



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 106709-C1-U2 Pitești

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitesti, Str GAROAFELOR, Nr. 6, Et. parter, Ap. 2

Părți comune: Teren, acoperiș, casa scării

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106709-C1-U2	-	265,6	42,86%	42,86%	Unitate individuală compusă din cabinete medicale, și dependințe, casa scării în suprafață de 10,8 mp, casa scării în suprafață de 3,2 mp și ascensor alimente în suprafață de 1,4 mp, suprafața totală=281 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
87274 / 17/12/2024		
Act Notarial nr. 5571, din 16/12/2024 emis de Didea Cornelia Narcisa;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 106709-C1-U2 a unitatii individuale cu numarul cadastral 106709-C1-U2/Pitești, rezultat din apartamentarea constructiei cu numarul cadastral 106709-C1 inscrisa in cartea funciara 106709-C1;	A1
Act Administrativ nr. 53054, din 09/01/2012 emis de PRIMARIA PITESTI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) JUDEȚUL ARGES - DOMENIUL PUBLIC	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106709-C1/Pitești, inscrisa prin incheierea nr. 69062 din 14-OCT-24; pozitie transcrisa din CF 87894/Pitești, inscrisa prin incheierea nr. 2388 din 24/01/2012;	
Act Administrativ nr. 20272, din 26/07/2024 emis de JUDEȚUL ARGES;		
B3	se noteaza actualizarea informațiilor tehnice cadastrale, conform documentatiei cadastrale avizată sub nr. 48147 din 26.07.2024 de OCPI ARGES - SERVICIUL CADASTRU	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106709-C1/Pitești, inscrisa prin incheierea nr. 69062 din 14-OCT-24; pozitie transcrisa din CF 87894/Pitești, inscrisa prin incheierea nr. 48147 din 26/07/2024;	
33798 / 10/04/2025		
Act Administrativ nr. 12624/18677/, din 09/05/2024 emis de CONSILIUL JUDETEANA ARGES; Act Administrativ nr. 6857, din 11/03/2025 emis de CONSILIUL JUDETEAN ARGES; Act Administrativ nr. 74, din 27/02/2025 emis de CONSILIUL JUDETEAN ARGES;		
B5	Intabulare, drept de ADMINISTRARE-asupra unor spații în suprafață totală de 9,30 mp, respectiv încăperea nr.5 (cabinet) în suprafață de 8,30 mp și încăperea nr.6 (grup sanitar) în suprafață de 1 mp	A1
	1) DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI ARGES	

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini					Referințe
87274 / 17/12/2024					
Act Administrativ nr. 53054, din 09/01/2012 emis de PRIMARIA PITESTI;					
C1	se notează dreptul de administrare 1) CONSILIUL JUDEȚEAN ARGES				A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106709-C1/Pitești, inscrisa prin incheierea nr. 69062 din 14-OCT-24; pozitie transcrisa din CF 87894/Pitești, inscrisa prin incheierea nr. 2388 din 24/01/2012;

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Arges, UAT Pitești, Loc. Pitesti, Str GAROAFELOR, Nr. 6, Et. parter, Ap. 2

Părți comune: Teren, acoperiș, casa scării

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106709-C1-U2	-	265,6	42,86%	42,86%	Unitate individuală compusă din cabinete medicale, și dependințe, casa scării în suprafață de 10,8 mp, casa scării în suprafață de 3,2 mp și ascensor alimente în suprafață de 1,4 mp, suprafața totală=281 mp.

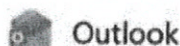
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru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

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

Data și ora generării,

02/02/2026, 13:47

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



Fw: [EXTERNAL]Solicitare spatiu DR. LUNGU FAMILY S.R.L.

From Presedinte CJ Arges <presedinte@cjarges.ro>

Date Mon 1/26/2026 9:39 AM

To Registratura CJARGES <registratura@cjarges.ro>

1 attachment (77 KB)

Solicitare spatiu DR. LUNGU FAMILY S.R.L.pdf;



**PREȘEDINTE C. J. ARGEȘ,
Ion MÎNZÎNĂ**

www.cjarges.ro

www.facebook.com/CJArges

Tel. 0248/210.056

From: Cristina Lungu <lungucristina24@gmail.com>

Sent: Monday, January 26, 2026 9:23 AM

To: Presedinte CJ Arges <presedinte@cjarges.ro>

Subject: [EXTERNAL]Solicitare spatiu DR. LUNGU FAMILY S.R.L.

Buna ziua,

Subsemnata Lungu Cristina, în calitate de reprezentant legal al DR. LUNGU FAMILY SRL, cu sediul social în Strada Calea București Nr. 18, Bl. 32, Sc. A, Et. 4, Ap. 15, Mun. Pitești, Județul Argeș, CUI 53010269, Nr. Registrul Comerțului J2025092629001, vă adresez prezenta solicitare în vederea identificării și închirierii unui spațiu disponibil aflat în administrarea Consiliului Județean Argeș, în vederea desfășurării activităților medicale în municipiul Pitești.

Va atasez solicitarea in format pdf.

Va multumesc!

Cu deosebita considerație,

--

Cristina Lungu

Consilier medic Departamentul Economico-Social și de Asigurări de Sănătate, Colegiul Medicilor din România

Asistent Universitar - Elemente juridice medicale și malpraxis, Universitatea de Medicină și Farmacie "Carol Davila"

Medic rezident Anestezie și Terapie Intensivă

e-mail: lungucristina24@gmail.com

cristina.lungu@cmr.ro

1/26/26, 9:41 AM

Mai - Registratura CJARGES - Outlook

Tel: 0754.776.877

CĂTRE CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

În atenția Domnului Președinte al Consiliului Județean Argeș

SOLICITARE privind închirierea unui spațiu cu suprafața 150–300 mp cu destinație cabinete medicale.

Subsemnata Lungu Cristina, în calitate de reprezentant legal al DR. LUNGU FAMILY SRL, cu sediul social în Strada Calea București Nr. 18, Bl. 32, Sc. A, Et. 4, Ap. 15, Mun. Pitești, Județul Argeș, CUI 53010269, Nr. Registrul Comerțului J2025092629001, vă adresez prezenta solicitare în vederea identificării și închirierii unui spațiu disponibil aflat în administrarea Consiliului Județean Argeș, în vederea desfășurării activităților medicale în municipiul Pitești.

Destinația spațiului

Spațiul va fi utilizat pentru implementarea proiectului Dr. Lungu Family – întreprindere socială, finanțat din fonduri europene (contract de finanțare semnat), având ca obiectiv dezvoltarea unui centru medical ambulatoriu orientat către prevenție și acces crescut la servicii medicale în comunitate, inclusiv prin măsuri concrete de sprijin pentru persoane vulnerabile, conform obligațiilor asumate în cadrul proiectului.

Vă mulțumim pentru sprijin.

Cu stimă,

Lungu Cristina

Funcție – Administrator

DR. LUNGU FAMILY S.R.L.



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. 16/11 02 2026

RAPORT DE EVALUARE

privind determinarea chiriei lunare,
pentru "Spatiul cu destinație medicală", în suprafață utilă totală de 195,4 mp
situat în cadrul Centrului de Diagnostic și Tratament - Corp balneofizioterapie și
medicină sportivă, din municipiul Pitești, str Garoafelor, nr. 6, județul Argeș,

Proprietar : Județul Argeș - Domeniul Public

Solicitant : Județul Argeș

Destinatar : Județul Argeș

Evaluator : SC Total Rom Proiect SRL



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

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 2025 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii care au influenta asupra proprietatii, nefiind omisa deliberat nicio informatie relevanta.

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

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

Cu stima,

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
Membriu Corporativ ANEVAR



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare

I. Termenii de referinta ai evaluarii

1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. 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 ANEVAR
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 oferte sau cotațiile curente

III. Analiza pietei imobiliare

IV. Analiza celei mai bune utilizari

V. Evaluare

1. Abordarea prin piata

VI. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

VII. Anexe raport



SINTEZA RAPORTULUI

Evaluator	SC TOTAL ROM PROIECT S.R.L.
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0252 emisa in 01.01.2026, valabil pana la 31.12.2026
Reprezentanti societate	Catanoiu Mirel_Administrator; e_mail: mirel.catanoiu@totalromproiect.ro;
Autor lucrare	Muscurel Gina Membru titular ANEVAR, specializari EPI.Legitimatie si
Evaluator autorizat	parafa: 18552 / valabil 2026, Tel: 0744 797816 ; Fax: 0348814607, E_mail: gina.muscurel@yahoo.com
Solicitantul evaluarii	Judetul Arges
Identificare client	Cod identificare fiscala 4229512
Adresa client client	municipiul Pitesti, Piata Vasile Milea, nr.1 , judetul Arges
Utilizator desemnat	Judetul Arges
Proprietatea evaluata	"Spatiu cu destinatie medicala " in suprafata utila de 195,4 mp compus din :

Nr crt	Denumire	Camera cf releveu	Suprafata (mp)
	Spatiu cu destinatie medicala		
1	Sala de sedinte	1	32,5
2	Cabinet	2	19,4
3	Hol	3	12,2
4	Vestiar	4	3
5	Hol	8	36,4
6	Hol	9	22,5
7	Camera extractie	10	21,1
8	Mix amplificare	11	10,3
9	Amplificare RT -PER	12	10,10
10	Depozit reactivi	13	8
11	Depozit	14	4,30
12	Grup sanitar	15	4,80
13	Hol	16	7
14	Depozit deseuri	18	3,80
	Total		195,4

Utilitati existente	curent electric, apa, canalizare , agent termic
Proprietar	Judetul Arges - domeniu public
Adresa proprietatii	municipiul Pitesti , strada Garoafelor, nr 6, parter , unitate individuala 2 , judetul Arges
Cartier	zona mediana
Cod postal	110004
Ipoze speciale	Nu este cazul.
Data inspectiei	11.02.2026 ; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Gina Muscurel
Data evaluarii	11.02.2026



Data finalizare raport 11.02.2026

Utilizarea desemnata determinarea chiriei lunare

Curs de schimb 1 eur = 5,0910 lei , afişat de BNR la data de referinţă a evaluării

Tipul valorii Chirie de piata

Valoarea chiriei Unitara 5 eur/mp /luna echivalent a 25,46 lei

Pentru spatiu cu destinatie medicala cu suprafata 194,4 mp chiria este 977 eur/luna , echivalent a 4.974 lei, fara TVA.

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 2026



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 stimulente 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 2025

2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati

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

3. Utilizarea desemnata

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 "Spatiu cu destinatie medicală" in suprafata de 195,40 mp

Adresa : municipiul Pitesti, strada Garoafelor, nr. 6 parter, unitate individuala 2, judetul Arges.

Cod postal : 110004.

Identificare cadastrala : spatiul face parte din imobilul identificat cu numar cadastral 106709-C1-U2

Carte Funciara : 106709-C1-U2.

Proprietar : Judetul Arges, domeniul public

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 și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile su acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere". Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 11.02.2026 Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Gina Muscurel

Data evaluarii : 11.02.2026

Curs valutar : 1 eur = 5,091 lei, afisat de BNR la data de referinta a evaluarii.

Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 11.02.2026

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 in 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 in bibliografia de specialitate, respectiv:

- Standardele de evaluare a bunurilor 2025, valabile la data evaluarii;
- Suporturi de curs si seminarii de pregatire continua publicate de ANEVAR si IROVAL;
- Cataloage de evaluare a costurilor pentru lucrarile de constructii;
- Bibliografie ANEVAR si IROVAL

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

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

In realizarea raportului au fost luate in considerare urmatoarele aspect care sunt general acceptate ca fapte, in mod rezonabil, in contextul evaluarii, fara a fi in 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 intreprinde 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, arile 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 in acest sens; valorile sunt estimate in 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 ANEVAR

Evaluarea s-a realizat in concordanta cu prevederile din **Standardele de evaluare a bunurilor 2025**, compuse din:

- SEV100 – Cadrul general;
- SEV101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV102 – Tipuri ale valorii ;
- SEV103 – Abordari in evaluare ;
- SEV 104 – Informatii si date de intrare ;
- SEV 105 – Modele de evaluare ;
- SEV 106- Documentare si raportare
- SEV230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- Ghidurile de evaluare
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor
- 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.

- Extras de Carte Funciara nr 106709-C1-U2 al localitatii Pitesti ;
- Relevu imobil cu nr cadastral 106709-C1-U2

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 mediana a municipiului Pitesti, judetul Arges;
- Unitati comerciale: la distanta mica;
- Unitati de invatamant: la distanta mica;
- Unitati medicale: la distanta mica;
- Sedii de banci la distanta mica;
- Muzeu: la distanta mare;
- Institutii de cult: la distanta mica;
- Parcuri: la distanta mare;
- Lacuri: la distanta mare.

Utilitati:

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

Artere de circulatie:

- Auto: strada Garoafelor . Calitatea retelei de transport: asfaltate cu circulatie pe doua sensuri , doua benzi de circulatie pe sens;

Ambient

- Trafic auto intens ;
- Trafic pietonal mediu.

4. Descriere imobil

Spatiu cu destinatie medicala ,cu suprafata utila 195,4 mp face parte din Unitatea individuala 2 situata in municipiul Pitesti , str Garoafelor , nr 6, la parter si este compus din camerele :

Nr crt	Denumire	Camera cf relevu	Suprafata (mp)
	Spatiu cu destinatie medicala		
1	Sala de sedinte	1	32,5
2	Cabinet	2	19,4
3	Hol	3	12,2
4	Vestiar	4	3
5	Hol	8	36,4
6	Hol	9	22,5
7	Camera extractie	10	21,1
8	Mix amplificare	11	10,3
9	Amplificare RT -PER	12	10,10
10	Depozit reactivi	13	8



11	Depozit	14	4,30
12	Grup sanitar	15	4,80
13	Hol	16	7
14	Depozit deseuri	18	3,80
Total			195,4

Caracteristici constructive :

- Cladirea de baza are structura puternica de rezistenta cu stalpi, grinzi si plansee din beton armat, acoperis de tip terasa hidroizolata necirculabila , instalatii: apa curenta, canalizare, incalzire cu calorifere bransate la sistemul centralizat de incalzire .
- Spatiul evaluat detine finisaje specifice unitatilor medicalee : zugraveli in vopsele lavabile, pardoseala cu covor din PVC antibacterian si gresie in grupurile sanitare , usi acces din PVC , tamplarie exterioara din PVC cu geam termopan, corpuri de iluminat fluorescente , peretii placati cu faianta pe toata inaltimea peretelui
- Acest spatiu medical cu deține zone comune de acces cu celelalte unități care funcționează in aceiasi clădire .
- Starea fizica este buna : constructie intretinuta , finisaje medii , instalatii functionale.

5. Date privind impozitele si taxele

In conformitate cu prevederile de cod fiscal si Hotararile Consiliului Local al Municipiului Pitesti, impozitele pe bunuri de tip spații comerciale 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 municipiului Pitești. Municipiul Pitești este situat în partea central-sudică a României, între Carpații Meridionali și Dunăre, în Nord-Vestul regiunii istorice Muntenia. Orașul se află la confluența râului Argeș cu Râul Doamnei, în punctul de intersecție al paralelei de 44°51'30" latitudine nordică cu meridianul de 24°52' longitudine estică. Municipiul Pitești se află la o altitudine de 250 m, la nivelul albiei minore a râului Argeș (Sud), care urcă până la 356 m, în cartierul Trivale (Vest). La Nord-Vest de terasa Trivale-Papucești se află cota de 373 m, iar la est de Valea Mare-Podgoria, cota de 406 m. În sectorul de vest-sud-vest al satului Mica, în comuna Bascov, se găsește cota de 439 m (Pădurea Bogdăneasa). Suprafața municipiului Pitești este de 11117,13 ha, 111,17 km², inclusiv parcul Trivale de 7000 ha (calculată în anul 2014). Este un important nod rutier, orașul fiind legat de București prin autostrada A1 (la o distanță de 108 km), dar și prin șoseaua națională DN7. De la o primă intersecție a lor, în nodul Pitești Est, pornesc DN73 către Brașov (139 km) și DN65 către Slatina (61 km), iar din acesta din urmă, în centrul Piteștiului pornesc DN67B către Drăgășani; DN7 și A1 se mai intersectează și în nodul Pitești Nord, de unde DN7 continuă spre Râmnicu Vâlcea. Din DN67B, în vestul Piteștiului pornesc șoseaua județeană DJ703E, care duce spre vest la Moșoaia, Băbana, Cocu și Uda. Orașul propriu-zis, așezat între dealuri înalte, pe terasele râului Argeș, are un topoclimat de vale, calm și moderat. Temperatura medie anuală variază între 9° și 10 °C, media lunii ianuarie fiind de -2,4 °C, iar cea a lunii iulie de +20,8 °C. Precipitațiile atmosferice depășesc media pe țară, oscilând între 680 și 700 mm anual. Conform recensământului efectuat în 2011, populația municipiului Pitești se ridică la 164.687 de locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2002, când se înregistraseră 168.458 de locuitori.^[1] Majoritatea locuitorilor sunt români (93,88%). Pentru 5,31% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută.^[2] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (93,26%). Pentru 5,22% din populație, nu este cunoscută apartenența confesională. Pitești este unul dintre cele mai industrializate orașe ale României, fiind centrul industriei de autoturisme din țară. Uzinele Automobile Dacia S.A. se află în orașul Mioveni, situat la doar 15 km de Pitești. Câteva întreprinderi de piese auto funcționează în aria urbană a Piteștiului: Drăxlmaier Group, Lear Corporation și Valeo. De asemenea, orașul reprezintă locul unde își desfășoară activitatea rafinăria de petrol Arpechim, parte a grupului Petrom. Rafinăria a fost înființată în perioada regimului comunist, având statutul de companie de stat, și a reprezentat de-a lungul timpului centrul mai multor controverse în ceea ce privește poluarea pe care o generează asupra aerului. În anul 2007, Ministerul Mediului și schimbărilor climatice a retras certificatul de funcționare a Arpechim-ului, însă Petrom a contestat decizia în instanță.^[18] Este planificat ca rafinăria să își reducă gradual activitatea pe o perioadă de câțiva ani, iar în final să existe posibilitatea încheierii totale a activității acesteia. Municipiul Pitești este înconjurat de dealuri, unde se găsesc suprafețe întinse pe care se cultivă viță de vie și pruni. „Țuca de Pitești” este produsă din culturile de prun din zonă. De asemenea, vinurile de Ștefănești (oraș situat în imediata vecinătate a Piteștiului) sunt printre cele mai cunoscute din România.

Consideratii generale privind piata imobiliara si caracteristicile sale

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

- fiacăre proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
- pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzatori 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.;
- 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, piata imobiliara 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;
- 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. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putinlichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

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

Piata imobiliara specifica

In cazul proprietatii evaluate, pentru identificarea pietei imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, incepand cu tipul proprietatii.

Proprietatea imobiliara evaluata este compusa din spatiu cu destinatie comercială-birouri (spatii medicale si activitati conexe actului medical).

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

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

Analiza ofertei

Analiza ofertei, in cazul prezentei evaluari are in vedere urmatoorii factori cheie : cantitatea si calitatea activelor oferite la inchiriere , gradul de ocupare de catre proprietari si chiriasi, cauzele si numarul de active vacante. In cazul de fata, avand in vedere natura activului evaluat: cladire cu caracter evident de utilitate publica, cu functiunea medicala , oferta este limitata, intrucat astfel de cladiri trebuie amenajate, dotate si avizate caracteristic, pentru a putea fi valorificate prin inchiriere , pe de o parte, iar pe de alta parte, astfel de cladiri se gasesc in numar limitat in patrimoniul administratiilor publice locale.

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate. Piata spatiilor similare celui analizat este locala si zonala si se delimiteaza , din punct de vedere geografic ca fiind spatiile comerciale situate in judetul Arges cu focusare pe spatiile cu utilitate medicala , dotate cu finisaje caracteristice spatiilor medicale .

Analiza cererii

Cererea reflecta nevoile, cerintele materiale, puterea de cumparare si preferintele consumatorilor. Analiza cererii este concentrata asupra identificarii potentialilor utilizatori ai activului respectiv, adica: cumparatori, chiriasi sau clientii pe care ii va atrage. In cazul fiecarui tip specific de activ, analiza cererii este orientata asupra produsului sau serviciului final pe care aceasta ii ofera.

Analiza cererii, in cazul prezentei evaluari - tinand cont de informatiile puse la dispozitie si de cele disponibile la data evaluarii, investigheaza mai ales: populatia in aria pietei, rata de crestere sau descrestere in formarea locatarilor, compozitia si distributia pe varste, veniturile si salariile tipologia locurilor de munca si rata somajului, raportul intre spatii locuite de proprietari si chiriasi, consideratii financiare (nivelul economiilor, cerintele de creditare), modul de utilizare a terenurilor si directiile de dezvoltare urbanistica, factorii ce afecteaza atractivitatea fizica a vecinatatii adica geografia/geologia, structura taxelor locale si a administratiei, disponibilitatea facilitatilor de sprijin si serviciile comunale (institutii culturale, facilitati de educatie si calitatea scolilor, facilitati sanitare si medicale, servicii de pompieri si politie).

In cazul de fata, avand in vedere natura activului evaluat: cladire cu caracter evident de utilitate publica, cu functiune medicala , cererea este limitata si ar putea veni din partea medicilor de familie si/sau medicilor specialisti, in scopul desfasurarii de activitati medicale, conform prevederilor legale.

Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales pentru inchiriere in scopul exploatarii ca spatii cu destinatie medicala , insa se identifica si o cerere buna pentru spatii comerciale-birouri oferite spre inchiriere.

Majoritatea tranzactiilor efectuate pe piata spatiilor comerciale – birouri locala au drept subiect magazine, 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 6-8,33 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 nivelul 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 6-8,33 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.

In prezent, spatiile din imobilul in care este amplasat spatiul de inchiriat sunt destinate pentru realizarea de activitati medicale, acesta avand destinatia de dispensar medical. Imobilul poate avea ca utilizare alternative desfasurarea de activitati medicale conexe deoarece a fost dotat corespunzator pentru desfasurarea de activitati medicale/conexe. in concluzie, in opinia evaluatorului cea mai buna utilizare a imobilului evaluat, la data evaluarii, este utilizarea actuala si anume „imobil pentru activitati medicale/conexe

Concluzie: CMBU pentru imobilul existent este cea aferenta unei utilizari cu destinatia medicala . Nu se preconizeaza pe termen mediu si lung schimbarea utilizarii actuale..

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 (spatiu 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 tranzactionate 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	Pitești - str. Garoafelor/ Nord	Pitești - Aleea Spitalului	Pitești - zona mediana	Pitești, Ultracentral
Pret (Euro/mp)	? Euro/mp	7	6,0	8,33
Suprafata (mp)	195,4	350	240	240
Data ofertei	feb.25	feb.25	feb.25	feb.25
Finisaje	medii	medii	medii	medii

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

Valoarea rezultată în urma aplicării abordării prin piață este: 5 eur/mp/lună .

Astfel valoarea chiriei lunare pentru spațiul cu suprafața 195,4 mp este de 977 eur/lună echivalent a 4.974 lei /lună



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 spatiu cu destinatie medicală , in suprafata de 195,4 mp
= 977 eur/luna echivalent a 4.974 lei, fara TVA.**

**Valori fara TVA
curs valutar 1 eur = 5,0910 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 2026

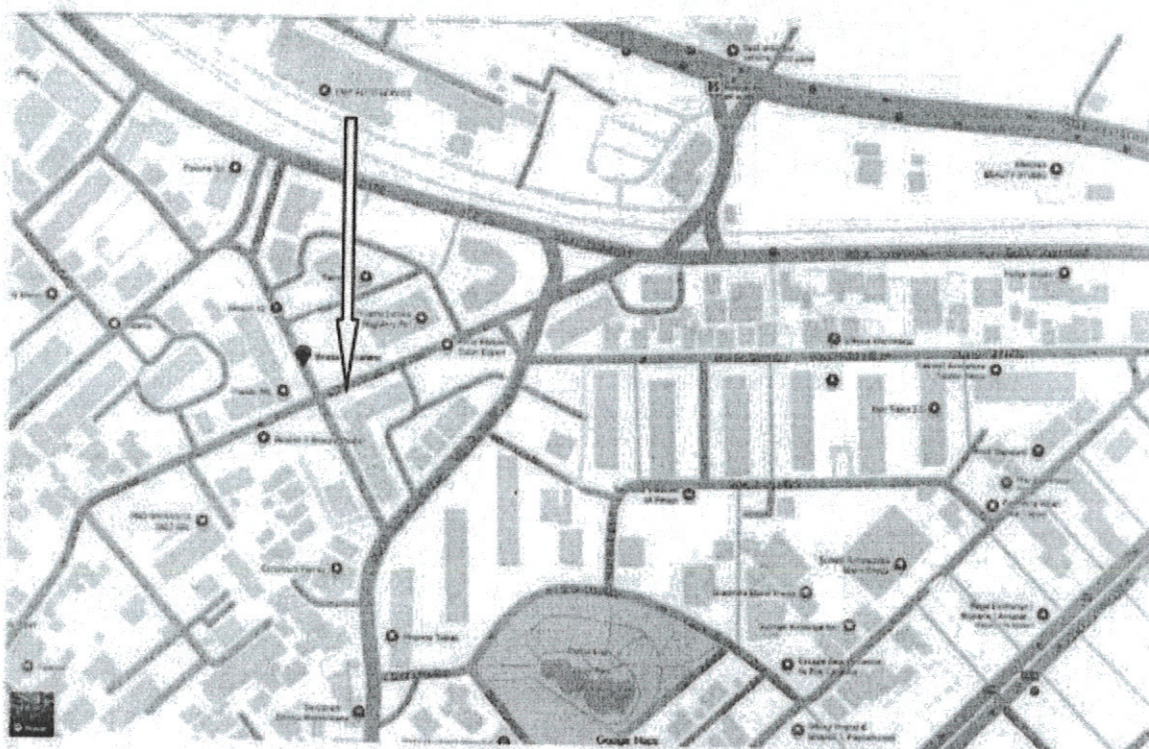


VII. ANEXE

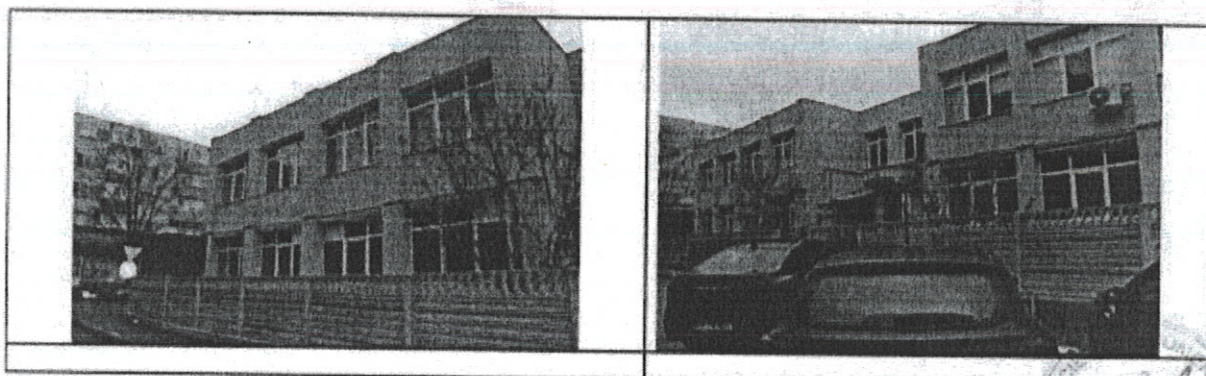
Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre inchirieri
Documente



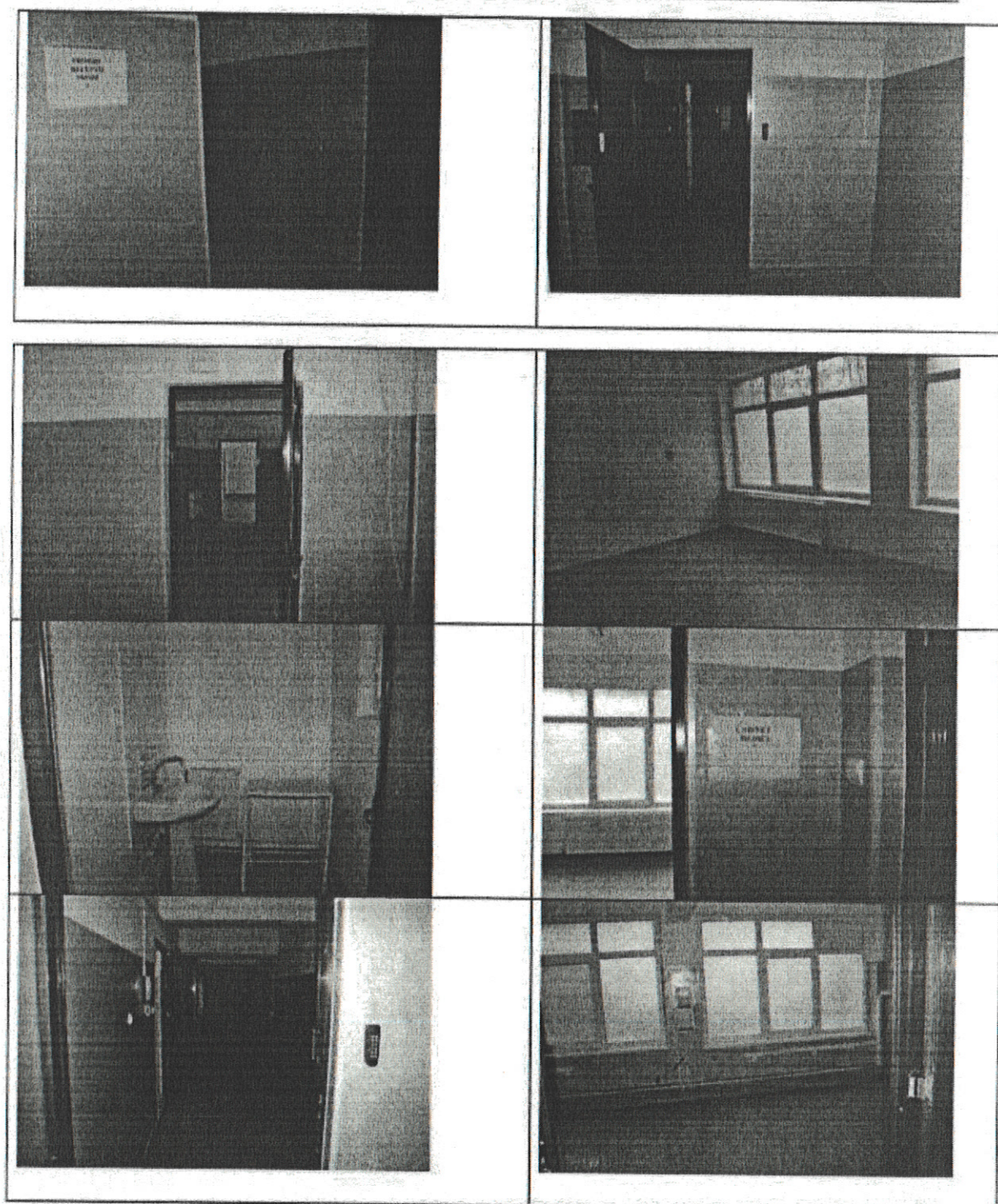
Localizare proprietate subiect:

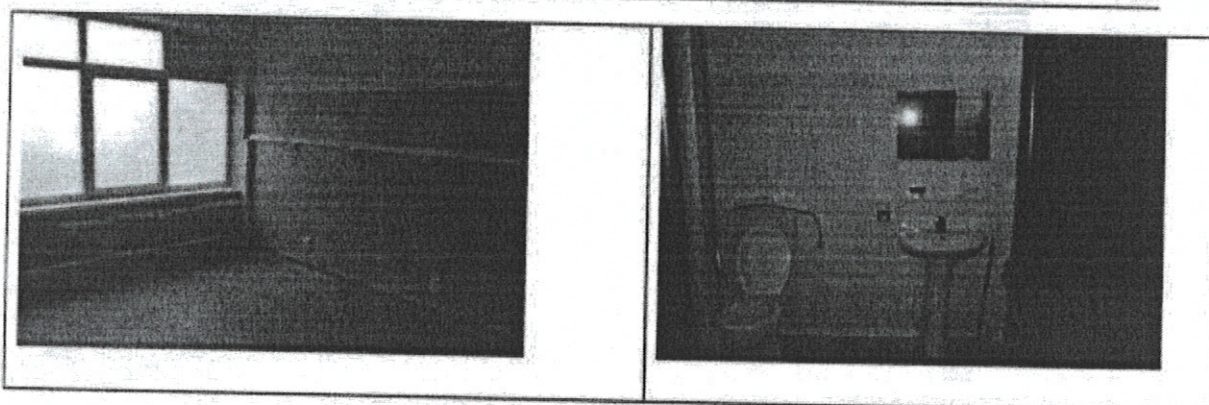


Fotografii ale proprietatii



Raport evaluare chirie spatiu medical





Anexă de calcul
Grila comparatiei de piata

Fișă evaluare chirie prin metoda comparației directe

Estimarea pretului de inchiriere a spatilor comparabile		1 EURO= 5,0910 lei		
		PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
		350	240	240
Suprafata utila (mp)				
Pret de oferta/inchiriere (EURO/mp-luna)		7,00	6,00	8,33
Informatii disponibile la data evaluarii		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	%	-10%	-10%	-10%
	(EURO/mp-luna)	-0,70	-0,60	-0,83
PRET ESTIMAT (EURO/mp-luna)		6,30	5,40	7,50

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAȚIE	Spațiu de inchiriat	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.1	COMPARAB.2	COMPARAB.3
1	Dreptul de proprietate transmis	folosinta	6,30 €	5,40 €	7,50 €
	Corecție %	folosinta	folosinta	folosinta	folosinta
	Corectie (EURO/mp)		0%	0%	0%
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
2	Conditii de finantare	cash	6,30	5,40	7,50
	Corecție %	cash	cash	cash	cash
	Corectie (EURO/mp)		0%	0%	0%
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
3	Condiții de vanzare	Independent	independent	independent	independent

Date despre inchirieri

Oferte de inchiriere:

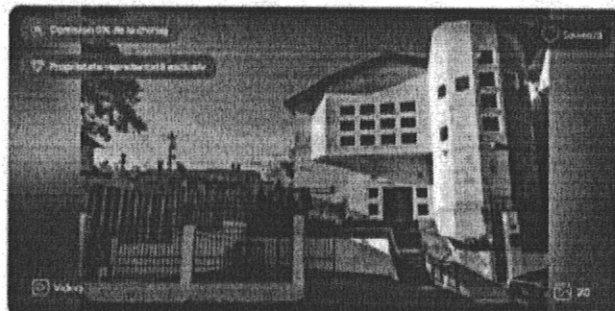
Comparabila A:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-pitesti-gavana-1000-274593249>

Inchiriere spatiu etaj 1-350mp open-space, Aleea Spitalului Pitesti

2.500 € / luna

TVA 21% inclus



Actualizat

27/01

Vezi oferta



Mihai Marin
Sales Consultant
RE/MAX Commercial

0771232902

Număr de telefon

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:



Adresa email

Adresa email



Activează notificările
pentru a fi la curent cu cele mai
relevante oferte imobiliare

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Căutați un spațiu care să vă ofere tot ce aveți nevoie? La etajul 1 al imobilului de pe Aleea Spitalului 8 găsiți 350 mp open-space, foarte spațios, cu lumină bună și vizibilitate. Curtea din spate și parcare din față fac diferența și proximitatea spațiului autostăpânitor deschide posibilitățile pentru vânzări, servicii, training, evenimente sau terasă de noapte.

Caracteristici generale

- Suprafață utilă: 350 mp (open-space)
- Etaj: 1
- Înălțime etaj: 3,4 m (lateral) - 4,5 m pe axul central
- Compartimentare: spațiu mare fără stâlpi + 2 anexe pentru depozitare
- Acces exterior: ușă directă din etaj către curtea din spate (1-600 mp)
- Parcare: 30 locuri în curtea interioară (1000) + curtea spațioasă din față
- Depozitare exterior: container exterior + 13 mp cu acces în curte
- Grup de sanitar: 2 (două camere) - dușuri în ambou, la dispoziția persoanelor + WC + duș
- Accesibilitate: rampă pentru persoane cu dizabilități până la parter
- Siguranță: supraveghere video + pază 24/7
- Recreare: zonă de relaxare pe o terasă funcțională de la dispoziția tuturor
- Spațiu de joacă pentru copii cu mobilier și echipament complet

Dotări & utilități recomandate

- Amenajare flexibilă (bucătărie, mobilier, spațiu pentru activități, servicii)
- Mașină de vânzare: spațiu de depozitare, stație autobuz la 250 m, acces rapid la rută Națională București

Preț & condiții

- Chirie: 2500 € / luna
- La semnarea actelor de vânzare - chirie garantată - 1000 € avans
- Depozitare: în curte

Proiectare & amenajare

Copie mai puțin



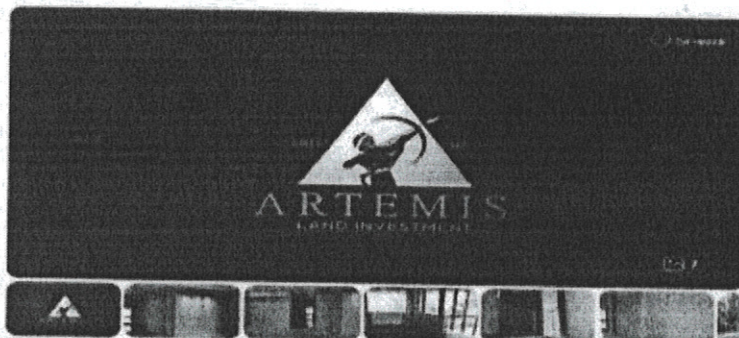
Comparabila B:

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-pitesti-central-1127981>

Spatiu comercial central stradal pretabil clinica medicala

Central Pitesti - Vezi harta

1.440 € / luna
8.6 / 100 / luna



Tip spațiu: **Spatiu stradal**

Vezi harta

Descriere spațiu comercial

De inchiriat: cladire zona A, strada Eroilor nr 14 lauda, suprafata construita 240 mp, pozitionata la balcon, arhitectura auto si pretural, mobil pretabil activitat medicala, birouri, servicii informaticare, cabinet notariateravocatura, after school, institutii publice etc. Depozit nr 149/2020

Detalii spațiu comercial

Strada: Eroilor 14 7127981

Actualizat în: 15 Decembrie 2020

Regim inalt:

Utilități

Comision

50% din chirie pe luna

Subspații disponibile

Spatiu comercial central

Chirie / m. / luna

6 EUR/mp (total: 1440 EUR/luna), Comision 50% cumparator

Suprafata disponibila

240

Disponibilitate spatiu

02.05.2022

Puncte de interes

Milioane transport



Descriere spațiu comercial

De inchiriat: cladire zona A, strada Epitoc, P+1+ terasa, suprafata construita 240 mp, pozitionata la bulevard, artera circulata auto si pietonal, mobil pretabil activitati medicale, browsi, servicii infirmitatelor, cabinete notariale/avocatura, after school, instituta publice etc. Disponibil incepand cu 01/01/2026

Detalii spațiu comercial

Starviz A4704028 1127981

Actualizat in: 18 Decembrie 2025

Regimul imobiliar

Utilități

Comision

50% din chiria primei luni

Subspații disponibile

Spațiu comercial central

Chirie / u.m. / luna

6 EUR/mp (total: 1440 EUR/lună), Comision 50% cumpărător

Suprafață disponibilă

240

Disponibilitate spațiu

02.05.2022

Puncte de interes



Comparabila C

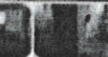
<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-pitesti-ultracentral-240mp-274272365>

Spatiu birouri 240 mp. Ultracentral, Casa Cartii

Ultracentral Pitesti - VEDERE







1.999 € / luna
833 €/mp+apd

Livia Tudoroiu
Agent Imobiliare Senior
AGENTIA IMOBILIARA

0751227000
0751227000

Trimite mesaj

Trimite linkul unui prieten pe:

WhatsApp Facebook Telegram Email

Reportează anunț

Activează notificările pentru a fi primul care vezi noul anunț imobiliar

Activează notificările

Descriere spațiu comercial

AZURA Imobiliare va ofera spre inchiriere un spatiu de birouri in suprafata de 240 mp situat intr-o cladire moderna, in cartierul din zona Pitesti, etaj 5, intr-o vila de Casa Cartii. Spatiul este complet echipat pentru birouri. Dispozitie de lift modern, grupuri sanitare proprii, terasa, spatiu de parcare si un loc de parcare la subsolul cladirii.

1 Parcare

Detalii spațiu comercial

Tipul: XS240000	Actualizat in: 29 ianuarie 2026
Suprafata utila: 240 mp	Etaj: 5
Clasa energetica: A	Regimul de folosinta: Regimul de folosinta
Stadiu constructiv: Există	

Utilități

Utilități: **Curent, Apă, Canalizare**

Disponibilitate proprietate

Mediu:

Puncte de interes

Recreere:

Documente



Documente



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 106709-C1-U2 Pitești

Nr. cerere	7222
Zona	02
Luna	02
Anul	2020
Cod verificare	1000002725

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Jud. Argeș, UAT Pitești, Loc. Pitești, Str. GAROAFELOR, Nr. 6, Et. parter, Ap. 2
Părți comune: Teren, scoperis, casa scării

Nr. crt.	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106709-C1-U2	-	263,6	42,86%	42,86%	Unitate individuală compusă din cabinete medicale, și dependința, casa scării în suprafață de 10,8 mp, casa scării în suprafață de 3,2 mp și escensor alimente în suprafață de 1,4 mp, suprafață totală=261 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
87274 / 17/12/2024 Act Notarial nr. 5571, din 16/12/2024 emis de Dida Cornelia Narcisa: Se înființează cartea funciară 106709-C1-U2 a unității individuale cu numărul cadastral 106709-C1-U2/Pitești, rezultat din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 106709-C1 înscrisă în cartea funciară 106709-C1;	A1
Act Administrativ nr. 53054, din 09/01/2012 emis de PRIMĂRIA PITEȘTI: Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) JUDEȚUL ARGES - DOMENIUL PUBLIC OBSERVAȚII: poartă transcrisă din CF 106709-C1/Pitești, înscrisă prin încheierea nr. 89082 din 14-OCT-24, poartă transcrisă din CF 87894/Pitești, înscrisă prin încheierea nr. 2388 din 24/01/2012;	A1
Act Administrativ nr. 20272, din 26/07/2024 emis de JUDEȚUL ARGES: se notează actualizarea informațiilor tehnice cadastrale, conform documentației cadastrale vizată sub nr. 48147 din 26.07.2024 de OCPI ARGES - SERVICIUL CADASTRU OBSERVAȚII: poartă transcrisă din CF 106709-C1/Pitești, înscrisă prin încheierea nr. 89082 din 14-OCT-24, poartă transcrisă din CF 87894/Pitești, înscrisă prin încheierea nr. 48147 din 26/07/2024;	A1
33798 / 10/04/2025 Act Administrativ nr. 12624/18677, din 09/05/2024 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN ARGES; Act Administrativ nr. 6857, din 11/03/2025 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN ARGES; Act Administrativ nr. 74, din 27/02/2025 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN ARGES: Intabulare, drept de ADMINISTRARE-asupra unor spații în suprafață totală de 9,30 mp, respectiv încăperea nr.5 (cabinet) în suprafață de 8,30 mp și încăperea nr.6 (grup sanitar) în suprafață de 1 mp 1) DIRECȚIA GENERALĂ DE ASISTENȚĂ SOCIALĂ ȘI PROTECȚIA COPILULUI ARGES	A1

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
87274 / 17/12/2024 Act Administrativ nr. 53054, din 09/01/2012 emis de PRIMĂRIA PITEȘTI: C1 se notează dreptul de administrare 1) CONSILIUL JUDEȚEAN ARGES	A1

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001.

Pagina 1 din 3

Scrisoarea pentru informare on-line la adresa ogp.ancp.ro

Formular varianta 1.1



Raport evaluare chirie spatiu medical

Certe Funciară Nr. 106709-C1-U2 Comuna/Drag/Municipiu: Pitesti	
Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini	Referinta
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106709-C1/Pitesti, inscrite prin Incheierea nr. 69052 din 14-OCT-24, pozitie transcrisa din CF 87894/Pitesti, inscrite prin Incheierea nr. 2389 din 34/01/2012.	

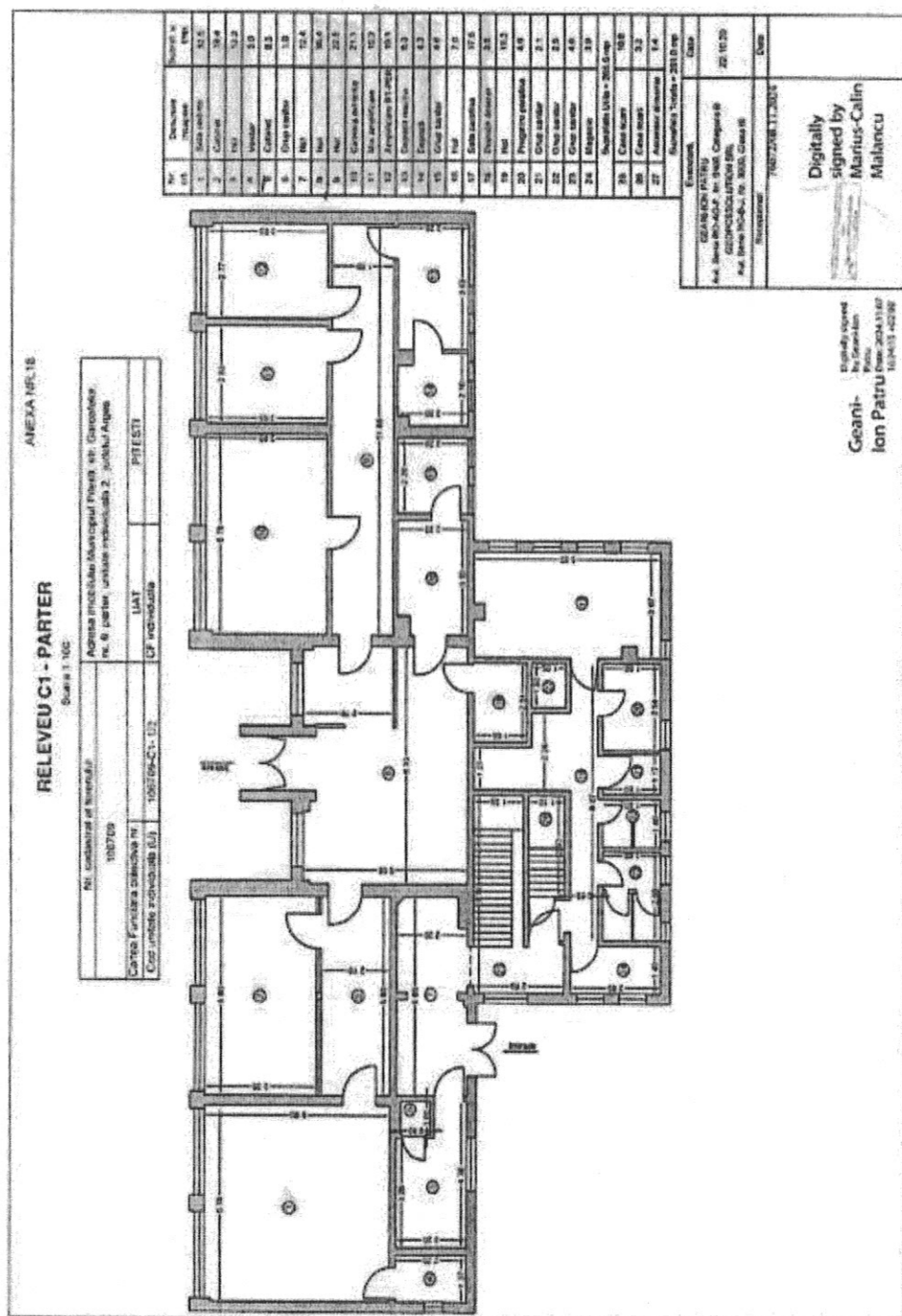
Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Pagina 2 din 3

Entrasa pentru informare un-las la adresa spag.angaj.ro

Formular versiunea 1.1





4402/28.12.2002

MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 463/28.12.2002

11

0	1	2	3	4	5	6	7	8
4	Spitalul municipal Campulung Pavilion adn. al Județului	Sr. Alexandru Voievod, Nr. 57	Pavilion birouri și camere de tratament	1 157	2 340	1,295	"	"
5	Spitalul municipal Campulung Punct sanitar	Sat Apa Sarnia	clădire	98	500	0,074	MUN. CLUNG	Consiliul Local Campulung
6	Spitalul municipal Campulung Punct sanitar	Sat Valea Romanesti	Clădire Punct sanitar	98	500	0,074	"	"
7	Spitalul municipal Curtea de Argeș	Sr. Caza Voia	Clădire noua spital și policlinica	6 482	6 800	33,336	MUN. C.D.E. ARGES	Consiliul Local Curtea de Argeș
8	Spitalul municipal Curtea de Argeș Policlinica și dispensar medical	b-dul Bucurabilor	Clădire veche spitalului cu policlinica și patru dispensare medicale	1 329	1 714	1,881	"	"
9	Spitalul municipal Curtea de Argeș Dispensar medical	Sr. Ion Eliade Radulescu	Clădire dispensar medical	170	500	0,260	"	"
10	Spitalul orașenesc "Sf. Spiridon" Mioveni	b-dul Dacia	Construcție spital cu sala pavilion și anexe adm. gosp.	1 893	11 000	1,398	ORAS MIOVENI	Consiliul local Mioveni
11	Spitalul orașenesc "Sf. Spiridon" Mioveni policlinica	Sr. Pietel	Clădire policlinica	422	1 250	2,725	"	"

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRÂRE

privind trecerea unor unități spitalicești din domeniul public al statului
la Ministerul Sănătății și Familiei în domeniul public al Județului Argeș
și în administrarea Consiliului Județean Argeș

În temeiul prevederilor art. 107 din Constituția României, precum și ale art. 6 alin. (1) și ale art. 12 alin. (1)-(3)
din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. — Se aprobă trecerea unor unități spitalicești din
domeniul public al statului și din administrarea Ministerului
Sănătății și Familiei în domeniul public al Județului Argeș și
în administrarea Consiliului Județean Argeș, potrivit anexelor
care fac parte din prezenta hotărâre.

Art. 2. — Birourile locale și birourile de îndrumare și
supraveghere prevăzute în art. 1 vor fi preluate, pe
baza actelor de trecere, de către clădirile respective.

Art. 3. — Schimbarea destinației bunurilor imobile și
anexelor se face potrivit art. 1 și 2, precum și

Art. 4. — Structura unităților sanitare și a personalului
medical se va stabili, potrivit prevederilor legale, cu avizul
Ministerului Sănătății și Familiei.

Art. 5. — Prevederile prezentei hotărâri care se referă la
parcurele art. 1 și 2 se fac pe baza de proiecte înaintate
într-o formă interesantă, în termen de 30 de zile de la data
intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

PRIM-MINISTRU
ADRIAN NĂSTASE

Coordonator
Ministerul Sănătății și Familiei
Călin Călin
Ministerul Administrației Publice
Dimitrie Pătrășcu
Ministerul Economiei și
Infrastructurii

București, 27.12.2002
Nr. 4402



MONITORUL OFICIAL AL ROMÂNIEI, PARTEA I, Nr. 463/28.VI.2002

13

0	1	2	3	4	5	6	7	8
14	Centrul de Diagnostic și Tratament Argeș- Pitești	U-dul EC, Bristavu nr. 2	Clădire pavilion central cu anexe	2.140	8.355	418.711	Spitalul Argeș	Consiliul Județean Argeș
15	Centrul de Diagnostic și Tratament Argeș- Pitești	Str. T. Ia Ionescu nr. 41	Corp. clădire balneofizioterapie și modulă sportive	369	720	1.250		
16	Spitalul de boli cronice Stefanesti	Com. Stefanesti	Clădire pavilion central cu două corpuri, policlinica și anexe	2.614	11.005	1.936		
17	Spitalul "Dr. I. I. Călinescu"	Com. Călinescu	Clădire spital nou cu cinci pavilioane și anexe	1.900	37.710	19.779		
18	Spitalul "Dr. Teja Pătrușcu" Domesti	Com. Domesti	Clădire cu sapte pavilioane și anexe	2.588	15.010	2.060		
19	Centrul de sănătate Rusez	Com. Rusez Str. Alina Spila- bul nr. 48	Corpuri clădire spital cu anexe administrativ- gospodărești	1.139	4.068	1.623		
20	Spitalul de boli "Regele Carol I"	Str. Industriilor Nr. 19	Corpuri clădire spital (8 pavilioane plus dispensar policlinic) și anexe administrativ- gospodărești	5.767	30.300	5.258		
21	Centrul de sănătate rurală Moneasa	Com. Moneasa	Corpuri clădire spital (8 pavilioane) și anexe administrativ- gospodărești	1.098	2.000	1.150		

GUVERNUL ROMÂNIEI

HOTĂRÂRE privind regimul de comercializare a ouălor

În temeiul prevederilor art. 107 din Constituția României și ale art. 6 alin. (1) lit. a) din Ordonanța Guvernului nr. 21/1992 privind protecția consumatorilor, republicată, cu modificări ulterioare,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. — (1) Prevederile prezentei hotărâri se aplică atât agenților economici, cât și subiecților și fizicilor care produc, distribuie, transportă, depozitează, distribuie și comercializează ouă.

(2) Prevederile prezentei hotărâri se aplică și în cazul ouălor de găină de așteptare de așel de producție.

Art. 2. — (1) Se interzice comercializarea, inclusiv vânzarea, a ouălor care nu sunt marcate cu data

de expirare marcată în ordine cronologică și necodificată, pe termenul de valabilitate sau termenul de conservare, în funcție de metoda de prelucrare și de stocare.

(2) Se interzice comercializarea, inclusiv vânzarea, a ouălor care nu sunt marcate cu data de expirare marcată în ordine cronologică și necodificată, pe termenul de valabilitate sau termenul de conservare, în funcție de metoda de prelucrare și de stocare.

apostera, la temperatura mediului ambiant, în vitrine sau sub acțiunea razelor solare ori a altor surse de căldură.

(3) Temperatura maximă ce trebuie asigurată pentru depozitarea, transportul și expunerea ouălor comercializate a fi nu mai mare de 10°C.

(4) Se interzice depozitarea, expunerea în vitrine sau comercializarea ouălor care au fost prelucrate în condiții de igienă necorespunzătoare sau care au fost prelucrate în condiții de igienă necorespunzătoare și care au fost prelucrate în condiții de igienă necorespunzătoare.

(5) Se interzice comercializarea, inclusiv vânzarea, a ouălor care nu sunt marcate cu data de expirare marcată în ordine cronologică și necodificată, pe termenul de valabilitate sau termenul de conservare, în funcție de metoda de prelucrare și de stocare.

(6) Se interzice comercializarea, inclusiv vânzarea, a ouălor care nu sunt marcate cu data de expirare marcată în ordine cronologică și necodificată, pe termenul de valabilitate sau termenul de conservare, în funcție de metoda de prelucrare și de stocare.

(7) Se interzice comercializarea, inclusiv vânzarea, a ouălor care nu sunt marcate cu data de expirare marcată în ordine cronologică și necodificată, pe termenul de valabilitate sau termenul de conservare, în funcție de metoda de prelucrare și de stocare.

