipul valorii	Valoarea de piata chirie.
Valoarea chiriei	Lunare 30 eur/luna, echivalentul a 152 lei/luna. Anuale 360 eur/an, echivalentul a 1.820 lei/an. Valori fara TVA curs valutar 1 eur = 5,0564 lei.

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR
EDULESCU NICOLAE
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM
Legitimatie 12427 valabila 2025



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1. Identificarea si competenta evaluatorului

Lucrarea este efectuata de SC TOTAL ROM PROIECT SRL, prin evaluator autorizat Edulescu Nicolae, membru titular ANEVAR, specializat EI, EPI, EBM, posesor legitimatie nr. 12427.

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

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

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

Prezentul Raport de evaluare a fost realizat in conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022.

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

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara „CAMERA 5, SPATIU CABINET TEHNICA DENTARA, PARTER”, compus din: suprafata exclusiva = 8,45 mp si suprafata indiviza = 5,71 mp (cota parte din holul 12, din holul 13 si din grup sanitar 2).

Adresa : Oras Costesti, strada Pietii, nr 5, punct „Dispensar Policlinic”, judetul Arges.
Cod postal : 115200.
Identificare cadastrala : nu a fost prezentata schita cadastrala intabulat.
Carte Funciara : nu a fost prezentat extras de Carte Funciara.
Proprietari : Judetul Arges domeniul privat.

5. Tipul valorii

Se estimeaza Valoarea de piata a chiriei. Aceasta este definita ca: "Chiria de piață este suma estimate pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere". Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 23.05.2025. Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Edulescu Nicolae.
Data evaluarii : 23.05.2025
Curs valutar : 1 euro = 5,0564 lei, afisat de BNR, valabil la data de referinta a evaluarii.
Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 27.05.2025.

7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

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

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

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



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

Informatiile utilizate in raport au fost preluate din surse diferite.

- informatiile referitoare la dreptul de proprietate, au fost furnizate de catre 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 editia 2022, 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 semnificative si ipoteze special semnificative

Ipoteze semnificative:

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 în functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate.

Metodologie

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



- valoare estimata nu reprezinta valoare de asigurare.

Consultanta viitoare:

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

Alte date

- evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie 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 semnificative: nu este cazul.

10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

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

11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare a Bunurilor editia 2022

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022**, compuse din:

SEV100 – Cadrul general;

SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii;

SEV102 – Documentare si conformare;

SEV103 – Raportare;

SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare;

SEV340 - 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. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Imobil alcatuit din intravilan curti constructii si cladiri, imobilul se afla in domeniul public al Judetului Arges, conform urmatoarelor documente:

- Hotararea Consiliului Judetean Arges privind trecerea unor imobile din domeniul public in domeniul privat al judetului Arges.
- Releveu;

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 centrala a orasului Costesti.
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: amplasate la distanta mica: liceu, scoala generala si gimnaziala;
- Unitati medicale: amplasate la distanta mica;
- Sedii de banci: amplasate la distanta mica;
- Muzeu ; -
- Institutii de cult: la distanta mica;
- Parcuri: spatii verzi la distanta mica;
- 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: strada Pietii. Calitatea retelelor de transport: asfaltate si 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 mica;
- Feroviar: gara este amplasata la distanta mica;
- Naval: nu este cazul.

Ambient

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

4. Informatii despre amplasament

- Imobilul este amplasat in zona centrala a orasului Costesti.
- Zona este mixta preponderant rezidentiala dar si comerciala.
- strada Pietii este o strada asfaltata, cu circulatie in ambele sensuri si cate o banda de circulatie pe sens.

5. Descrierea proprietatii imobiliare

Cabinetul este situat in incinta cladirii Policlinica Costesti, cladire ce are regimul de inaltime P+1, cladire cu are fundatie din beton armat, structura din cadre din beton armat, inchideri din zidarie, compartimentari din zidarie, acoperis tip sarpanta din lemn cu invelitoare din tabla. Cladirea este dotata cu instalatie electrica, instalatie de alimentare cu apa si instalatie de canalizare. Tamplaria exterioara este realizata din profile din PVC cu geam termopan si din lemn cu geam simplu, iar cea interioara, partial din lemn si partial din profile din PVC.



Cabinetul evaluat are finisaje de tip mediu, cu pardoseli din gresie, iar pereții sunt finisati cu zugraveli in vopsele lavabile si partial placaje cu faianta. Incalzirea se realizează cu o soba de teracota pe combustibil solid.

Cabinetul este dotat cu instalatiei electrice, instalatie de apă si instalatie de canalizare.

Cabinetul se compune din:

- Laborator tehnică dentară = 8,45 mp

Cabinetul are suprafața utilă de 8,45mp.

Imobilul mai cuprinde și următoarele suprafețe din spațiile aflate in folosinta comuna: Cota indiviză din spațiile comune (cota parte din hol 12, din hol 13 si grup sanitar 2, total suprafata indiviza = 5,71 mp)

Suprafața totală luată în calcul este de 14,16 mp.

6. Date privind impozitele si taxele

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

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

Pe piata imobilara locala sunt vizate spațiile de productie si depozitare 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 de productie si depozitare este în stagnare. 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 Stărci.[2] Orașul are o populație de 9.460 locuitori. Din punct de vedere al poziționării geografice, orașul Costești este situat în partea central-vestică a Câmpiei Înalte a Piteștilor, la o altitudine de 248 m. La data de 1 iunie 1968, Costești a devenit oraș și s-au stabilit limitele administrativ-teritoriale ale localității. La nord, orașul se întinde până în zona de tranziție către Piemontul Cotmeana și cuprinde cel mai înalt punct al zonei, Dealul Zarzărului (301 m). Spre est, orașul se învecinează cu comuna Suseni, pe o limită ce corespunde cu fruntea terasei râului Argeș, având o altitudine relativă de 10 m. În vest, limita localității se desfășoară aproximativ pe cumpăna de ape dintre Teleorman și Cotmeana, separând orașul de comuna Lunca Corbului. La sud se învecinează cu localitatea Buzoiești.

Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

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

Datorită tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante emoțiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de 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.

Analiza pietei imobiliare este un proces în șase pași:

- Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății).

Atributele proprietății subiect ce determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale considerăm a fi următoarele:

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

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

2. Delimitarea pietei

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică se definește ca fiind piața proprietăților de tip spațiu comercial din orașul Costești.

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

3. Analiza cererii

În analiza cererii de pe piața imobiliară trebuie să ținem cont de următorii factori:

- populația din aria pietei;

- veniturile și salariile;
 - tipologia locurilor de muncă și rata șomajului;
 - considerente financiare, cum ar fi nivelul economiilor, condițiile de creditare;
 - planul de urbanism și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
 - factorii ce afectează atractivitatea vecinătății: geografia/geologia, climatul, topografia, drenajul, stratul de fundație și barierele naturale sau artificiale;
 - structura taxelor locale și a administrației;
 - disponibilitatea facilităților și serviciile publice.
- Între solicitanții activi pe piața imobiliară, în condițiile actuale de piață putem identifica:
- persoane fizice ce dispun de lichidități și doresc să facă investiții;
 - persoane juridice ce doresc să-și extindă afacerile care achiziționează imobile;
 - speculanți pe piața imobiliară – care cumpără imobile valorificate forțat.
- Cererea pentru acest tip de proprietăți se manifestă mai ales pentru închiriere în scopul exploatării ca proprietate comercială.

4. Analiza ofertei

Din analiza informațiilor culese din piața cererea de spații similare este mai mică decât oferta. În ceea ce privește chirile în zona de influență acestea pot ajunge până la 1,5 – 7,5 euro/mp pentru spații comerciale cu Preturile diferă în funcție de localizarea imobilului constatându-se preturi mai mari pentru imobilele moderne și cu finisaje medii. Există în zona și preturi în afara intervalului menționat mai sus, pentru spații cu finisaje și facilități superioare. Tranzacțiile sunt sporadice datorită în primul rând a rarității ofertelor de vânzare, iar perioada de expunere la vânzare este în general medie; marja de negociere este medie.

Se anticipează ca preturile vor rămâne constante în următoarea perioadă, la fel și numărul tranzacțiilor.

5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Echilibrul pieței

La data evaluării, piața imobiliară specifică este în dezechilibru, oferta fiind mai mare decât cererea, iar numărul tranzacțiilor încheiate este relativ redus. În aceste condiții se poate estima că avem o piață a cumpărătorului.

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

6. Previziunea captării proprietății subiect

Nivelul cererii solvabile va depinde de posibilitatea obținerii de finanțări și de posibilitatea persoanelor juridice de a-și achita ratele, în corelație cu veniturile pe care le obțin. Zona a fost, este și va fi căutată de persoane juridice puternic financiare.

Luând în considerare oferta de amplasamente similare celui evaluat cu acces facil la calea publică, posibilitatea de racordare imediată la utilități, și apreciez că proprietatea subiect va avea o foarte bună captare a cererii.

Concluzie:

Piața cumpărătorului: Oferta > Cererea.



IV. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

Utilizarile au fost determinate astfel incat sa fie intrunite conditiile impuse:

- permisibilitate legala;
- utilizarea indeplineste criteriul de fizic posibila;
- criteriul fezabila financiar presupune ca veniturile provenite din exploatarea fiecarei proprietati imobiliare acopera cheltuielile de exploatare, conditie care poate fi indeplinita in conditiile pietei specifice locale prin inchiriere;
- criteriul de maxima productivitate se refera la valoarea proprietatilor imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii), si se realizeaza in ipoteza utilizarilor actuale sau a unei reconversii pentru alte utilizari.

Data fiind situatia actuala a proprietatii, localizarea si vecinatatile, dezvoltarea urbanistica a zonei si subpiata specifica analizata, se observa ca alternativa care indeplineste toate testele este utilizarea de spatiu cu destinatie comerciala.

Aceasta este:

- permisa legal: amplasamentul analizat a fost dezvoltat conform planului general de urbanism.
 - fizic posibila: in cazul utilizarii comerciale, posibilitatea fizica este evidenta.
 - fezabilitatea financiara si maxima productivitate: in zona exista proprietati cu o atractivitate egala, utilizate ca proprietati comerciale. Pentru proprietatea imobiliara analizata nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.
- Concluzionand, cea mai buna utilizare a proprietatii, care sa respecte definitia celei mai bune utilizari este utilizarea comerciala.

Concluzie: CMBU a proprietatii, care sa respecte definitia de mai sus, este utilizarea comerciala. Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale. Segmentul cel mai probabil de cumparatori este reprezentat de persoane juridice care doresc sa isi extinda activitatea in zona. 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 existenta (comerciala).**



V. EVALUARE

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

Abordarea prin piață:

Abordarea prin piață utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare și compararea acestor proprietăți cu cea evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții, care influențează valoarea.

Informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Atunci când există informații disponibile, abordarea prin comparația vânzărilor este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii.

Metoda comparațiilor directe sau metoda de comparație a vânzărilor – este guvernată de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang și care spune că „nici un investitor prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpara o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil”.

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Analiza comparativă vizează asemănările și diferențele dintre bunuri ce influențează valoarea, rezultatul fiind o sumă a corecțiilor exprimate valoric / procentual din oferta / prețul de vânzare. Tehnicile de cuantificare a corecțiilor sunt cantitative și calitative. Corecțiile aplicate ofertelor / tranzacțiilor reflectă superioritatea / inferioritatea bunurilor comparabile prin elementele de comparație, fiind aleasă valoarea bunului comparabil cu corecția brută minimă.

Întrucât evaluatorul nu a avut acces la informații privind tranzacții recente de proprietăți similare din zona studiată, pentru analiza comparativă a proprietății de evaluat s-au selectat din ofertele existente proprietăți comparabile prezentate integral în anexă.

Suprafața utilă a fost estimată la 80% din suprafața construită a clădirilor.

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

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Oras Costesti, strada Pietii	Oras Costesti, alea Garii	Oras Costesti	Oras Costesti
Pret (Euro/mp/luna)	? Euro/mp/luna	7,5	1,5	2,0
Oferta		oferta	oferta	oferta
Data ofertei	mai-25	mai-25	mai-25	mai-25
Utilități	A/C/CE/G	A/C/CE/G	A/C/CE/G	A/C/CE/G
Finisaje	medii	superioare	medii	medii

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



Valoarea chiriei unitare lunare rezultata in urma aplicarii abordarii prin piață este:

Valoare chirie imobil	30	euro/luna
Valoare chirie imobil	152	lei/luna
Valoare chirie imobil	360	euro/an
Valoare chirie imobil	1.820	euro/an



VI. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

Adecvarea: in general in zone similare exista suficiente tranzactii cu proprietati constand in imobile de tip teren si cladiri; 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 imobilui; 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 **Lunare Lunare 30 eur/luna, echivalentul a 152 lei/luna.**
Anuale 360 eur/an, echivalentul a 1.820 lei/an.

valori fara TVA
curs valutar 1 eur = 5,0564 lei.

SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

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

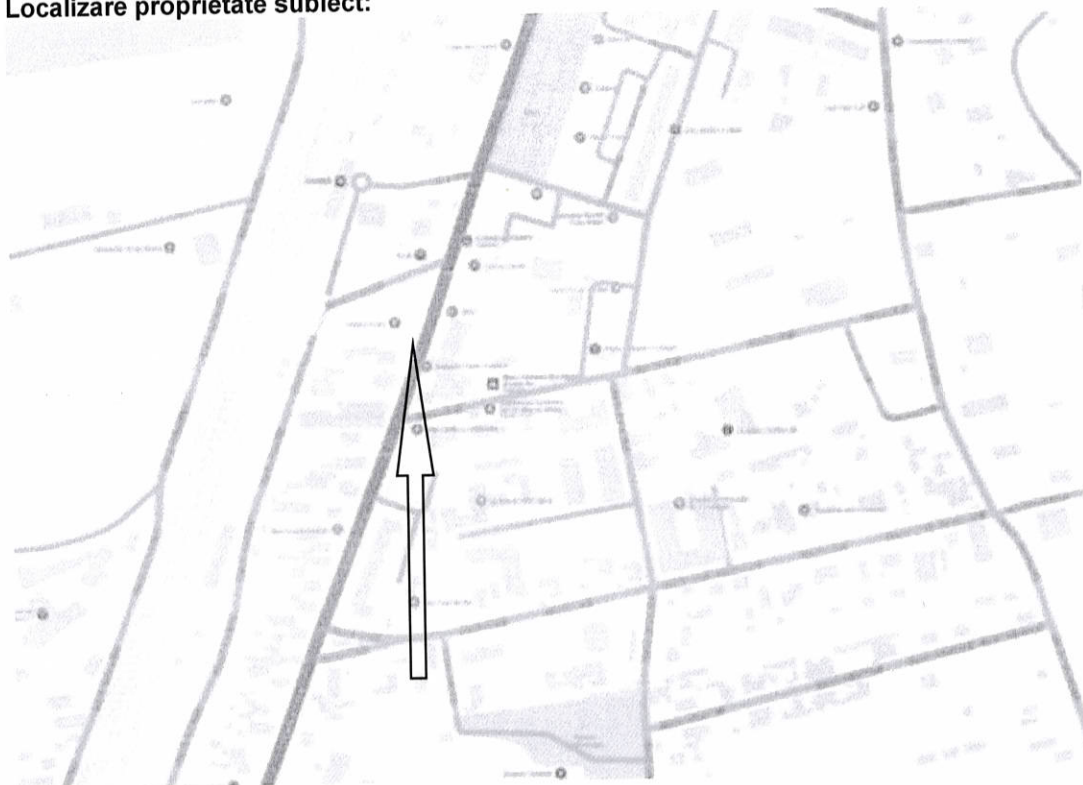


VII. ANEXE

Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre inchirieri
Documente

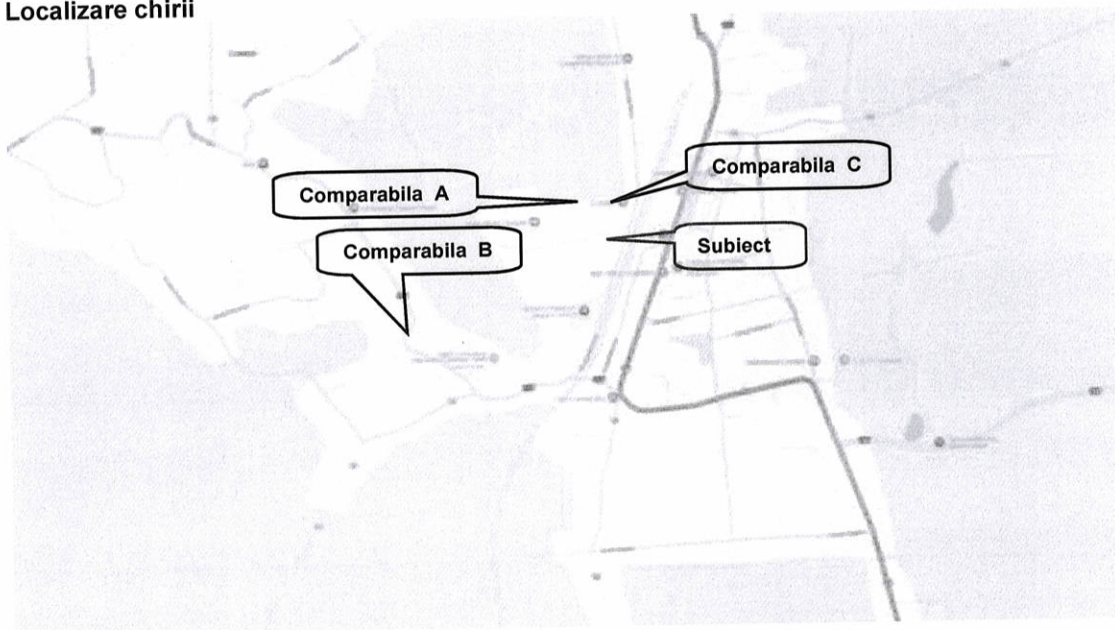


Localizare proprietate subiect:

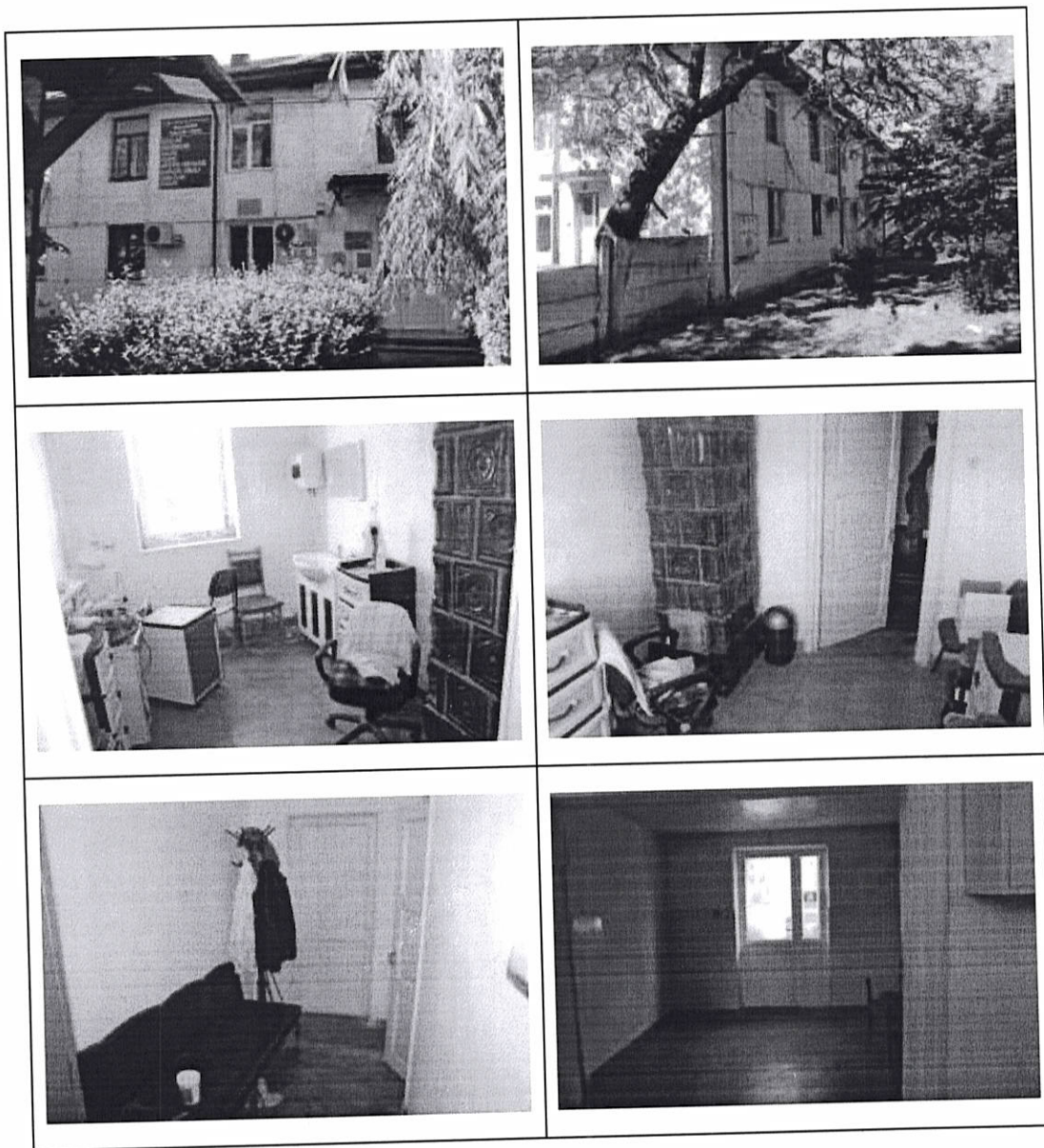


Imobil de evaluat, situat în Oras Costesti, strada Pietii, nr 5, punct „Dispensar Policlinic”, judetul Arges

Localizare chirii



Fotografii ale proprietatii



Anexa de calcul

Fișă evaluare chirie prin metoda comparației directe

23.05.2025

1 euro =

5,0564

Estimarea pretului de inchiriere a spatiilor comerciale comparabile		PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Suprafața utilă (mp)		40	200	100
Pret de oferta/închiriere (EURO/mp·luna)		7,5	1,5	2,0
Informații disponibile la data evaluării		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	%	-3%	-3%	-3%
	(EURO/mp·luna)	-0,23	-0,05	-0,06
PRET ESTIMAT (EURO/mp·luna)		7,28	1,46	1,94

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Spațiu de închiriat	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
			7,28 €	1,46 €	1,94 €
1	Condiții de piață (data)	mai-25	mai-25	mai-25	mai-25
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		7,28	1,46	1,94
2	Localizare	Oras Costesti, strada Pietii	Oras Costesti, aleea Garii	Oras Costesti	Oras Costesti
	Corecție %		-10%	-5%	3%
	Corecție (EURO/mp)		-0,73	-0,07	0,06
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		6,55	1,38	2,00
Caracteristici fizice					
3	Suprafața utilă (mp)	14,16	40	200	100
	Corecție %		4%	9%	7%
	Corecție (EURO/mp)		0,29	0,13	0,14
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		6,84	1,51	2,13
4	Teren-curte interioară (mp)	nu	nu	nu	nu
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		6,84	1,51	2,13
5	Utilități	apa, curent electric, canal, gaz	apa, curent electric, canal, gaz	apa, curent electric, canal, gaz	apa, curent electric, canal, gaz
	Corecție %		0%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		6,84	1,51	2,13
6	Finisaje și amenajări	medii	superioare	medii	medii
	Corecție %		-20%	0%	0%
	Corecție (EURO/mp)		-1,5	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		5,4	1,5	2,1
Corecție totală brută (EURO)			2,5	0,2	0,2
Corecție totală brută %			34%	14%	10%

Valoare chirie unitara suprafata	2,1	Euro/mp·lună
Valoare chirie imobil	30	Euro/luna
Valoare chirie imobil	152	lei/luna
Valoare chirie imobil	360	Euro/an
Valoare chirie imobil	1.820	lei/luna

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:

Tip tranzactie	In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de vanzare si preturile de tranzactionare variaza pe piata locala in intervalul 3-5% in functie de suprafata , localizare, deschidere, acces.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-3%	-3%	-3%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.			
Localizare	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	-10%	-5%	3%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind diferentele de pret dintre zonele in care sunt amplasate proprietatile si proprietatea subiect			
Suprafata utila (mp)	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	4%	9%	7%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piață privind ponderea suprafetei utile in pretul solicitat pentru acest tip de proprietate.			
Utilitati	Diferentele de utilitati sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 5-10% in defavoarea proprietatilor fara utilitati sau cu o parte din acestea.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Nu este cazul			
Teren-curte interioara (mp)	Diferentele pentru proprietatile care nu detin curte interioara sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 3-5% in defavoarea proprietatilor fara teren.			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Nu este cazul			
Finisaje	In functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra locuintei, 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%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata in functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra imobilului			



Date despre inchirieri

Comparabila A:



Aceasta proprietate a fost deja inchiriată!
Pentru oferte similare contactati agentul

0% Comision-Prima inchiriere-Spatiu comercial-Costesti-Arges

3004

@ Costesti, Central

Suprafata utila	An constructie
40 mp	2024

ID:	P6314	nr. bai:	1
S. utila:	40.00 mp	An constructie:	2024
Comp:	Open space	Structura rezidentia:	Altele

Descriere

Agentia sa va deserveste activitatea intr-un spatiu nou, care sa va puna la masă in valoare afacerea dvs. cu vizibilitate excelentă. Pe o pozitie centrală, lângă gară și autogară, cu trafic intens și acces din drumul principal.

va oferim spre inchiriere un spatiu comercial nou, situat pe strada Alina Cănu, Costesti in jud. Arges.

Potrivit pentru: Cabinet medical / Stomatolog / Frizerie / Servis de infirmasari, Patiserie / Cămin / Fast food, Birou Consultanță, Autocărbă, Contabilitate

Urmareste mai multe

Specificatii

<input checked="" type="checkbox"/> Curent	<input checked="" type="checkbox"/> Apa	<input checked="" type="checkbox"/> Canalizare	<input checked="" type="checkbox"/> Izolare Exterior
<input checked="" type="checkbox"/> Vopsea lavabila	<input checked="" type="checkbox"/> Gresie	<input checked="" type="checkbox"/> Ferestre Termopan	<input checked="" type="checkbox"/> Lumina naturala
<input checked="" type="checkbox"/> Iluminat interior sistem LED	<input checked="" type="checkbox"/> Apometre	<input checked="" type="checkbox"/> Nemobilat	

<https://mrexclusivitate.ro/spatiu-comercial-de-inchiriat-central-costesti-6047>



Comparabila B:

romimo.ro Contul meu Agenții imobiliare Adaugă anunț

Caută anunțuri Toate județele Toate categoriile

[Acasă](#) / [Anunțuri](#) / [Imobiliare](#) / [De închiriat](#) / [Spații de închiriat](#) / [Hala industriale](#)

Inchiriez spațiu

300 EUR negociabil

Preț: Costești Include taxa

☐ Restaurante ☐ Spitale ☐ Învățământ ☐ Supermarket

Specificații

Suprafața utilă 200 m²

Descriere

Inchiriez 200mp spațiu, curent 380v.

constantin
Vezi toate anunțurile

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai multe detalii?

Caractere rămase: 2539

Adaugă fișier

Mesaj

Distribuie anunțul pe

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/hala-industrială/anunt/inchiriez-spațiu/f668606di5g27f971236eh57h66642de.html>



Comparabila C:

The screenshot shows a real estate listing on the Publi24.ro website. The main title is "Închiriez spațiu comercial (etaj) stradal_Costesti-Arges". The price is listed as "200 EUR". The location is "Arges, Costesti". The ad features a large photo of a building entrance and a smaller photo of a person holding a certificate. The text "Certificate ISO 9001 leftine" is visible. The ad is posted by "Geo Toma". The website header includes the Publi24.ro logo and navigation links. The footer of the ad mentions "Anunțuri recomandate".

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/inchiriez-spatiu-comercial-etaj-stradal-costesti-arges/he01g8ihi10f7fd4e095814i9fe69246.html>



Documente

CONSILIUL JUDETEAN ARGES

HOTARARE

privind trecerea unor imobile din domeniul public in domeniul privat al judetului Arges

Consiliul Judetean Arges;

Analizand Expunerea de motive prezentata de presedintele consiliului judetean si Raportul nr.11092/06.09.2013 al Directiei Tehnice;

Avand in vedere:

- H.G. nr. 640/2002 privind trecerea unor imobile din domeniul public al statului si din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județelor și în administrarea consiliilor județene respective;
- H.G. nr.447/2002 privind atestarea bunurilor aparținând domeniului public al judetului Arges
- Art. 91 și 121 din Legea 215/2001 privind administrația publică locală, modificata, completata si republicată
- Art. 10 din Legea 213/1998 privind bunurile proprietate publică cu modificările și completările ulterioare;
- OUG nr. 68/2008 privind vanzarea spatiilor proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale cu destinatia de cabinete medicale, precum si a spatiilor in care se desfasoara activitati conexe actului medical;
- Rapoartele comisiilor de specialitate K1, K5;
- Avizul secretarului judetului Arges;

În temeiul prevederilor art. 97, alin. 1 coroborat cu art. 115, alin. 1, lit. c din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicata,

HOTARASTE:

ART.1. Se aproba trecerea imobilelor ce fac obiectul OUG nr. 68/2008, din domeniul public in domeniul privat al judetului Arges, conform anexei. parte integranta din prezenta hotarare .

ART.2. In termen de 15 zile de la adoptarea prezentei hotarari se va initia procedura de modificare a Anexei 1 la H.G. nr.447/2002 privind atestarea bunurilor aparținând domeniului public al judetului Arges.



ART.3. Directia Administratie Publica – Comunitati Locale si Directia Tehnica vor duce la indeplinire prevederile prezentei hotarari.

ART.4. Compartimentul Legislativ – Transparenta Decizionala va comunica hotararea:

- Institutiei Prefectului judetului Arges;
- Directiei Economice ;
- Directiei Tehnice;
- Directia Administratie Publica – Comunitati Locale



Contrasemneaza,
SECRETAR JUDET
[Signature]
VIORICA RADUCANU

Data astazi 24.09. 2013
Nr. 472



ANEXĂ LA NR. 194/24.09.2013

DIRECȚIA TEHNICĂ
COMPLEVIDENTA ȘI ADMINISTRAREA PATRIMONIULUISITUAȚIA
IMOBILELOR CARE ÎNTRĂ ÎN DOMENIUL PRIVAT AL JUDEȚULUI ARGHES

Nr Crt	DENUMIRE IMOBIL	DATE DE IDENTIFICARE	SITUAȚIA ACTUALĂ A IMOBILULUI	CADRUL LEGAL	Nr dosar la mbulare/nr. cadastral
1	DISPENSAR TRIVALE Str. Alecu Frasinului	P+1 S construită = 517,05 mp Suprafața utilă = 897,13 mp TEREN: 1703 mp	Contracte de concesiune/inchiriere cu C.M.L.	HCJ 42/11.10.2004 HCJ 85/23.06.2004	Inchiriere nr. 29891/15.11.2006 NR. CAD 9974 înscris în CF 31784
2	Plămîndu Familial Str. Nicolae Baleescu nr. 3/A	S+P+1 S construită = 348,23 mp Suprafața utilă = 563,39 mp 120,81 mp la etajul I Rest suprafața utilă = 436,44 mp TEREN 1572,18 mp	Dată în folosință gratuită Spitalului Judetean de Urgență Pitești Contracte de concesiune cu C.M.L.	HCJ 106/19.12.2012 HCJ 42/11.10.2004	29893/15.11.2006 NR. CAD 9968 înscris în CF 31791
3	Laborator medicina nucleara Str. Smardan nr. 37	S+P+1 S construită = 347 mp S utilă = 658,85 mp Etajul I - în suprafața utilă de 291,08 mp	Dată în folosință gratuită Spitalului Judetean de Urgență Pitești	HCJ 106/19.12.2012	4483/15.02.2007 NR. CAD 9965 înscris în CF 88786



		Rest suprafata utila=408,03 mp	Contracte de concesiune/inchiriere cu C.M.I.	HCJ 42/11.10.2004 HCJ 28/9.03.2006 HCJ 127/27.09.2007 HCJ 30/24.03.2010 HCJ 103/19.12.2012	
		TEREN 1053 mp			
4	DISPENSAR RAZBOIENI Str. Razboieni, nr.2	S+P+1 S construită =524 mp Suprafata utilă= 899,74 mp TEREN: 1177 mp	Contracte de concesiune/inchiriere cu C.M.I.	HCJ 42/11.10.2004 HCJ 14/12.07.2012	Incheiere nr. 29892/15.11.2006 NR. CAD 9935 Inscris in CF 31850
5	Stomatologie, Pitești, b-dul Republicii nr. 41 Policlinica Bloc stomatologic	S+P+1 S construită =156 mp suprafata utila=376,65 mp Teren 221 mp S+P+4 S construită =241 mp S utilă = 430,31 mp Teren 277 mp, în indiviziune	Contracte de concesiune/inchiriere cu medici stomatologi si tehnicieni dentari	HCJ 42/11.10.2004 HCJ 38/23.03.2009 HCJ 30/24.03.2010 HCJ 128/11.08.2010 HCJ 83/23.06.2010 HCJ 92/28.06.2011 HCJ 82/18.05.2012	Incheiere nr. 41360/15.10.2007 DOMENIUL PRIVAT: NR. CAD 6651 Dezmembrat în 3 loturi Inscrise în CF 35646, CF 35684 și CF 35685 NR. CAD 9966 Dezmembrat în 3 loturi Inscrise în CF 35647, CF 35686 și CF 35687
6	C.D.T. Argeș B-dul Brătianu nr. 62	S+P+1 Suprafață construită clădire C1= 1812 mp S utilă totală = 3624 mp, din care: suprafata utilă = 1271.80 mp Suprafata utila = 750.20 mp Suprafata utila = 1229.98 mp Suprafata utila = 492.94 mp TEREN: 6256 mp	Dată în folosință gratuită Spitalului Județean de Urgență Pitești Contracte de concesiune cu C.M.I. Dat în administrare CAS Argeș Dat în administrare Dispensar TBC Pitești	HCJ 106/19.12.2012 HCJ 84/25.05.2009 HCJ 136/25.08.2009 HCJ 136/25.08.2009	Incheiere 31890/18.07.2008 NR. CAD 11635/1 Inscris în CF 38996



7	Policlina nr.2 b-dul Beniamin bl.A2A3A4	S+P+I So= 780 mp Suprafata utila =3504,84 MP Teren= 780 mp	Contracte de concesiune/inchiriere cu C.M.I. și SC-uri Protocol Casa Județeană de Pensii	HCJ 42/11.10.2004 HCJ 30/24.03.2010 HCJ 92/28.06.2011 HCJ 208/28.12.2011 HCJ 60/25.04.2012 HCJ 2/30.01.2013 HCJ 98/18.06.2013 HCJ 101/29.06.2009	Nr. Cad: 123-3644- 746/28.11.2005
8	Policlina Costești Str. Pieței nr. 5	P+I So= 297 mp S utilă= 594 mp TEREN 1665mp	Contracte de concesiune/inchiriere cu C.M.I. și SC-uri	HCJ 42/11.10.2004 HCJ 181/21.12.2006 HCJ 34/19.03.2008 HCJ 92/28.06.2011	Inchiriere 4243/07.06.2013 NR. CAD 81561 Inscris în CF 81561
9	Clădire Dispensar Mozăceni În care funcționează și Centrul de permanență	S construită/utilă = 127,38 mp	Contract de concesiune cu C.M.I -folosință gratuită CL. Mozațeni pentru înființarea Centrului de permanență	HCJ 42/11.10.2004 HCJ 62/27.04.2011	Neintabulat Obs.: clădirea este proprietatea Jud. Argeș, iar terenul – CL. Mozațeni



RELEVU CI PARTER
SCALA 1:200

RECAPITULATIE

Nr.	Denumire	Suprafata
1	Incalzire	13.39
2	Cabinet stomatologic	2.14
3	Grup sanitar	7.29
4	Veranda de iarna	12.22
5	Veranda	6.42
6	Lab. tehnica dentara	8.20
7	Lab. tehnica dentara	8.20
8	Grup sanitar	9.66
9	Radiologie	7.24
10	Hol	1.92
11	Hol	7.38
12	Hol	17.44
13	Camera sterilizare	6.30
14	Cabinet stomatologic	11.35
15	Cabinet stomatologic	13.05
16	Cabinet stomatologic	15.23
17	Hol	14.16
18	Radiologie	22.69
19	Radiologie	22.69
20	Radiologie	22.69
Total suprafata etia		214.72
Suprafata casa scola		15.39
TOTAL		230.11

RECAPITULATIE

Nr.	Denumire	Suprafata
1	Incalzire	13.39
2	Cabinet stomatologic	2.14
3	Grup sanitar	7.29
4	Veranda de iarna	12.22
5	Veranda	6.42
6	Lab. tehnica dentara	8.20
7	Lab. tehnica dentara	8.20
8	Grup sanitar	9.66
9	Radiologie	7.24
10	Hol	1.92
11	Hol	7.38
12	Hol	17.44
13	Camera sterilizare	6.30
14	Cabinet stomatologic	11.35
15	Cabinet stomatologic	13.05
16	Cabinet stomatologic	15.23
17	Hol	14.16
18	Radiologie	22.69
19	Radiologie	22.69
20	Radiologie	22.69
Total suprafata etia		214.72
Suprafata casa scola		15.39
TOTAL		230.11

Județul ARGEȘ
 Unitatea administrativ-teritorială Costești
 Cod SIRETIA 613658
 Policlinica Costești
 Adresa str. Petru

Nr. cadastru al corpului de proprietate

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
 Județul ARGEȘ
 Receptiune
 Data 05.07.2016

Județul ARGEȘ
 Unitatea administrativ-teritorială Costești
 Cod SIRETIA 613658
 Policlinica Costești
 Adresa str. Petru

Nr. cadastru al corpului de proprietate

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
 Județul ARGEȘ
 Receptiune
 Data 05.07.2016