ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ
30. SEP. 2026
Nr. 23435

Catre Domnul Presedinte al Consiliului Judetean Arges,

Subsemnata Dr. Bujoreanu Elena Geanina, reprezentant legal al CMI Recuperare, Medicina Fizica si Balneologie Dr. Bujoreanu Elena Geanina, cu sediul in Municipiul Pitesti, Bld. I.C. Bratianu, Bl A2-A4, Parter, Policlinica Nr 2, jud Arges, CIF: 30315000, **in calitate de chirias** in contractul de inchiriere **Nr 24486 din 17 decembrie 2021**, Obiectul inchirierii constituindu-l spatiul cu destinatie " medicala/conexa actului medical" Cabinet 2, parter, in incinta Policlinicii Nr 2, Pitesti, B-dul I.C.Bratianu, Nr 22, bloc A2, jud Arges, avand in vedere ca termenul de inchiriere este de 5 ani, va rog prin prezenta, sa imi permiteti, sa va informez ca doresc sa imi continui activitatea medicala **in aceasi calitate de chirias** in spatiul Cabinet 2, parter Policlinica Nr 2.

Va multumesc anticipat!

Data

30.09.2026

Dr. Bujoreanu Elena Geanina

[redacted]

ROMÂNIA
JUDEȚUL ARGEȘ
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

15. OCT. 2026

Nr. 24835

DOMNULE PRESEDINTE,

Având în vedere finalizarea în scurt timp a contractelor de închiriere a spaţiilor pentru cabinetele de tehnică dentară situate la etajul 1 din cadrul Policlinicii Stomatologice din Piteşti, B-dul Republicii nr.41 contracte încheiate între Consiliul Județean Argeș şi societățile S.C. STIMA DENT S.R.L; S.C. BELA CRIS DENT SMILE S.R.L.; P.F.A. GIUVELCA CLEMENTINA – Cabinet de liberă practică de tehnică dentară şi AURORA ANDREESCU – Laborator de tehnică dentară, precum şi dorinţa de a ne desfăsura în continuare activitatea în cadrul policlinicii stomatologice, vă rugăm să ne susțineți şi să demaraţi procedurile de licitație în vederea reînchirierii spaţiilor în care ne desfăşurăm activitatea.

Cu stimă administratorii societăților,

S.C. STIMA DENT S.R.L. .....
S.C. BELA CRIS DENT SMILE S.R.L .....
GIUVELCA CLEMENTINA C.T.Dentară .....
AURORA ANDREESCU C.T.Dentară. .....

Domnului Președinte al Consiliului Județean Argeș

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizaţia 0252
CUI RO 23496060, J03/603/2008
Judeţul Argeş, Piteşti, str. Stefan Cel Mare, nr. 39, bloc P18, sc D, ap. 1,
Fax: 0348814607, Telefon: 0744365795
E-mail: office@totalromproiect.ro
Nr. 148/06 11 2026

RAPORT DE EVALUARE

privind determinarea chiriei lunare,
pentru "Spatiul Cabinet Tehnică Dentară - Lot 2 , Bloc Stomatologic "
in suprafata de 20,88 mp, impreuna cu ½ din camera tehnica Turnatorie – lot 5 si cota parte indiviza aferenta din spatiile comune,
situat in cadrul Policlinicii Stomatologice din municipiul Pitesti, bd. Republicii , nr. 41 , judetul Arges,

Proprietar : Judetul Arges - Domeniul Public

Solicitant : Judetul Arges

Destinatar : Judetul Arges

Evaluator : Total Rom Proiect SRL

SOCIETATEA COMERCIALA TOTAL ROM PROIECT SRL PITEŞTI - ROMANIA

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 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.

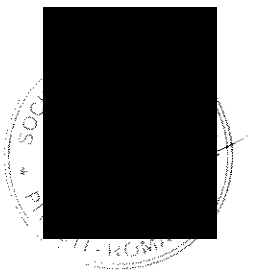
Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor 2025 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii 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,

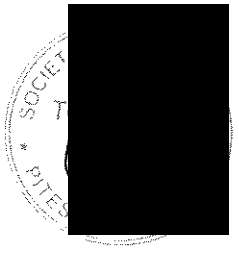
SC TOTAL ROM PROIECT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



CUPRINS

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



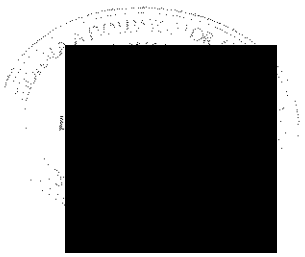
SINTEZA RAPORTULUI

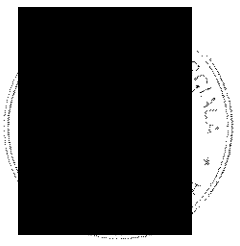
Evaluator	SC TOTAL ROM PROIECT S.R.L.
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0252 emisa in 01.01.2026, valabil pana la 31.12.2026
Reprezentanti societate	Catanoiu Mirel_Administrator; e_mail:mirel.catanoiu@totalromproiect.ro;
Autor lucrare Evaluator autorizat	Muscurel Gina Membru titular ANEVAR, specializari EPI.Legitimatie si 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	Spatiul cu destinatie **Cabinet tehnica dentara Lot 2** bloc Stomatologic Eta 1, in suprafata exclusiva de 20,88 mp impreuna cu ½ din camera tehnica Turnatorie Lot 5 cu suprafata 13,85 mp, echivalentul suprafetei de 6,93 mp si suprafata indiviza de 11,15 mp (8,37+1/2x5,56) din spatiile de folosinta comuna(holuri , toalete) , din cadrul Policlinicii Stomatologice situata in municipiul Pitesti , Bd . Republicii , nr 41, judetul Arges ,
Utilitati existente	curent electric, apa, canalizare , agent termic
Proprietar	Judetul Arges - domeniu public
Adresa proprietatii	municipiul Pitesti , bd Republicii , nr 41 , etaj 1, judetul Arges
Cartier	Zona centrala
Cod postal	110004
Ipoteze speciale	Nu este cazul.
Data inspectiei	02.11.2026; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Gina Muscurel
Data evaluarii	02.11.2026
Data finalizare raport	06.11.2026
Utilizarea desemnata	determinarea chiriei lunare
Curs de schimb	1 eur = 5,3426 lei , afişat de BNR la data de referinţă a evaluării
Tipul valorii	Chirie de piata
Valoarea chiriei	**Pentru spatiul cu destinatie Cabinet tehnica dentara Lot [redacted] Stomatologic compus din suprafata exclusiva de 20,88 [redacted] din camera tehnica Turnatorie lot 5 , echivalentul supra[redacted] 6,93 mp si suprafata indiviza de 11,15 mp , aferenta ,dir[redacted] comune (holuri , toalete)=150 eur/luna echivalent a 803 [redacted] 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 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 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 :
Spatiul cu destinatie **Cabinet tehnica dentara Lot 2 bloc Stomatologic, etaj 1** in suprafata exclusiva de 20,88 mp impreuna cu ½ din camera tehnica Turnatorie Lot 5 cu suprafata totala de 13,85 mp, echivalentul suprafetei de 6,93 mp , si suprafata indiviza de 11,15 mp(8,37+1/2x5,56) din spatiile de folosinta comuna(holuri , toalete) , din cadrul Policlinicii Stomatologice situata in municipiul Pitesti , Bd . Republicii , nr 41, judetul Arges

Adresa : municipiul Pitesti, bdul Republicii , nr.41 Bloc Stomatologie, etaj 1, judetul Arges.
Cod postal : 110004.
Identificare cadastrala : 82238-C1-U16
Carte Funciara : nu a fost prezentat extras de carte funciara
Proprietar : Judetul Arges , domeniul public

5. Tipul valorii

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

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 02.11.2026 Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Gina Muscurel
Data evaluarii : 02.11.2026
Curs valutar : 1 eur = 5,3426 lei , afişat de BNR la data de referinţă a evaluării.
Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 06.11.2026

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 sa[redacted] referitoare la inspectia, documentarea si analizele necesare pentru scopul declarat al evaluarii. To[redacted]
Conform constatarilor la inspectie, s-a constatat ca amplasamentul subiect este utilizat in scop aut[redacted] 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 investiitii 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 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 încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

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

Aspectele juridice:

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

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Structura

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

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse 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 r[redacted] conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile [redacted] informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul [redacted]

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

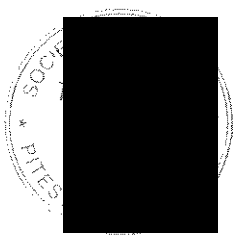
Ghidurile de evaluare

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.

- Releveu etaj 1 spatiu Bloc Stomatologie
- Anexa la Hotararea Guvernului Romaniei din data de 20.06.2002 privind trecerea unor unitati spitalicesti din domeniul public al Statului in domeniul public al Judetului Arges si in administrarea Consiliului Jdetean Arges .

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 consideratie elemente de mobilier.

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona centrala 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;
- Muzee: la distanta mare;
- Institutii de cult: la distanta mica;
- Parcuri: la distanta mare;
- Lacuri: la distanta mare.

Utilitati:

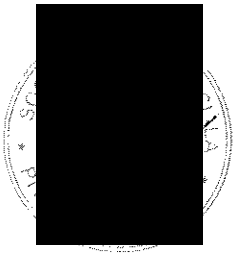
- Retea urbana de energie electrica: existenta ;
- Retea urbana de apa: existenta;
- Retea urbana de termoficare: existenta;
- Retea urbana de gaze: existenta;
- Retea urbana de canalizare: existenta;
- Retea urbana de telefonie: existenta;

Artere de circulatie:

- Auto:bulevardul Republicii . Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatie pe un singur sens, si două benzi de circulatie pe sens;

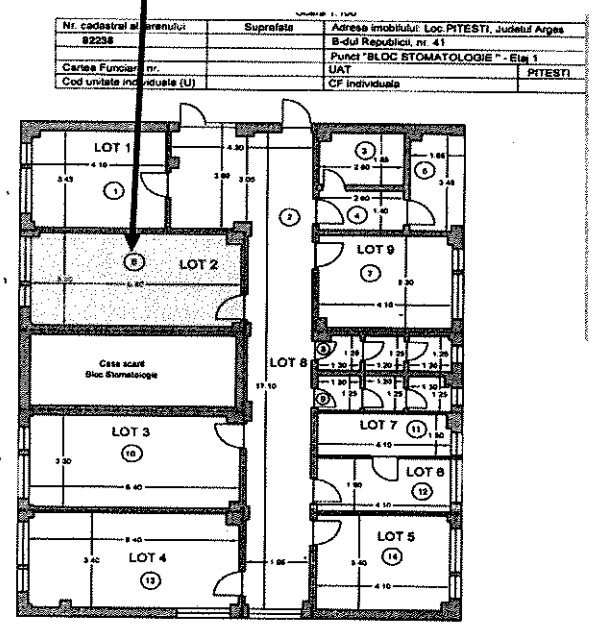
Ambient

- Trafic auto intens ;
- Trafic pietonal mediu.



4. Descriere imobil

Spatiul cu destinatie Cabinet tehnica dentara Lot 2 bloc Stomatologic, etaj 1 in suprafata exclusiva de 20,88 mp impreuna cu ½, echivalentul suprafetei de 6,93 mp , din camera tehnica Turnatorie Lot 5 cu suprafata totala 13,85 mp si suprafata indiviza de 11,15 mp(8,37+1/2x5,56) din spatiile de folosinta comuna(holuri , toalete) , din cadrul Policlinicii Stomatologice situata in municipiul Pitesti , Bd . Republicii , nr 41, judetul Arges



Caracteristici constructive :

- Cladirea de baza are regim de inaltime S+P+1 E,
- suprafata construita la sol a blocului =396 mp
- infrastructura din beton armat ,
- structura puternica de rezistenta cu stalpi, grinzi si plansee din beton armat,
- acoperis de tip terasa hidroizolata necirculabila .
- La interior constructia detine cabinete cu destinatie medicala , vestiare , grupuri sanitate , laboratoare .
- Spatiul evaluat este compus din camera Lot 2 cu suprafata utila 20,88 mp
- Spatiul lot 2 detine finisaje inferioare invechite : zugraveli partiale cu vopsea lavabila si placaje partiale cu faianta , pardoseala din beton mozaicat ,tamplarie din PVC cu geam termopan , usa de acces metalica , camera tehnica turnatorie are peretii placati cu faianta , pardoseala de beton mozaicat , tamplarie geamuri din lemn cu geamuri simple , usa de lemn .
- Starea fizica este buna : constructie cu finisaje invechite, instalatii de apa –canalizare , electicitate 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 spaţii comerciale sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

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

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat in zona centrală a municipiului Pitesti .
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 pornește 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 pornește 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: Dräxlmaier 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. „Țuica 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 defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectuatranzactii 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:
a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
b) pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza esterelativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentatade reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde c[redacted] de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj[redacted] oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa semodific[redacted] posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nuechilibru;
e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparar[redacted] mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu[redacted] disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putinlichide[redacted] 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 creeat tipuri diferite de pieteimobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete 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 medicala 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 piete 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 urmatorii 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 caracterisitic, 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 piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică 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:cumparatorii, chiriasii 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 il 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.

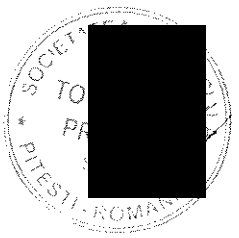
Cererea pentru acest tip de proprietati se manifesta mai ales pentru inchiriere in scopul exploatarii ca spatii cu destinatie medicala , insa se identifica si o cerere bună pentru spatii comerciale-birouri oferite spre inchiriere.

Majoritatea ofertelor de inchiriere de pe piata imobiliara locala au drept subiect spatii comerciale si spatii de birouri ; in ceea ce priveste subpiata specifica de tipul celui evaluat, amplasate in zona analizata, preturile la care sunt la oferta spre inchiriere , conform informatiilor culese din surse publice, spatii comercial –birouri sunt intre 4-7 eur/mp. Preturile difera in functie de localizarea imobilului cor preturi mai mari pentru imobilele cu finisaje superioare si cu acces direct stradal .

Se anticipeaza ca nivelul preturilor vor ramane constante in urmatoarea perioada, la fel 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 în functie de localizare, suprafata constructiilor, calitatea acestora, dotari, un interval mai des întalnit pe piata în zona similara fiind 4-6 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 indicaţii din piaţa sau alţi factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

In prezent, spafiile din imobilul in care este amplasat spaliul 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 buni utilizare a imobilului evaluat, la data evaluarii, este utilizarea actuala si anume ,,imobil pentru actitati 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).***

[redacted]

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietaţi imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea şi cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari în evaluare se bazeaza pe date de piaţa.
Pentru proprietatea analizata se pot utiliza:

***Abordarea prin piaţa*:** este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparata cu proprietati tranzactionate recent, sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie atent analizata. In cadrul analizei comparative se pot aplica corectii cantitative, calitative sau mixte. Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, proprietatile comparabile sunt ajustate, utilizandu-se ajustati (corectii) cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare sau ajustari pe baza de cost. Ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata. Ajustarile sunt prezentate detaliat in anexe.

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

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Pitesti - str. Republicii , nr 41	Pitesti , ultracentral	Pitesti - zona ITM	Pitesti, Calea Bucuresti
Pret (Euro/mp)	? Euro/mp	6,67	7,1	5,45
Suprafata (mp)	20,88	120	70	145
Data ofertei	oct.26	oct.26	oct.26	oct.26
Finisaje	inferioare	medii	medii	medii

- Ofertele prezentate succint in tabelul de mai sus sunt anexate la prezenta lucrare.
- Valoarea chiriei spatiilor in cota indiviza s-a apreciat la 50% din valoarea chiriei spatiului in cota exclusiva.

Valoarea chiriei rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este: 4,5 eur/mp util /luna si de 2,25 eur/mp util / luna pentru spatiile in folosinta comuna .

Nr. crt.	Adresa imobilului	Denumire spatiu	Descriere / componenta cabinet conform releveu	Suprafata exclusiva (mp)	Chirie lunară suprafata exclusivă (eur/mp)	Suprafata indiviza din camera tehnica Turnătorie (mp)	Chirie lunară suprafata indiviza (eur/mp)	Suprafata indiviza din spaţiile comune (mp)	Chirie lunară suprafata indiviza (eur/mp)	Total chirie lunara (eur)	Total chirie lunara (lei)
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k=(e*f)+(g x*h)+(i *j)	
1	Policlinica Stomatologica Etaj 1 - municipiul Pitesti , bdul Republicii nr. 41	Cabinet tehnica dentara LOT 2 bloc stomatologic	Suprafata in cota exclusiva este de 20,88 mp pentru camera lot 2 etaj cladire si cota indiviză de 1/2 din camera tehnica turnatorie lot 5 suprafata de 6,93 mp si suprafata indiviza aferenta din spatiile comune (holuri , toalete)=8,37+1/2x 5,56=11,15 mp	20,88	4,5	6,93	4,5	11,15	2,25	150	803

Astfel valoarea chiriei lunare pentru Spatiul cu destinatie Cabinet tehnica dentara L Stomatologic in suprafata exclusiva de 20,88 mp impreuna cu ½, echivalentul suprafetei de 6,9 camera tehnica Turnatorie Lot 5 cu suprafata 13,85 mp si suprafata indiviza de 11,15 mp din folosinta comuna(holuri , toalete) **este 150 de eur/ luna echivalent a 803 lei /luna** .

[redacted]

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 spaţii 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 asfel 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.

Astfel valoarea chiriei lunare pentru Spatiul cu destinatie Cabinet tehnica dentara Lot, 2 Bloc Stomatologic in suprafata exclusiva de 20,88 mp impreuna cu ½, echivalentul suprafetei de 6,93 mp , din camera tehnica Turnatorie Lot 5 cu suprafata 13,85 mp si suprafata indiviza de 11,15 mp din spatiile de folosinta comuna(holuri , toalete) **este de 150 de eur/ lună , echivalent a 803 lei /luna** .

Valori fara TVA
curs valutar 1 eur = 5,3426 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

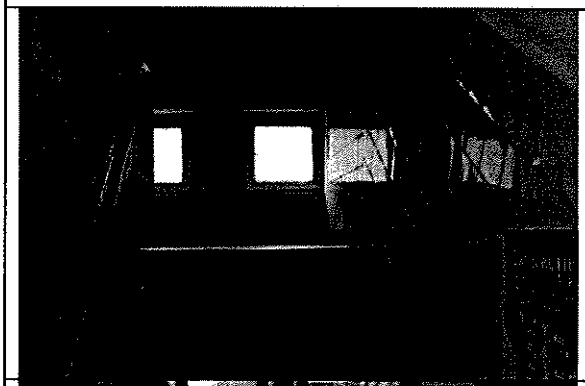
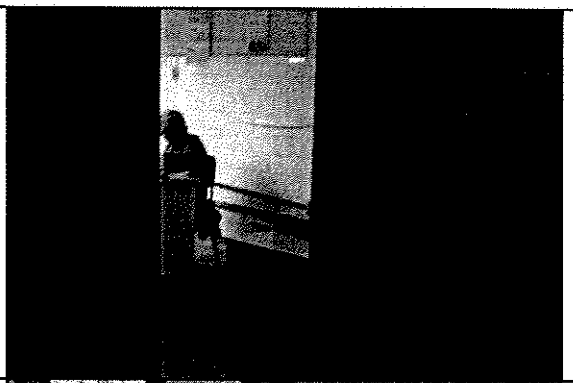
Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre inchirieri
Documente

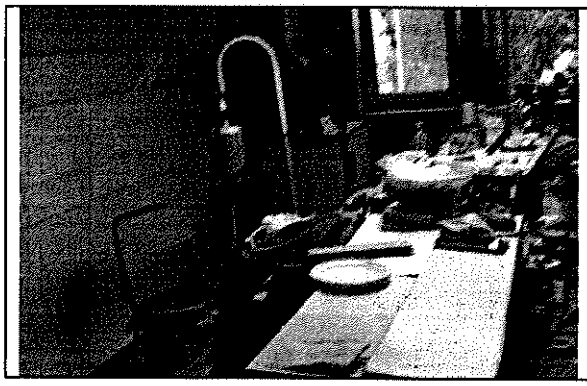
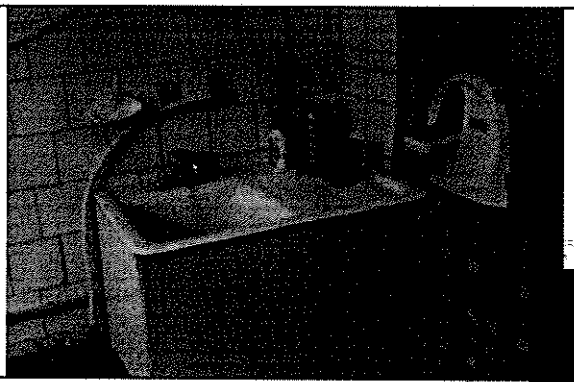
Localizare proprietate subiect:

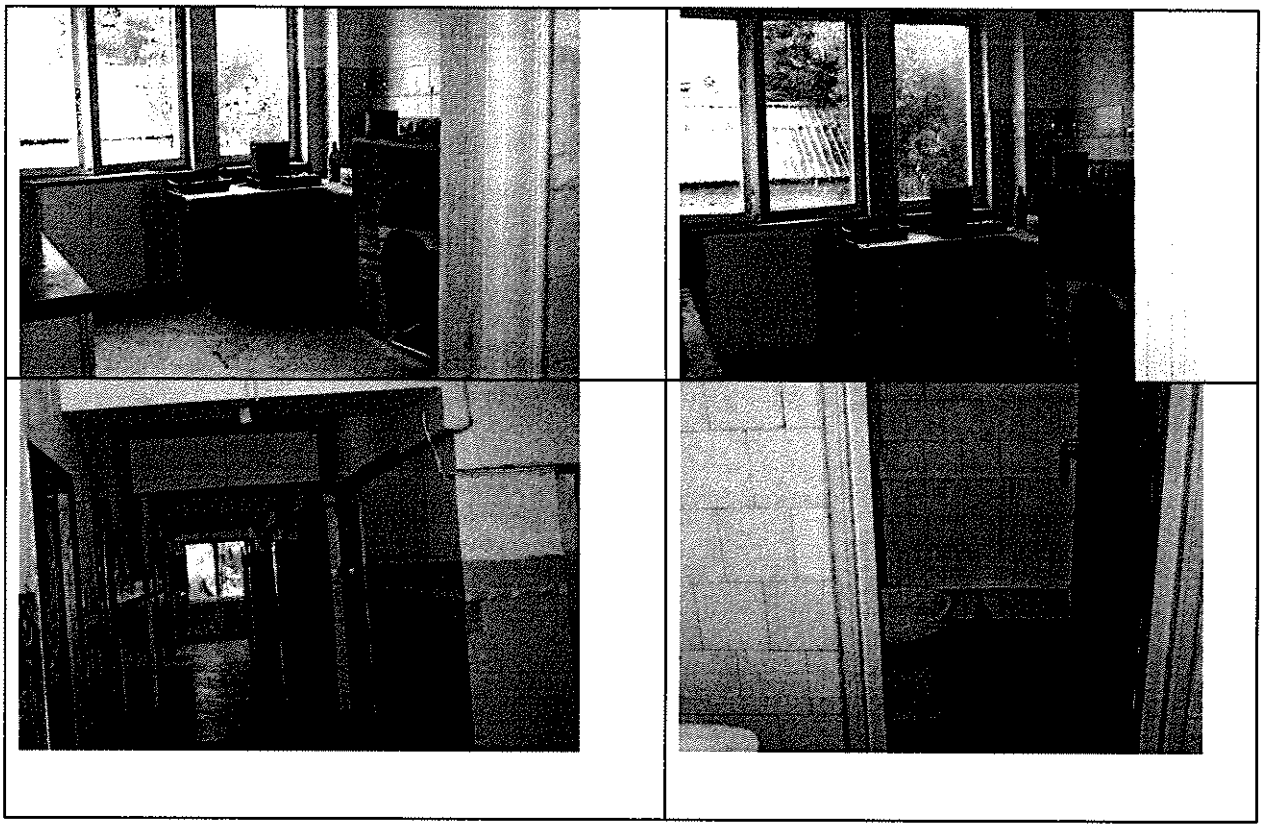


Fotografii ale proprietatii





Anexă de calcul
Grila comparatiei de piata

Fişă evaluare chirie prin metoda comparaţiei directe

1 EURO= 5,3426 lei

Estimarea pretului de inchiriere a spatiilor comparabile		PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Suprafaţa utila (mp)		120	70	145
Pret de oferta//inchiriere (EURO/mp·luna)		6,67	7,14	5,45
Informatii disponibile la data evaluarii		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	%	-10%	-10%	-10%
	(EURO/mp·luna)	-0,67	-0,71	-0,55
PRET ESTIMAT (EURO/mp·luna)		6,00	6,43	4,91

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAŢIE	Spaţiu de inchiriat	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.1	COMPARAB.2	COMPARAB.3
			6,00 €	6,43 €	4,91 €
1	Dreptul de proprietate transmis	folosinta	folosinta	folosinta	folosinta
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		6,00	6,43	4,91
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		6,0	6,4	4,91
3	Condiţii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		6,00	6,43	4,91
4	Condiţii de piaţă (data)	Oct .-26	similar	similar	similar
	Corectie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		6,00	6,43	4,91
5	Localizare	Pitesti - str . Republicii , nr 41	Pitesti , ultracentral	Pitesti - zona ITM	Pitesti, Calea Bucuresti
	Corecţie %		-10%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		-0,60	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		5,40	6,43	4,91
	Caracteristici fizice				
6	Suprafaţa utila(mp)	20,88	120	70	145
	Corecţie %		5%	2%	6%
	Corectie (EURO/mp)		0,30	0,13	0,29
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		5,70	6,55	5,20
7	Amplasare	Et 1	Et 1	Parter	[redacted]
	Corecţie %		0%	-10%	
	Corectie (EURO/mp)		0,00	-0,64	
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		5,70	5,91	
7	Utilităţi	A/C/CE/G	A/C/CE/G	A/C/CE/G	
	Corecţie %		0%	0%	

	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		**5,70**	**5,91**	**5,20**
8	**Finisaje şi amenajari**	**inferioare**	**medii**	**medii**	**medii**
	Corectie %		-15%	-15%	-15%
	Corectie (EURO/mp)		-0,90	-0,96	-0,74
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		**4,8**	**4,95**	**4,46**
Corecţie totală brută (EURO)			1,80	1,74	1,03
Corecţie totală brută %			***30%***	***27%***	***21%***
Valoare chirie lunara unitara		**4,50**	Euro/mp·lună	Comparabila C a suportat cea mai mica corectie bruta absoluta (%)	

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 imobileleor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:

Tip tranzactie

In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de inchiriere preturile la care se incheie contractele variaza pe piata locala in intervalul 10-15% in functie de suprafata , localizare, deschidere, acces.

	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corectie	-10%	-10%	-10%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.
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%	0%	0%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind diferentele de pret dintre zonele in care sunt amplasate proprietatile si proprietatea subiect

Suprafaţa utila(mp)

Diferenta de suprafata este perceputa diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza invers proportional cu suprafata;Spatiile suprafete mai mari se negociaza .

	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corectie	5%	2%	6%

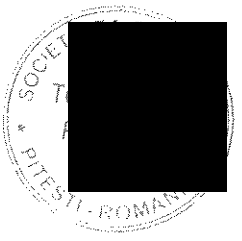
Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piaţă privind po suprafetei utile in pretul solicitat pentru acest tip de proprietate.

Utilitati

Diferentele de utilitati sunt reflectate in preturi de vanzare mai mici cu 3-5% in defavoarea proprietatilor fara utilitati sau cu o parte din acestea.

[redacted]

		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	0%	0%	0%
	Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piaţă privind costul utilităţilor pentru acest tip de proprietate. Nu este cazul			
Finisaje	In functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra spatiilor, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru finisaje de rafinament si dotari moderne. Rareori piata recunoaste surplusul de valoare la nivelul costului de inlocuire al unor finisaje si dotari superioare			
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
	Corectie	-15%	-15%	-15%
	Valoarea ajustarii a fost determinata in functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra imobilului , avand in vedere ca proprietatea subiect are finisaje inferioare si proprietatile comparabile au finisaje superioare si medii .			



Date despre inchirieri

Oferte de inchiriere:

Comparabila A:

https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-pitesti-ultracentral-20mp-1-1151648



Spatiu comercial 120mp, Ultracentral, etaj 1, finisaje moderne

Ultracentral, Pitești - Vezi Hartă

800 € / lună

6.67 € / mp / lună

1/13

120 mp Supr. utilă / mp u.f.a

Clădire de birouri Tip prop.

2 Nr.

Vezi locația pe hartă

Valeria Schiaucu Secretară Agenția Imobiliară Partener

0770941726

0772253495

Trimite mesaj

Whatsapp

Trimite pe WhatsApp

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Agentia Imobiliara Partener va ofera spre inchiriere spatiu comercial in zona ultracentrale a Mun. Pitesti, pe o artera pietonala intens circulata (Str. Crinului), situat la etajul 1, intr-un imobil P+2, intrare separata

Spatiul propus spre inchiriere are suprafata totala de 120 mp, compartimentat astfel: 5 camere (posibilitate amenajare zone de receptie, in functie de specificul activitatii), grup sanitar propriu, balcon cu vedere la artera pietonala. Camerele sunt ample, avand suprafete de la 15 mp, pana la 30 mp fiecare.

Exista inclusiv posibilitatea de inchiriere si a etajului al doilea, cu suprafete si compartimentari similar!

Spatiul se pretează pentru o gama larga de activitati comerciale (birouri, cabinete notariale, cabinete de..

Citește mai mult

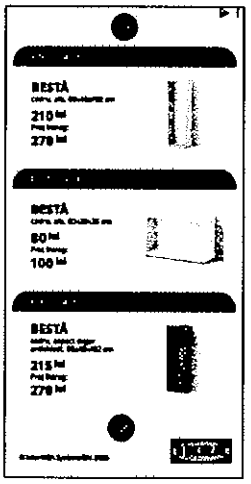
Specificații proprietate

Vezi timpul pe piață

Detalii spațiu comercial

ID anunț:	X96U04029 / 1151648	Stadiu construcție	Există
Tip tranzacție	De închiriat prin agent	Suprafață teren	20 mp
Nume proprietate	Ultracentral	Vizionare cu programare	Da
Regim înălțime	P+3E		

Alte detalii





Comparabila B:
https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-stradal-zona-itm-IDJ3Rz?session_long_olx=1a06b4b964ax506fde00&session_olx=1a18cd07120xb34cb0d1



Spatiu Comercial Stradal Zona ITM

500 € 7,14 €/m²

Central, Pitesti, Arges

Spaţiu comercial de vânzare

Suprafaţă utilă:	70 m²
Etaj:	parter
Destinatia proprietatii:	fără informaţii
Locaţia imobilului:	casa particulara
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuinţă utilizată
Tip vânzător:	agenţie
Informaţii suplimentare:	vitrină parcare acces asfaltat incălzire

Caracteristici

Descriere

De inchiriat Spatiu Comercial Zona Centrala ITM

Suprafata totala 70 mp,cu vad stradal

Dotat cu centrala termica proprie.

Compartimentare:spatiu comercial,birou,tualete demisol,beci

Inclus 2 locuri de parcare

Pretabil:spatiu birouri,florarie,birou notarial,cabinet stomatologic,salon de infrumusetare,etc

Pret inchiriere 500 Euro lunar

Conditii 500 euro luna in ours,500 euro Garantie,250 euro comision Agentie

Mai puţin

Activ Imobiliare
Activ Imobiliare
0788 660 823

Nume*
Nume
E-mail*
Email
Număr de telefon*
+40 Număr de telefon
Mesajul tău* *
Sunt interesat(ă) de acest magazin de vânzare şi aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

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

Trimite mesajul

Publicitate



Meniul zilei la Jerry's Pizza + bautura preferata, livrate rapid la tine

Publicitate ⓘ

Calculator de împrumut

Calculaţi rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii
Selectati valoarea imprumutului

500

Comparabila C

Pret ofertare chirie 5,45 eur/mp

https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriem-spatiu-comercial-la-etaj-pretabil-activitati-de-grup-IDIMTs?session_long_olx=1a06b4b964ax506fde00&session_olx=1a18cd07120xb34cb0d1

YouTube Maps Extensii BRD Valuator BIF ANEVAR Autentificare evalua... SEAP https://evaluator.lib... Adobe Acrobat

Înapoi Distribuie Salvează



Inchiriem spatiu comercial la etaj, pretabil activitati de grup

790 € /lună

Calea Bucuresti, Pitesti, Arges

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	145 m²
Etaj:	4
Destinația proprietății:	birouri
Locația imobilului:	cladire de birouri
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	în construcție
Informații suplimentare:	inchiriere

Caracteristici

Anul construcției:	2000

Descriere

Inchiriem spatiu comercial in suprafata de 145 mp utili si doua balcoane. Spatiul detine si un grup sanitar. Se preteaza pentru activitati de grup gen afterschool, scoli de dans, fitness, etc dar si cabinete medicale, cu amenajari suplimentare.

ID: 10674382 Raportează

Costel Arghir
Galaxy imob
0722 608 280

Nume*
Nume
E-mail*
Email
Număr de telefon*
+40 Număr de telefon
Mesajul tău*
Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

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

Trimite mesajul

Publicitate
REKLAMA
NOTINO

Publicitate
Calculator de împrumut
Calculați rata pentru această proprietate

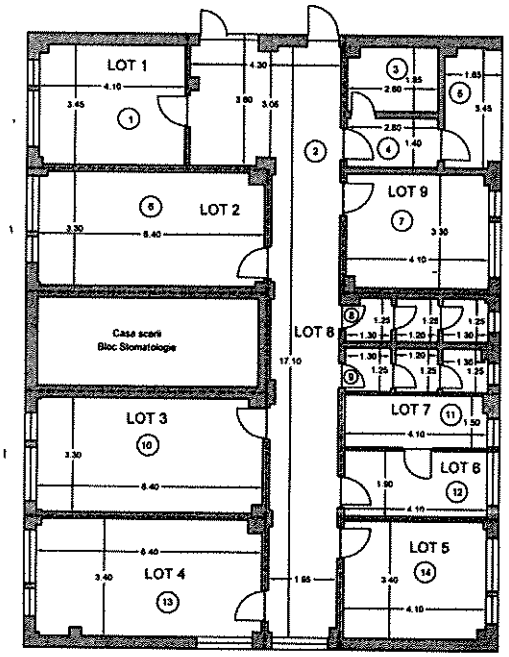
Valoarea proprietății 790

Documente

RELEVEU PLAN ETAJ 1
cu propunere de dezlipire

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului: Loc.PITESTI, Judetul Arges	
82238		B-dul Republicii, nr. 41	
		Punct "BLOC STOMATOLOGIE " - Etaj 1	
Cartea Funciara nr.		UAT	PITESTI
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Situatia actuala (inainte de dezlipire)

Nr. cad	Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
82238-C1-U14	1	Cabinet	14.06
	2	Hol	41.74
	3	Vestiar	4.70
	4	Hol	3.64
	5	Sala sedinte Cons.Med Dentisti Ag	5.50
	6	Laborator	20.88
	7	Birou Cons.Med Dentisti Arges	13.40
	8	Grup sanitar	4.87
	9	Grup sanitar	4.90
	10	Laborator	20.93
	11	Laborator	13.85
	12	Laborator	21.44
	13	Tumatorie	13.85

Suprafata Utila = 183.76mp

Situatia viitoare (dupa dezlipire)

Nr. cad	Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)	Descriere
82238-C1-U11	1	Cabinet	14.06	LOT 1 -Cabinet Sutia = 14.06 mp
82238-C1-U16	1	Laborator	20.88	LOT 2 -Laborator 1 Sutia = 20.88 mp
82238-C1-U17	1	Laborator	20.93	LOT 3 -Laborator 2 Sutia = 20.93 mp
82238-C1-U18	1	Laborator	21.44	LOT 4 -Laborator 3 Sutia = 21.44 mp
82238-C1-U19	1	Tumatorie	13.85	LOT 5 -Tumatorie Sutia = 13.85 mp
82238-C1-U20	1	Camera lustru	7.79	LOT 6 -Camera lustru Sutia = 7.79 mp
82238-C1-U21	1	Camera centrala	6.06	LOT 7 -Camera centrala Sutia = 6.06 mp
82238-C1-U24	1	Hol	41.74	LOT 8 - Hol+Grup sanitar Sutia = 51.51 mp
	2	Grup sanitar	4.90	
	3	Grup sanitar	4.87	
82238-C1-U23	1	Vestiar	4.70	LOT 9 - Birou Sanitas Sutia = 27.24 mp
	2	Hol	3.64	
	3	Sala sedinte Sanitas	5.50	
	4	Birou Sanitas	13.40	

Suprafata Utila = 183.76mp

Executant SC GEOTER PROIECT S.R.L.
(nume, prenume)

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data 10.05.2016

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data ... 12 MAI 2016

Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arges
GEORGESCU ADINA



ANEXĂ)

LISTA

cuprinzând unităţile spitaliceşti care trec din proprietatea publică a statului şi din administrarea Ministerului Sănătăţii şi Familiei în proprietatea publică a judeţului Argeş şi în administrarea Consiliului Judeţean Argeş

Nr. crt.	Unitatea sanitară Localitatea	Adresa	Caracteristici tehnice	Suprafaţa construită (m^2)	Suprafaţa terenului (m^2)	Valoare inventar preluată (mil. lei)	Unitatea administrativ-teritorială în proprietatea căreia se transmite	Noul administrator
0	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Spitalul Judetean Pitesti corp cladire principal	Str.Alcea Spitalului, nr.1	Cladire cu noua corpuri pe noua nivele cu anexe: centrala termica, depozite, statie oxigen,atelier intretinere, spalatorie, bucatarie	6 785	31 218	32,836	Judetul Arges	Consiliul Judetean Arges
2	Spitalul judetean Pitesti sectii: Dermatologie Psihiatrie Oftalmologie	Str.N.Voda Nr.53	Cladire cu parter şi anexe: bucatarie şi depozite	1 852	9 160	0,488	"	"
3	Spitalul judetean Pitesti Sectii: Boli infectioase adulti Boli infectioase copii Neurologie	Str.I.C.Bratianu Nr.56	-Cladire cu subsol, doua nivele şi mansarda -Cladiri cu doua pavilioane pe un nivel, anexe: farmacie,bucatarie, depozite	504 840	8 270	0,284 0,220	"	"
4	Spitalul judetean Pitesti Sectie Oncologie	Str.Victoriei Nr.33	Cladire cu doua pavilioane subsol şi doua nivele plus bucatarie	703	2 380	0,542	Judetul Arges	Consiliul Judetean Arges
5	Spitalul judetean Pitesti Laborator de Sanatate Mintala	Str.Negru Voda Nr. 44	Cladire cu subsol şi doua nivele	363	2 839	1,157	"	"
6	Spitalul judetean Pitesti Laborator Medicina Nucleara	Str.Smirdan Nr.37	Cladire cu subsol şi doua nivele	363	1 294	1,250	"	"
7	Spitalul Judetean Pitesti Planing familial	Str.N.Balcescu	Cladire cu subsol şi doua nivele	363	1 767	1,198	"	"
8	Spitalul judetean Pitesti Sectie exterioara Dedulesti	Com.Moraresti D.N. Pitesti-Rm.Vilcea	Cladire cu sapte corpuri pe un nivel	584	7 500	0,083	"	"
9	Spitalul judetean Pitesti Policlinica nr.2	B-dul I.C. Bratianu bl.A2, A3, A4	Cladire cu subsol şi doua nivele	780	780	6,967	"	"
10	Spitalul judetean Pitesti Policlinica Stomatologica	B-dul Republicii Nr.71	Cladire cu subsol şi doua nivele	396	419	0,577	"	"
11	Spitalul judetean Pitesti Dispensar cartier Razboieni	Str.Razboieni Nr.2	Cladire cu subsol şi doua nivele	304	1 161	1,173	"	"
12	Spitalul judetean Pitesti Dispensarul Trivale	Cartier Trivale	Cladire cu subsol şi doua nivele	304	1 707	1,166	"	"
13	Spitalul de Pediatrie Pitesti	Str.Dacia nr.1	Cladire cu doua nivele plus centrala termica şi statie oxigen	2 600	8 207	39,023	"	"

*) Anexa este reprodusă în facsimil.



SC TOTAL ROM PROIECT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizaţia 0252
CUI RO 23496060, J03/603/2008
Judeţul Argeş, Piteşti, str. Stefan Cel Mare, nr. 39, bloc P18, sc D, ap. 1,
Fax: 0348814607, Telefon: 0744365795
E-mail: office@totalromproiect.ro
Nr. 149/0611 2026

RAPORT DE EVALUARE

privind determinarea chiriei lunare,
pentru "Spatiul Cabinet Tehnică Dentară - Lot 4 , Bloc Stomatologie, etaj1 "
in suprafata de 21,44 mp impreuna cu ½ din camera tehnică Turnatorie – Lot 5 si cota parte indiviza aferenta din spatiile comune
situat in cadrul Policlinicii Stomatologice din
municipiul Pitesti, bd Republicii , nr. 41 , judetul Arges,

Proprietar : Judetul Arges - Domeniul Public

Solicitant : Judetul Arges

Destinatar : Judetul Arges

Evaluator : Total Rom Proiect SRL

SOCIETATEA COMERCIALA TOTAL ROM PROIECT S.R.L. PITEŞTI - ROMANIA

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 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,

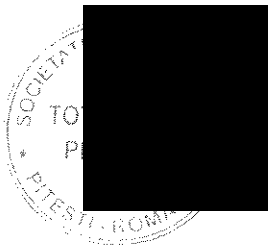
SC TOTAL ROM PROIECT SRL
Membru Corporativ ANEVAR



CUPRINS

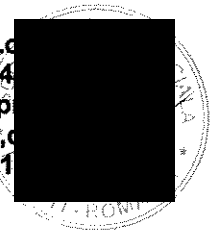
Sinteza Raportului de Evaluare
I. Termenii de referinta ai evaluarii
1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare 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 ofertele sau cotatiile 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 Evaluator autorizat	Muscurel Gina Membru titular ANEVAR, specializari EPI.Legitimatie si 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	Spatiul cu destinatie **Cabinet Tehnica Dentara Lot 4 ,** Bloc Stomatologic, etaj 1 in suprafata exclusiva de 21,44 mp impreuna cu ½ din camera tehnica Turnatorie Lot 5 cu suprafata 13,85 mp, echivalentul suprafetei de 6,93 mp si suprafata indiviza de 11,38 mp(8,60+1/2x5,56) din spatiile de folosinta comuna(holuri , toalete) , din cadrul Policlinicii Stomatologice situata in municipiul Pitesti , Bd . Republicii , nr 41, judetul Arges ,
Utilitati existente	curent electric, apa, canalizare , agent termic
Proprietar	Judetul Arges - domeniu public
Adresa proprietatii	municipiul Pitesti , bd Republicii , nr 41 , etaj 1, judetul Arges
Cartier	Zona centrala
Cod postal	110004
Ipoteze speciale	Nu este cazul.
Data inspectiei	02.11.2026; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Gina Muscurel
Data evaluarii	02.11.2026
Data finalizare raport	06.11.2026
Utilizarea desemnata	determinarea chiriei lunare
Curs de schimb	1 eur = 5,3426 lei , afişat de BNR la data de referinţă a evaluării
Tipul valorii	Chirie de piata
Valoarea chiriei	**Pentru spatiu cu destinatie Cabinet tehnica dentara Lo stomatologic compus din suprafata exclusiva de 21,4 din camera tehnica Turnatorie lot 5 , echivalentul sup 6,93 mp si suprafata indiviza de 11,38 mp , aferenta ,c comune (holuri , toalete)=153 eur/luna echivalent a 81 TVA.**

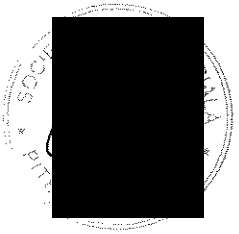


Valoarea prezentata este fara TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile, detinute in general de persoane fizice, neplatitoare de TVA. Din punct de vedere al codului fiscal si al normelor de aplicare a codului fiscal, operatiunile de vanzare de proprietati similare 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 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 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 **Cabinet tehnica dentară Lot 4, Bloc Stomatologie, etaj 1** in suprafata exclusiva de 21,44 mp impreuna cu ½ din camera tehnica Turnatorie Lot 5 cu suprafata 13,85 mp, echivalentul suprafetei de 6,93 mp , si suprafata indiviza de 11,38 mp din spatiile de folosinta comuna(holuri , toalete) , din cadrul Policlinicii Stomatologice situata in municipiul Pitesti , Bd . Republicii , nr 41, judetul Arges
Adresa : municipiul Pitesti, bdul Republicii , nr.41 Bloc Stomatologie, etaj 1, judetul Arges.
Cod postal : 110004.
Identificare cadastrala : 82238-C1-U18
Carte Funciara : nu a fost prezentat extras de carte funciara
Proprietar : Judetul Arges , domeniul public

5. Tipul valorii

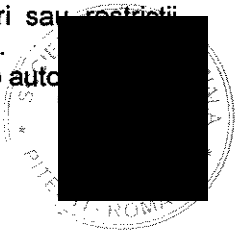
Se estimeaza chiria de piata. Aceasta este definita ca: *"Suma estimata pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat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

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 02.11.2026 Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Gina Muscurel
Data evaluarii : 02.11.2026
Curs valutar : 1 eur = 5,3426 lei , afişat de BNR la data de referinţă a evaluării.
Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 06.11.2026

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 auto 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 investiitii 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 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 încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

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

Aspectele juridice:

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

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Structura

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

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse 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 r[redacted] conduca la estimarea cea mai probabila a valorii in conditiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul considera ca premisele utilizate in aplicarea metodelor au fost rezonabile [redacted] informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul [redacted] 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

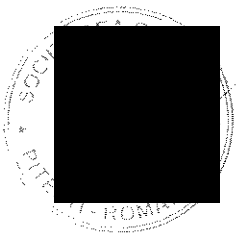
GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea imprumuturilor

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.

- Releveu etaj 1 spatiu Bloc Stomatologie
- Anexa la Hotararea Guvernului Romaniei din data de 20.06.2002 privind trecerea unor unitati spitalicesti din domeniul public al Statului in domeniul public al Judetului Arges si in administrarea Consiliului Jdetean Arges .

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 consideratie elemente de mobilier.

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona centrala 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;
- Muzee: la distanta mare;
- Institutii de cult: la distanta mica;
- Parcuri: la distanta mare;
- Lacuri: la distanta mare.

Utilitati:

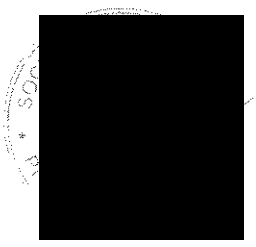
- Retea urbana de energie electrica: existenta ;
- Retea urbana de apa: existenta;
- Retea urbana de termoficare: existenta;
- Retea urbana de gaze: existenta;
- Retea urbana de canalizare: existenta;
- Retea urbana de telefonie: existenta;

Artere de circulatie:

- Auto:bulevardul Republicii . Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatie pe un singur sens, si două benzi de circulatie pe sens;

Ambient

- Trafic auto intens ;
- Trafic pietonal mediu.

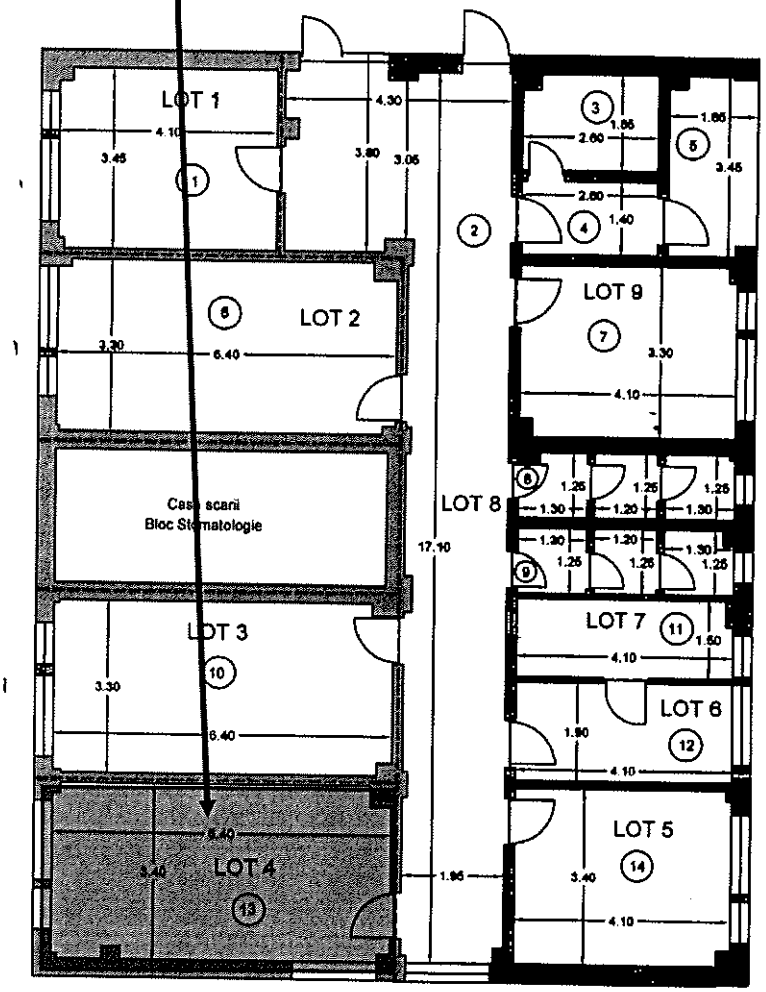


4. Descriere imobil

Spatiul cu destinatie Cabinet tehnica dentara Lot 4 bloc Stomatologic in suprafata exclusiva de 21,44 mp impreuna cu ½, echivalentul suprafetei de 6,93 mp , din camera tehnica Turnatorie Lot 5 cu suprafata 13,85 mp si suprafata indiviza de 11,38 mp din spatiile de folosinta comuna(holuri , toalete) , din cadrul Policlinicii Stomatologice situata in municipiul Pitesti , Bd . Republicii , nr 41, judetul Arges

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului: Loc.PITESTI, Judetul Arges	
82238		B-dul Republicii, nr. 41	
		Punct "BLOC STOMATOLOGIE " - Etaj 1	
Cartea funciara nr.		UAT	PITESTI
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Caracteristici constructive :

- Cladirea de baza are regim de inaltime S+P+1 E,
- suprafata construita la sol a blocului =396 mp
- infrastructura din beton armat ,
- structura puternica de rezistenta cu stalpi, grinzi si plansee din beton armat,
- acoperis de tip terasa hidroizolata necirculabila .
- La interior constructia detine cabinete cu destinatie medicala , vestiare , grupuri sa[redacted] laboratoare .
- Finisajele interioare ale cladirii sunt inferioare : pardoseli din beton mozaicat , peretii v[redacted] vopsea simpla , grupurile sanitare cu peretii placati cu faianta .
- Spatiul lot 4 evaluat are suprafata utila conform releveu =21,44 mp si

detine : peretii placati cu lambriuri din PVC , pardoseala din beton mozaicat peste care a fost aplicat covor PVC antibacterian , usa de acces metalica , tamplarie exterioara din PVC cu geam termopan, corpuri de iluminat , camera tehnica turnatorie are peretii placati cu faianta , pardoseala de beton mozaicat , tamplarie geamuri din lemn cu geamuri simple , usa de lemn .

- Starea fizica este buna : constructie cu finisaje invechite, instalatii de apa –canalizare , electicitate 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 spaţii comerciale sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

Pe piata imobilara locala sunt vizate spaţiile 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 spaţiilor comerciale este în usoara scadere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat in zona centrală a municipiului Pitesti .
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 pornește 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 pornește 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: Dräxlmaier 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. „Țuica 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 defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectuatranzactii 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:
a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
b) pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza esterelativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentatade reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catreun punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalajintre oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa semodifice posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nuechilibru;
e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu su

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 creeat tipuri diferite de pieteimobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete 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 medicala 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 piete am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

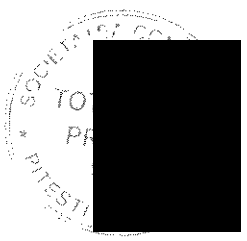
Analiza ofertei

Analiza ofertei, in cazul prezentei evaluari are in vedere urmatorii 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 caracterisitic, 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 piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică 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:cumparatorii, chiriasii 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 il 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 bună pentru spatii comerciale-birouri oferite spre inchiriere.
Majoritatea ofertelor de inchiriere de pe piata imobiliara locala au drept subiect spatii comerciale si spatii de birouri ; in ceea ce priveste subpiata specifica de tipul celui evaluat, amplasate in zona analizata preturile la care sunt la oferta spre inchiriere , conform informatiilor culese din surse publice, spatiil[redacted] comercial –birouri sunt intre 4-7 eur/mp. Preturile difera in functie de localizarea imobilului co[redacted] preturi mai mari pentru imobilele cu finisaje superioare si cu acces direct stradal .
Se anticipeaza ca nivelul preturilor vor ramane constante in urmatoarea perioada, la fel[redacted]

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 în functie de localizare, suprafata constructiilor, calitatea acestora, dotari, un interval mai des întalnit pe piata în zona similara fiind 4-6 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 indicaţii din piaţa sau alţi factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

In prezent, spafiile din imobilul in care este amplasat spaliul 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 buni utilizare a imobilului evaluat, la data evaluarii, este utilizarea actuala si anume ,,imobil pentru actitati 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)***.

[redacted]

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietaţi imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea şi cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari în evaluare se bazeaza pe date de piaţa.
Pentru proprietatea analizata se pot utiliza:

Abordarea prin piaţa: este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparata cu proprietati tranzactionate recent, sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie atent analizata. In cadrul analizei comparative se pot aplica corectii cantitative, calitative sau mixte. Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, proprietatile comparabile sunt ajustate, utilizandu-se ajustati (corectii) cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare sau ajustari pe baza de cost. Ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata. Ajustarile sunt prezentate detaliat in anexe.

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

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Pitesti - str . Republicii , nr 41	Pitesti , ultracentral	Pitesti - zona ITM	Pitesti, Calea Bucuresti
Pret (Euro/mp)	? Euro/mp	6,67	7,1	5,45
Suprafata (mp)	21,44	120	70	145
Data ofertei	oct.26	oct.26	oct.26	oct.26
Finisaje	inferioare	medii	medii	medii

- Ofertele prezentate succint in tabelul de mai sus sunt anexate la prezenta lucrare.
- Valoarea chiriei spatiilor in cota indiviza s-a apreciat la 50% din valoarea chiriei spatiului in cota exclusiva.

Valoarea chiriei rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este: 4,5 eur/mp util /luna si de 2,25 eur/mp util / luna pentru spatiile in folosinta comuna .

Nr. crt.	Adresa imobilului	Denumire spatiu	Descriere / componenta cabinet conform releveu	Suprafata exclusiva (mp)	Chirie lunară suprafata exclusivă (eur/mp)	Suprafata indiviza din camera tehnica Turnătorie (mp)	Chirie lunară suprafata indiviza (eur/mp)	Suprafata indiviza din spaţiile comune (mp)	Chirie lunară suprafata indiviza (eur/mp)	Total chirie lunara (eur)	Total chirie lunara (lei)
a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k=(e*f)+(g x*h)+(i *j)	
1	Policlinica Stomatologica Etaj 1 - municipiul Pitesti , bdul Republicii nr. 41	Cabinet tehnica dentara LOT 4 bloc stomatologic	Suprafata in cota exclusiva este de 21,44 mp pentru lot 4 etaj cladire si cota indiviză de 1/2 din cameara tehnica turnatorie lot 5 suprafata de 6,93 mp si suprafata indiviza aferenta din spatiile comune (holuri , toalete)=8,60+1/2x 5,56=11,38 mp	21,44	4,5	6,93	4,5	11,38	2,25	**153**	**819**

Astfel valoarea chiriei lunare pentru Spatiu cu destinatie Cabinet tehnica dentara Lot 4 bloc Stomatologic in suprafata exclusiva de 21,44 mp impreuna cu ½ din camera tehnica Turnato[redacted] suprafata 13,85 mp, echivalentul suprafetei de 6,93 mp si suprafata indiviza de 11,38 mp di[redacted] folosinta comuna(holuri , toalete) **este 153 de eur/ luna echivalent a 819 lei /luna**

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 spaţii 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 asfel 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.

Astfel valoarea chiriei lunare pentru Spatiul cu destinatie Cabinet tehnica dentara Lot 4 bloc Stomatologic in suprafata exclusiva de 21,44 mp impreuna cu ½ din camera tehnica Turnatorie Lot 5 cu suprafata 13,85 mp, echivalentul suprafetei de 6,93 mp , si suprafata indiviza de 11,38 mp din spatiile de folosinta comuna(holuri , toalete) **este de 153 de eur/ luna echivalent a 819 lei /luna** .

Valori fara TVA
curs valutar 1 eur = 5,3426 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

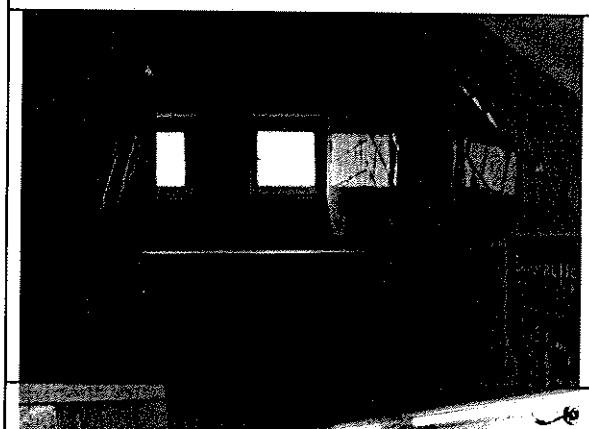
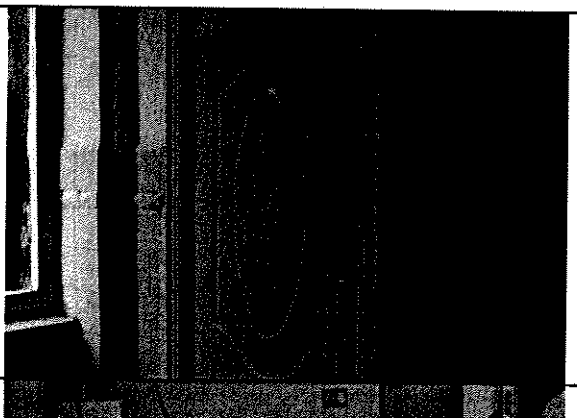
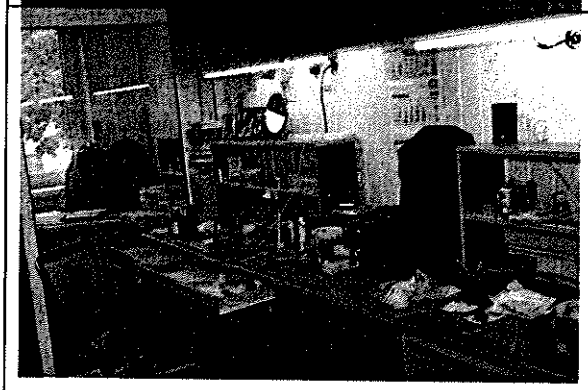
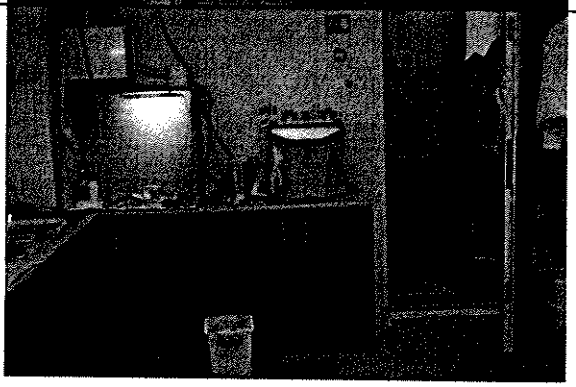
Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre inchirieri
Documente

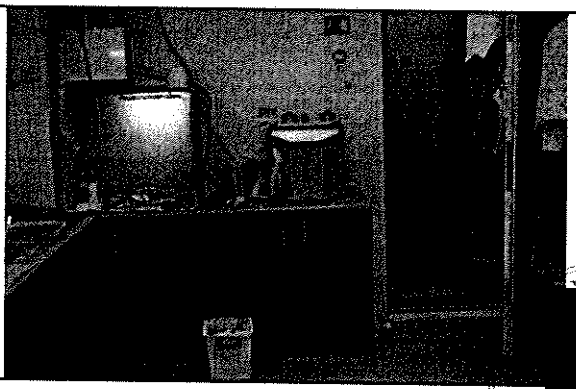
Localizare proprietate subiect:

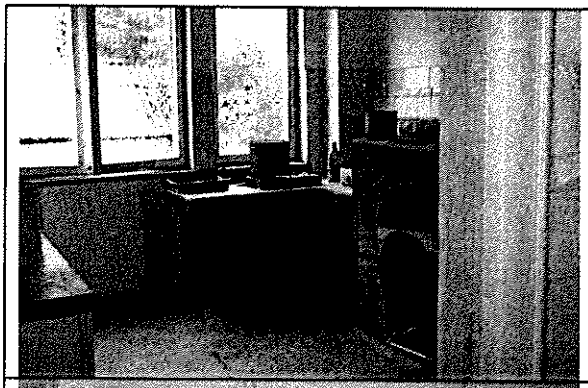


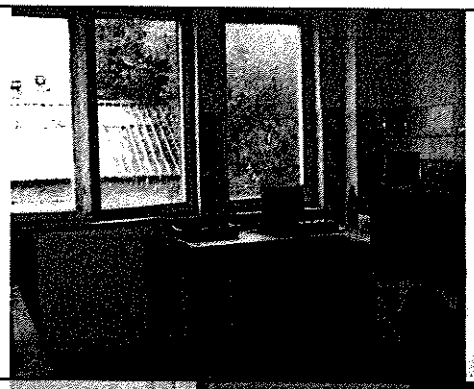
Fotografii ale proprietatii



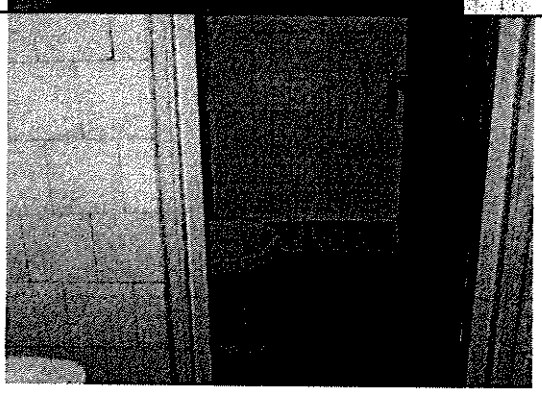















Anexă de calcul
Grila comparatiei de piata

Fişă evaluare chirie prin metoda comparaţiei directe

1 EURO= **5,3426 lei**

Estimarea pretului de inchiriere a spatiilor comparabile		PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Suprafaţa utila (mp)		120	70	145
Pret de oferta//inchiriere (EURO/mp·luna)		6,67	7,14	5,45
Informatii disponibile la data evaluarii		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	%	-10%	-10%	-10%
	(EURO/mp·luna)	-0,67	-0,71	-0,55
PRET ESTIMAT (EURO/mp·luna)		6,00	6,43	4,91

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAŢIE	Spaţiu de inchiriat	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.1	COMPARAB.2	COMPARAB.3
			6,00 €	6,43 €	4,91 €
1	Dreptul de proprietate transmis	folosinta	folosinta	folosinta	folosinta
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		6,00	6,43	4,91
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		6,0	6,4	4,91
3	Condiţii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		6,00	6,43	4,91
4	Condiţii de piaţă (data)	oct.-26	similar	similar	similar
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		6,00	6,43	4,91
5	Localizare	Pitesti - str . Republicii , nr 41	Pitesti , ultracentral	Pitesti - zona ITM	Pitesti, Calea Bucuresti
	Corecţie %		-10%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		-0,60	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		5,40	6,43	4,91
	Caracteristici fizice				
6	Suprafaţa utila(mp)	21,44	120	70	145
	Corecţie %		5%	2%	6%
	Corectie (EURO/mp)		0,30	0,13	0,29
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		5,70	6,55	5,20
7	Amplasare	Et 1	Et 1	Parter	[redacted]
	Corecţie %		0%	-10%	
	Corectie (EURO/mp)		0,00	-0,64	
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		5,70	5,91	
7	Utilităţi	A/C/CE/G	A/C/CE/G	A/C/CE/G	

	Corectie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		**5,70**	**5,91**	**5,20**
8	**Finisaje şi amenajari**	**inferioare**	**medii**	**medii**	**medii**
	Corectie %		-15%	-15%	-15%
	Corectie (EURO/mp)		-0,90	-0,96	-0,74
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		**4,8**	**4,95**	**4,46**
Corecţie totală brută (EURO)			1,80	1,74	1,03
Corecţie totală brută %			***30%***	***27%***	***21%***
Valoare chirie lunara unitara		**4,50**	Euro/mp·lună	Comparabila C a suportat cea mai mica corectie bruta absoluta (%)	
Valoare chirie totala		**96,48**	Euro·lună		

Descrierea ajustarilor:

Studiul pietei si al comportamentului cumparatorilor reflecta diferite tipuri de diferente intre preturile proprietatilor pe piata imobiliara locala. Anumite caracteristici ale proprietatilor sunt recunoscute de cumparatori si de participantii la piata in general si reflectate in pretul final de tranzactionare. Evaluatorul apreciaza urmatoarele tipuri de ajustari ca reprezentand reactiile participantilor la piata si disponibilitatea cumparatorilor de a plati mai mult sau mai putin pentru sau din cauza anumitor caracteristici ale imobileleor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:

Tip tranzactie

In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de inchiriere preturile la care se incheie contractele variaza pe piata locala in intervalul 10-15% in functie de suprafata , localizare, deschidere, acces.

	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corectie	-10%	-10%	-10%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.
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%	0%	0%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind diferentele de pret dintre zonele in care sunt amplasate proprietatile si proprietatea subiect

Suprafaţa utila(mp)

Diferenta de suprafata este perceputa diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza invers proportional cu suprafata;Spatiile cu suprafete mai mari se negociaza .

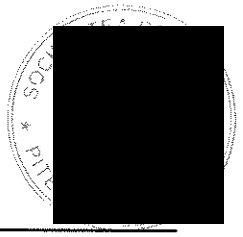
	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corectie	5%	2%	6%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piaţă 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 3-5 [redacted] defavoarea proprietatilor fara utilitati sau cu o parte din acestea.

<table>
<tr><td></td><td></td><td>COMPARAB.A</td><td>COMPARAB.B</td><td>COMPARAB.C</td></tr>
<tr><td></td><td>Corectie</td><td>0%</td><td>0%</td><td>0%</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piaţă privind costul utilităţilor pentru acest tip de proprietate. Nu este cazul</td></tr>
<tr><td>Finisaje</td><td colspan="4">In functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra spatiilor, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru finisaje de rafinament si dotari moderne. Rareori piata recunoaste surplusul de valoare la nivelul costului de inlocuire al unor finisaje si dotari superioare</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>COMPARAB.A</td><td>COMPARAB.B</td><td>COMPARAB.C</td></tr>
<tr><td></td><td>Corectie</td><td>-15%</td><td>-15%</td><td>-15%</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="4">Valoarea ajustarii a fost determinata in functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra imobilului , avand in vedere ca proprietatea subiect are finisaje inferioare si proprietatile comparabile au finisaje superioare si medii .</td></tr>
</table>



Date despre inchirieri

Oferte de inchiriere:

Comparabila A:

https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-pitesti-ultracentral-20mp-1-1151648



Spatiu comercial 120mp, Ultracentral, etaj 1, finisaje moderne

800 € / luna

Ultracentral, Pitesti - Vezi Harta

6.67 € / mp / luna

1/13

Valeria Schiaucu
Secretariat
Agentia Imobiliara Partener

0770941726
0772253495

Trimite mesaj

Whatsapp

Trimite pe WhatsApp

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

126 mp
Cladire de birouri
Tip imob

Vezi locația pe hartă

Descriere spațiu comercial

Agentia Imobiliara Partener va ofera spre inchiriere spatiu comercial in zona ultracentrala a Mun. Pitesti, pe o artera pietonala intens circulata (Str. Crinului), situat la etajul 1, intr-un imobil P+2, intrare separata

Spatiul propus spre inchiriere are suprafata totala de 120 mp, compartimentat astfel: 5 camere (posibilitate amenajare zona de receptie, in functie de specificul activitatii), grup sanitar propriu, balcon cu vedere la artera pietonala. Camerele sunt ample, avand suprafete de la 15 mp, pana la 30 mp fiecare.

Exista inclusiv posibilitatea de inchiriere si a etajului al doilea, cu suprafete si compartimentari similare!

Spatiul se pretaza pentru o gama larga de activitati comerciale (birouri, cabinete notariale, cabinete de...

Citește mai mult

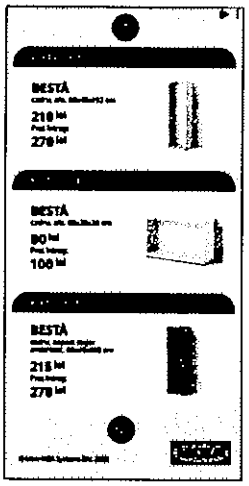
Specificații proprietate

Vezi timpul pe piață >
Actualizat 22 Octombrie 2025

Detalii spațiu comercial

ID anunț:	X96U04025 1151648	Stadiu construcție	Există
Tip tranzacție	De închiriat prin agent	Suprafață teren	20 mp
Nume proprietate	Ultracentral	Vizionare cu programare	Da
Regim înălțime	P+2E		

Alte detalii



Comparabila B:
https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-stradal-zona-itm-IDJ3Rz?session_long_olx=1a06b4b964ax506fde00&session_olx=1a18cd07120xb34cb0d1



Spatiu Comercial Stradal Zona ITM

500 € 7,14 €/m²

Central, Pitesti, Arges

Spaţiu comercial de vânzare

Suprafaţă utilă:	70 m²
Etaj:	parter
Destinatia proprietatii:	fără informaţii
Locaţia imobilului:	casa particulara
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuinţă utilizată
Tip vânzător:	agenţie
Informaţii suplimentare:	✓ vitrină ✓ parcare ✓ acces asfaltat ✓ incălzire

Caracteristici

Descriere

De inchiriet Spatiu Comercial Zone Centrala ITM

Suprafata totala 70 mp,cu vad stradal

Dotat cu centrala termica proprie.

Compartimentare:spatiu comercial,birou,tualete demisol,beci

Inclus 2 locuri de parcare

Pretabil:spatiu birouri,florarie,birou notarial,cabinet stomatologic,salon de infrumusetare,etc

Pret inchiriere 500 Euro lunar

Conditii 500 euro luna in curs,500 euro Garantie,250 euro comision Agentie

Mai puţin

Activ Imobiliare
Activ Imobiliare
0736 650 225

Nume*
Nume
E-mail*
Email
Număr de telefon*
+40 Număr de telefon
Mesajul tău* *
Sunt interesat(ă) de acest magazin de vânzare şi aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

Autorul anunţului va primi datele tale pentru a putea comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai mult

Trimite mesajul

Publicitate



Meniul zilei la Jerry's Pizza + băutura preferată, livrate rapid la tine

Publicitate ⓘ

Calculator de împrumut

Calculaţi rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii
600
Selectati valoarea imprumutului

Comparabila C

Pret ofertare chirie 5,45 eur/mp

https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriem-spatiu-comercial-la-etaj-pretabil-activitati-de-grup-IDIMTs?session_long_olx=1a06b4b964ax506fde00&session_olx=1a18cd07120xb34cb0d1

YouTube Maps Extensii BRD Valuator BIF ANEVAR Autentificare evalua... SEAP https://evalustor.ib... Adobe Acrobat »

‹ Înapoi

Distribuie Salvează



Inchiriem spatiu comercial la etaj , pretabil activitati de grup

790 € /lună

Calea Bucuresti, Pitesti, Arges

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	145 m²
Etaj:	4
Destinația proprietății:	birouri
Locația imobilului:	cladire de birouri
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	în construcție +
Informații suplimentare:	încălzire

Caracteristici

Anul construcției:	2000

Descriere

Inchiriem spatiu comercial in suprafata de 145 mp utili si doua balcoane. Spatiul detine si un grup sanitar. Se preteaza pentru activitati de grup gen afterschool , scoli de dans , fitness, etc dar si cabinete medicale , cu amenajari suplimentare .

ID: 10674382 Raportează

Costel Arghir
Galaxy Imob
0722 508 250

Nume*
Nume
E-mail*
Email
Număr de telefon*
+40 Număr de telefon
Mesajul tău* *
Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

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

Trimite mesajul

Publicitate
RECLAMA
NOTINO

Publicitate ⓘ
Calculator de împrumut
Calculați rata pentru această proprietate

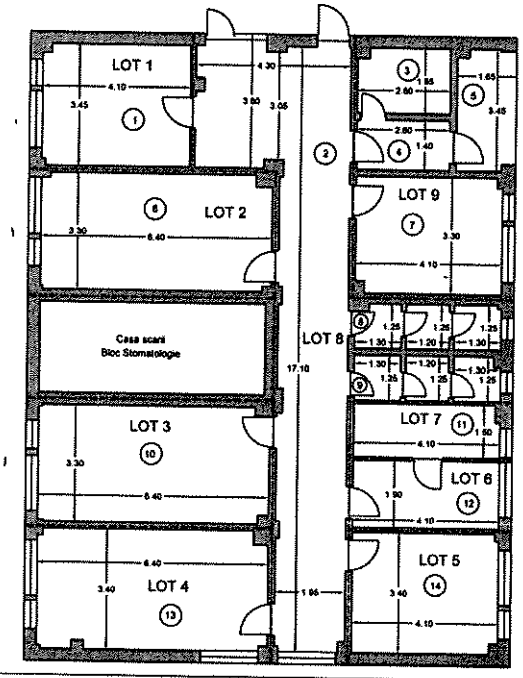
Valoarea proprietății 790 €

Documente

RELEVEU PLAN ETAJ 1
cu propunere de dezlipire

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului: Loc.PITESTI, Judetul Arges
82238		B-dul Republicii, nr. 41
		Punct "BLOC STOMATOLOGIE " - Etaj 1
Cartea Funciara nr.		UAT PITESTI
Cod unitate individuala (U)		CF individuala



Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)				
Nr. cad	Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)	Nr. cad	Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)	Descriere
82238-C1-U14	1	Cabinet	14.06	82238-C1-U11	1	Cabinet	14.06	LOT 1 -Cabinet Suita = 14.06 mp
	2	Hol	41.74	82238-C1-U16	1	Laborator	20.88	LOT 2 -Laborator 1 Suita = 20.88 mp
	3	Vestiar	4.70	82238-C1-U17	1	Laborator	20.93	LOT 3-Laborator 2 Suita = 20.93 mp
	4	Hol	3.64	82238-C1-U18	1	Laborator	21.44	LOT 4 -Laborator 3 Suita = 21.44 mp
	5	Sala sedinte Cons.Med Dentisti Ag.	5.50	82238-C1-U19	1	Tumatorie	13.85	LOT 5 -Tumatorie Suita = 13.85 mp
	6	Laborator	20.88	82238-C1-U20	1	Camera lustru	7.79	LOT 6 -Camera lustru Suita = 7.79 mp
	7	Birou Cons.Med Dentisti Arges	13.40	82238-C1-U21	1	Camera centrala	6.06	LOT 7 -Camera centrala Suita = 6.06 mp
	8	Grup sanitar	4.87	82238-C1-U22	1	Hol	41.74	LOT 8 - Hol+Grup sanitar Suita = 51.51 mp
	9	Grup sanitar	4.90		2	Grup sanitar	4.90	
	10	Laborator	20.93		3	Grup sanitar	4.87	
	11	Laborator	13.85	82238-C1-U23	1	Vestiar	4.70	LOT 9 - Birou Sanitas Suita = 27.34 mp
	12	Laborator	21.44		2	Hol	3.64	
	13	Tumatorie	13.85		3	Sala sedinte Sanitas	5.50	
					4	Birou Sanitas	13.40	
	Suprafata Utila = 183.76mp					Suprafata Utila = 183.76mp		

Executant SC GEOTER PROIECT S.R.L.
(nume, prenume)

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data 10.05.2016

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data ....23923/ 12 MAI 2016

Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Arges
GEORGESCU ADINA
Consilier gradul IA

[redacted]

ANEXĂ*)

LISTA

cuprinzând unităţile spitaliceşti care trec din proprietatea publică a statului şi din administrarea Ministerului Sănătăţii şi Familiei în proprietatea publică a judeţului Argeş şi în administrarea Consiliului Judeţean Argeş

Nr. crt.	Unitatea sanitară Localitatea	Adresa	Caracteristici tehnice	Suprafaţa construită (m^2)	Suprafaţa terenului (m^2)	Valoare inventar preluată (mil. lei)	Unitatea administrativ-teritorială în proprietatea căreia se transmite	Noul administrator
0	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Spitalul judetean Pitesti corp cladire principal	Str.Aleea Spitalului, nr.1	Cladire cu noua corpuri pe noua nivele cu anexe: centrala termica, depozite, statie oxigen,atelier intretinere, spalatorie, bucatarie	6 785	31 218	32,836	Judetul Arges	Consiliul Judetean Arges
2	Spitalul judetean Pitesti sectii: Dermatologie Psihiatrie Oftalmologie	Str.N.Voda Nr.53	Cladire cu parter şi anexe: bucatarie şi depozite	1 852	9 160	0,488	"	"
3	Spitalul judetean Pitesti Sectii: Boli infectioase adulti Boli infectioase copii Neurologie	Str.I.C.Bratianu Nr.56	-Cladire cu subsol, doua nivele şi mansarda -Cladiri cu doua pavilioane pe un nivel, anexe: farmacie,bucatarie, depozite	504 840	8 270	0,284 0,220	"	"
4	Spitalul judetean Pitesti Sectie Oncologie	Str.Victoriei Nr.33	Cladire cu doua pavilioane subsol şi doua nivele plus bucatarie	701	2 380	0,542	Judetul Arges	Consiliul Judetean Arges
5	Spitalul judetean Pitesti Laborator de Sanatate Mintala	Str.Negru Voda Nr. 44	Cladire cu subsol şi doua nivele	363	2 839	1,157	"	"
6	Spitalul judetean Pitesti Laborator Medicina Nucleara	Str.Smirdan Nr.37	Cladire cu subsol şi doua nivele	363	1 294	1,250	"	"
7	Spitalul Judetean Pitesti Planing familial	Str.N.Balcescu	Cladire cu subsol şi doua nivele	363	1 767	1,198	"	"
8	Spitalul judetean Pitesti Sectie exterioara Dedulesti	Com.Moraresti D.N. Pitesti-Rm.Vilcea	Cladire cu sapte corpuri pe un nivel	584	7 500	0,083	"	"
9	Spitalul judetean Pitesti Policlinica nr.2	B-dul I.C. Bratianu bl.A2, A3, A4	Cladire cu subsol şi doua nivele	780	780	6,967	"	"
10	Spitalul judetean Pitesti Policlinica Stomatologica	B-dul Republicii Nr.71	Cladire cu subsol şi doua nivele	396	419	0,577	"	"
11	Spitalul judetean Pitesti Dispensar cartier Razboieni	Str.Razboieni Nr.2	Cladire cu subsol şi doua nivele	304	1 161	1,173	"	"
12	Spitalul judetean Pitesti Dispensarul Trivale	Cartier Trivale	Cladire cu subsol şi doua nivele	304	1 707	1,166	"	"
13	Spitalul de Pediatrie Pitesti	Str.Dacia nr.1	Cladire cu doua nivele plus centrala termica şi statie oxigen	2 600	8 207	39,023	"	"

*) Anexa este reprodusă în facsimil.

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizaţia 0252
CUI RO 23496060, J03/603/2008
Judeţul Argeş, Piteşti, str. Stefan Cel Mare, nr. 39, bloc P18, sc D, ap. 1,
Fax: 0348814607, Telefon: 0744365795
E-mail: office@totalromproiect.ro
Nr. 150/06 11 2026

RAPORT DE EVALUARE

determinarea chiriei lunare,
pentru "Spatiul Cabinet Tehnică Dentară - Lot 4(cam 6,7,8,9) "
in suprafata de 24,31 mp impreuna cu cota parte indiviza aferenta din spatiile comune ,situat in cadrul Policlinicii Stomatologice din municipiul Pitesti, bd Republicii , nr. 41 , judetul Arges,

Proprietar : Judetul Arges - Domeniul Public

Solicitant : Judetul Arges

Destinatar : Judetul Arges

Evaluator : Total Rom Proiect SRL

SOCIETATEA COMERCIALĂ TOTAL ROM PROIECT S.R.L. PITEŞTI - ROMANIA

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 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
Membru Corporativ ANEVAR



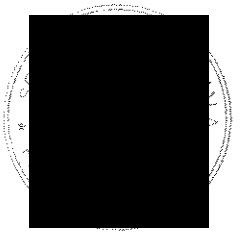
CUPRINS

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

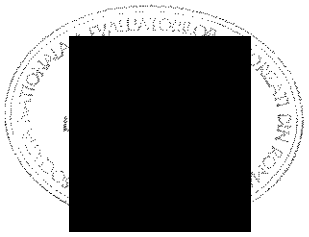
Evaluator	SC TOTAL ROM PROIECT S.R.L.
Autorizatie membru corporativ	Nr. 0252 emisa in 01.01.2026, valabil pana la 31.12.2026
Reprezentanti societate	Catanoiu Mirel_Administrator; e_mail: mirelcatanoiu@yahoo.com;
Autor lucrare Evaluator autorizat	Muscurel Gina Membru titular ANEVAR, specializari EPI.Legitimatie si 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	Spatiul **Cabinet tehnica dentara Lot 4 (cam. 6,7,8,9)** Policlinica, etaj 1 in suprafata exclusiva de 24,31 mp impreuna cu suprafata indiviza de 9,76 mp(7,51 mp +2,25 mp) din spatiile de folosinta comuna(holuri , toalete) , din cadrul Policlinicii Stomatologice situata in municipiul Pitesti Bd . Republicii , nr. 41, judetul Arges .
Utilitati existente	curent electric, apa, canalizare , agent termic
Proprietar	Judetul Arges - domeniu public
Adresa proprietatii	municipiul Pitesti , bd Republicii , nr 41 , etaj 1, judetul Arges
Cartier	Zona centrala
Cod postal	110004
Ipoteze speciale	Nu este cazul.
Data inspectiei	02.11.2026; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Gina Muscurel
Data evaluarii	02.11.2026
Data finalizare raport	06.11.2026
Utilizarea desemnata	determinarea chiriei lunare
Curs de schimb	1 eur = 5,3426 lei , afişat de BNR la data de referinţă a evaluării
Tipul valorii	Chirie de piata
Valoarea chiriei	**Pentru spatiul Cabinet Tehnică Dentară Lot 4(camerele [redacted] Policlinica , etaj 1 cu suprafata exclusiva de 24,31mp [redacted] cu suprafata indiviza de 9,76 mp, aferenta din spatiile co (holuri,toalete)=131 eur/luna echivalent a 702 lei, fara TV**

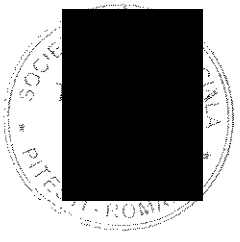
Valoarea prezentata este fara TVA. Estimarea valorii are la baza oferte/tranzactii de proprietati comparabile,

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 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 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 :
Spatiul Cabinet tehnica dentara Lot 4 (cam 6,7,8,9) ,Policlinica,etaj1 in suprafata exclusiva de 24,31 mp impreuna cu suprafata indiviza de 9,76 mp(7,51 mp +2,25 mp) din spatiile de folosinta comuna(holuri , toalete) , din cadrul Policlinicii Stomatologice situata in municipiul Pitesti , Bd . Republicii , nr. 41, judetul Arges.
Adresa : municipiul Pitesti, bdul Republicii , nr.41, punct Policlinica Stomatologica , etaj 1, judetul Arges.
Cod postal : 110004.
Identificare cadastrala : 91872-C1-U11;
Carte Funciara : nu a fost prezentat extras de carte funciara
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 evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere".* Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 02.11.2026 Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Gina Muscurel
Data evaluarii : 02.11.2026
Curs valutar : 1 eur = 5,3426 lei , afişat de BNR la data de referinţă a evaluării.
Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 06.11.2026

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 [redacted] 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 auto[redacted] 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 investiitii 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 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 încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

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

Aspectele juridice:

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

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Structura

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

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse 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 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 corelare cu 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.

- Releveu etaj 1 Policlinica Stomatologica
- Anexa la Hotararea Guvernului Romaniei din data de 20.06.2002 privind trecerea unor unitati spitalicesti din domeniul public al Statului in domeniul public al Judetului Arges si in administrarea Consiliului Jdetean Arges .

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 consideratie elemente de mobilier.

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona centrala 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;
- Muzee: 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: existenta;
- Retea urbana de gaze: existenta;
- Retea urbana de canalizare: existenta;
- Retea urbana de telefonie: existenta;

Artere de circulatie:

- Auto:bulevardul Republicii . Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatie pe un singur sens, si două benzi de circulatie pe sens;

Ambient

- Trafic auto intens ;
- Trafic pietonal mediu.

4. Descriere imobil

Spatiul Cabinet tehnica dentara Lot 4 (cam 6,7,8,9) Policlinica,etaj1 in suprafata exclusiva de 24,31 mp impreuna cu suprafata indiviza de 9,76 mp(7,51 mp +2,25 mp) din spatiile de folosinta comuna(holuri , toalete) , din cadrul Policlinicii Stomatologice situata in municipiul Pitesti , Bd . Republicii , nr 41, judetul Arges

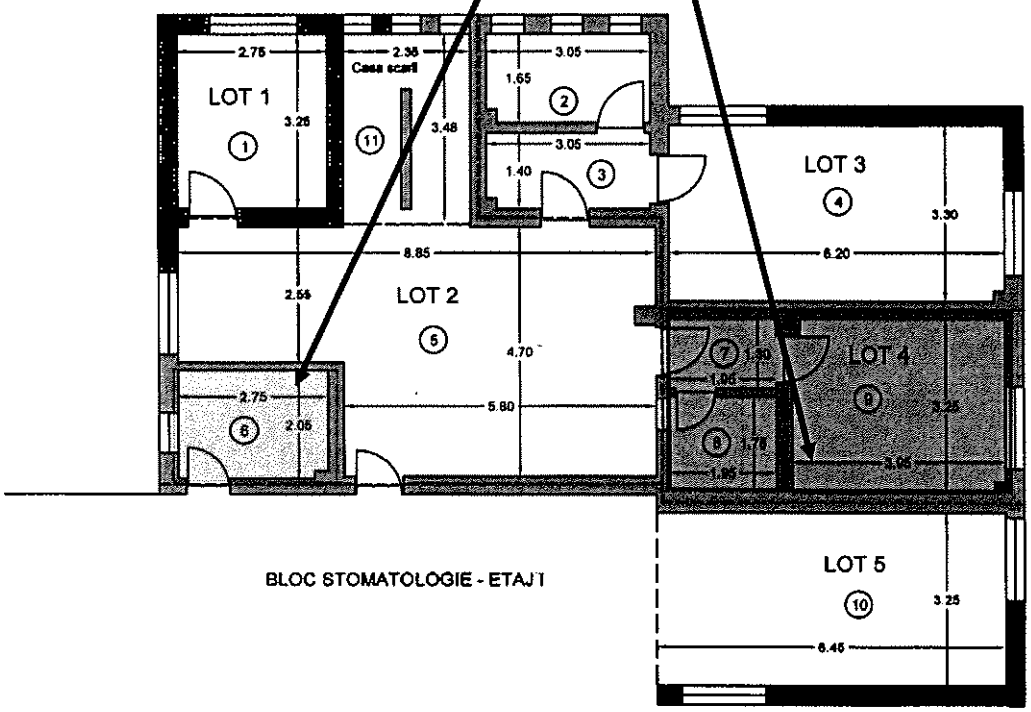
Spatiul Lot 4 are suprafata utila 24,31 mp si este compus , conform releveu ,din camerele :

Camera 6 cu suprafata utila=5,60 mp
Camera 7 cu suprafata utila =2,54 mp
Camera 8 cu suprafata utila =3,41 mp
Camera 9 cu suprafata utila =12,76 mp

RELEVEU PLAN ETAJ 1
cu propuneri de dezlipire

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului: Loc.PITESTI, Judetul Arges	
91872		B-dul Republicii, nr. 41	
		Punct "POLICLINICA STOMATOLOGICA " - Etaj 1	
Cartea Funciara nr.		UAT	PITESTI
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Caracteristici constructive :

- Cladirea de baza are regim de inaltime S+P+1 E,
- suprafata construita la sol =396 mp
- infrastructura din beton armat ,
- structura puternica de rezistenta cu stalpi, grinzi si plansee din beton armat,
- acoperis de tip terasa hidroizolata necirculabila .
- La interior constructia detine cabinete cu destinatie medicala , vestiare , grupuri s[redacted] laboratoare .

- Finisajele interioare ale cladirii sunt inferioare : pardoseli din beton mozaicat , peretii vopsiti cu vopsea simpla , grupurile sanitare cu peretii placati cu faianta .
- Spatiul evaluat detine : peretii placati cu lambriuri din PVC , faianta si partial cu lavabila , pardoseala din beton mozaicat , usa de acces metalica, tamplarie exterioara PVC cu geamuri termopan , corpuri de iluminat.
- Starea fizica este buna : constructie cu finisaje invechite, instalatii de apa –canalizare , electricitate 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 spaţii comerciale sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

Pe piata imobilara locala sunt vizate spaţiile 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 spaţiilor comerciale este în usoara scadere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat in zona centrală a municipiului Pitesti .
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 pornește 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 pornește 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: Dräxlmaier 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. „Țuica 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 defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectuatranzactii 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:
a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
b) pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza esterelativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentatade reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catreun punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalajintre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa semodifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nuechilibru;
e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putinlichide si d 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 creeat tipuri diferite de pieteimobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete 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 medicala 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 piete 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 urmatorii 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 caracterisitic, 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 piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică 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:cumparatorii, chiriasii 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 il 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 bună pentru spatii comerciale-birouri oferite spre inchiriere.

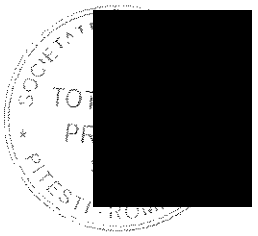
Majoritatea ofertelor de inchiriere de pe piata imobiliara locala au drept subiect spatii comerciale si spatii de birouri ; in ceea ce priveste subpiata specifica de tipul celui evaluat, amplasate in zona analizata, preturile la care sunt la oferta spre inchiriere , conform informatiilor culese din surse publice, spatiile cu [redacted] comercial –birouri sunt intre 4-7 eur/mp. Preturile difera in functie de localizarea imobilului constat[redacted] preturi mai mari pentru imobilele cu finisaje superioare si cu acces direct stradal .

Se anticipeaza ca nivelul preturilor vor ramane constante in urmatoarea perioada, la fel si [redacted] 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 în functie de localizare, suprafata constructiilor, calitatea acestora, dotari, un interval mai des întalnit pe piata în zona similara fiind 4-6 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 indicaţii din piaţa sau alţi factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

In prezent, spafiile din imobilul in care este amplasat spaliul 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 buni utilizare a imobilului evaluat, la data evaluarii, este utilizarea actuala si anume ,,imobil pentru actitati 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).***

[redacted]

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietaţi imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea şi cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari în evaluare se bazeaza pe date de piaţa.
Pentru proprietatea analizata se pot utiliza:

***Abordarea prin piaţa*:** este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparata cu proprietati tranzactionate recent, sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie atent analizata. In cadrul analizei comparative se pot aplica corectii cantitative, calitative sau mixte. Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, proprietatile comparabile sunt ajustate, utilizandu-se ajustati (corectii) cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare sau ajustari pe baza de cost. Ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata. Ajustarile sunt prezentate detaliat in anexe.

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

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Pitesti - str . Republicii , nr 41	Pitesti , ultracentral	Pitesti - zona ITM	Pitesti, Calea Bucuresti
Pret (Euro/mp)	? Euro/mp	6,67	7,1	5,45
Suprafata (mp)	24,31	120	70	145
Data ofertei	oct.26	oct.26	oct.26	oct.26
Finisaje	inferioare	medii	medii	medii

- Ofertele prezentate succint in tabelul de mai sus sunt anexate la prezenta lucrare.
- Valoarea chiriei spatiilor in cota indiviza s-a apreciat la 50% din valoarea chiriei spatiului in cota exclusiva.

Valoarea chiriei rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este: 4,5 eur/mp util /luna si de 2,25 eur/mp util / luna pentru spatiile in folosinta comuna .

Nr. crt.	Adresa imobilului	Denumire spatiu	Descriere / componenta cabinet conform releveu	Suprafata exclusiva (mp)	Chirie lunară suprafeta exclusivă (eur/mp)	Suprafata indiviza din spaţiile comune (mp)	Chirie lunară suprafata indiviza (eur/mp)	Total chirie lunara (eur)	Total chirie lunara (lei)
a	b	c	d	e	f	g	h	I=e*f+g*h	
3	Policlinica Stomatologica Etaj 1 - municipiul Pitesti , bdul Republicii nr. 41	Cabinet tehnica dentara LOT 4(cam 6,7,8,9) policlinica	Suprafata in cota exclusiva este de 24,31 mp pentru lot 4 etaj cladire policlinica si cota indiviză aferenta din spatiile comune (holuri , toalete)=7,51+2,25=9,76 mp	24,31	4,5	9,76	2,25	**131**	**702**

Astfel valoarea chiriei lunare pentru Spatiu Cabinet tehnica dentara Lot 4 (cam 6,7,8,9) Policlinica in suprafata exclusiva de 24,31 mp impreuna cu suprafata indiviza de 9,76 mp din spatiile de folosinta comuna(holuri , toalete) , din cadrul Policlinicii Stomatologice **este 131 de eur/ luna echivalent a 702 lei /luna**

[redacted]

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 spaţii 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 asfel 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.

Astfel , valoarea chiriei lunare valoarea chiriei lunare pentru **Spatiul Cabinet tehnica dentara Lot 4 (cam 6,7,8,9) Policlinica, eta 1** in suprafata exclusiva de 24,31 mp impreuna cu suprafata indiviza de 9,76 mp din spatiile de folosinta comuna(holuri , toalete) , din cadrul Policlinicii Stomatologice , **este de 131 de eur/ luna echivalent a 702 lei /luna** .

Valori fara TVA
curs valutar 1 eur = 5,3426 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

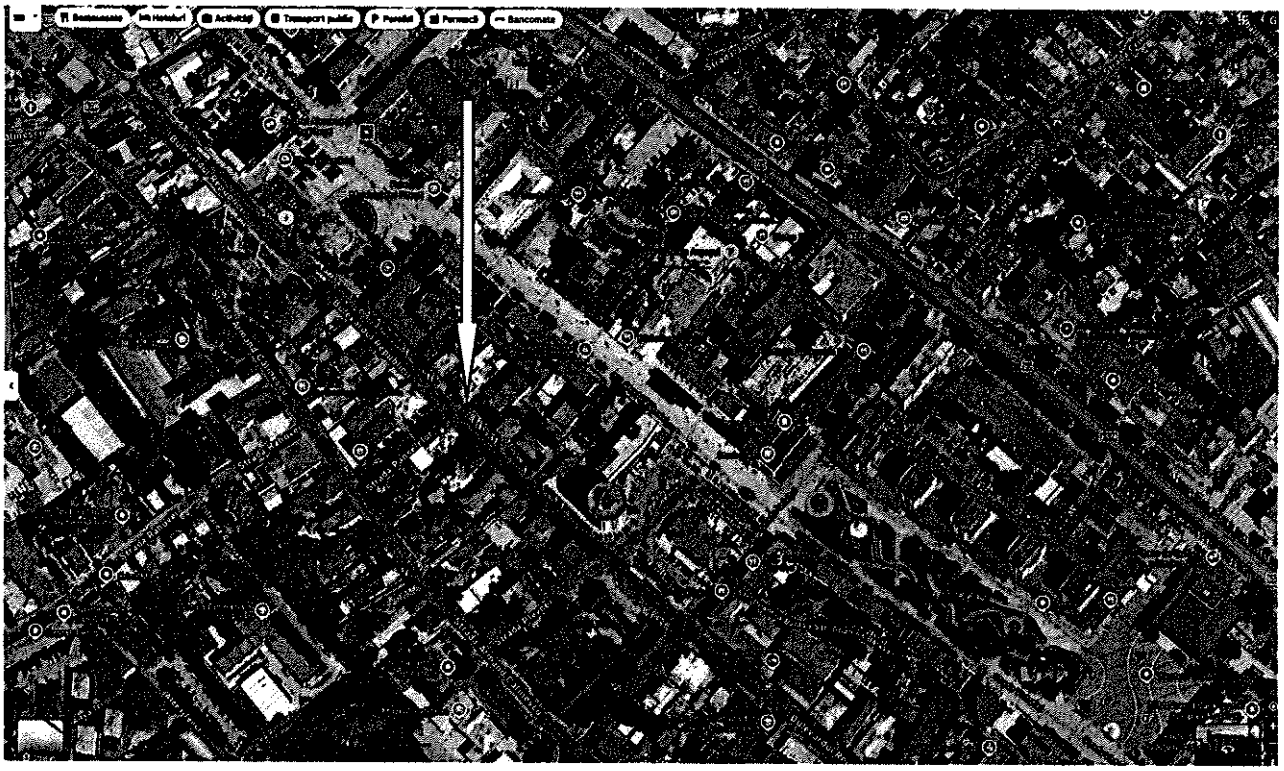
[redacted]

VII. ANEXE

Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre inchirieri
Documente

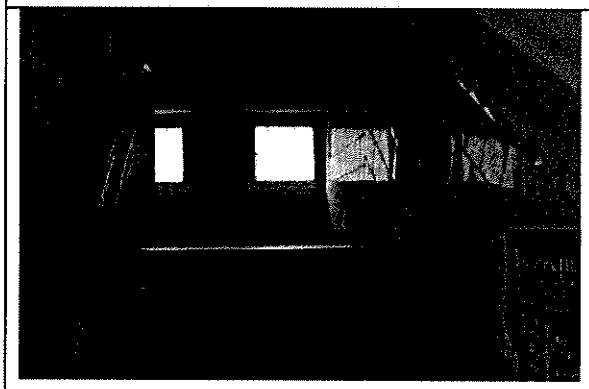
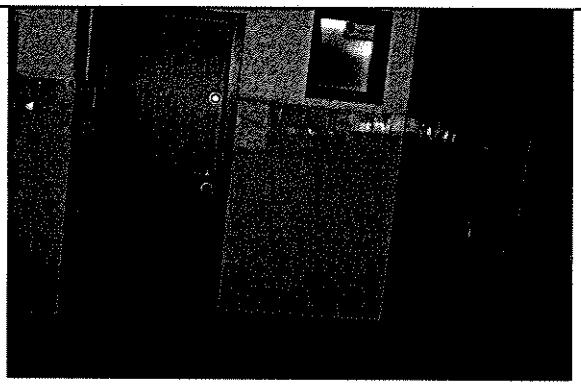
[redacted]

Localizare proprietate subiect:



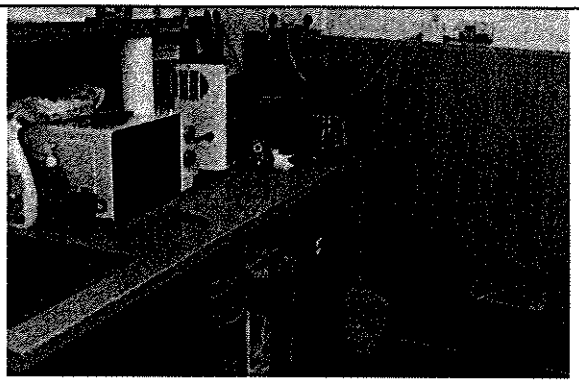
Fotografii ale proprietatii













Anexă de calcul

Fişă evaluare chirie prin metoda comparaţiei directe

1 EURO= 5,3426 lei

Estimarea pretului de inchiriere a spatiilor comparabile		PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Suprafaţa utila (mp)		120	70	145
Pret de oferta//inchiriere (EURO/mp·luna)		6,67	7,14	5,45
Informatii disponibile la data evaluarii		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	%	-10%	-10%	-10%
	(EURO/mp·luna)	-0,67	-0,71	-0,55
PRET ESTIMAT (EURO/mp·luna)		6,00	6,43	4,91

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAŢIE	Spaţiu de inchiriat	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.1	COMPARAB.2	COMPARAB.3
			6,00 €	6,43 €	4,91 €
1	Dreptul de proprietate transmis	folosinta	folosinta	folosinta	folosinta
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		6,00	6,43	4,91
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		6,0	6,4	4,91
3	Condiţii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		6,00	6,43	4,91
4	Condiţii de piaţă (data)	oct.-26	similar	similar	similar
	Corectie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		6,00	6,43	4,91
5	Localizare	Pitesti - str. Republicii, nr 41	Pitesti, ultracentral	Pitesti - zona ITM	Pitesti, Calea Bucuresti
	Corecţie %		-10%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		-0,60	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		5,40	6,43	4,91
	Caracteristici fizice				
6	Suprafaţa utila(mp)	24,31	120	70	145
	Corecţie %		6%	3%	8%
	Corectie (EURO/mp)		0,36	0,19	0,39
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		5,76	6,62	5,30
7	Amplasare	Et 1	Et 1	Parter	et 1
	Corecţie %		0%	-10%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	-0,64	
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		5,76	5,98	
7	Utilităţi	A/C/CE/G	A/C/CE/G	A/C/CE/G	
	Corecţie %		0%	0%	

[redacted]

	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		**5,76**	**5,98**	**5,30**
8	**Finisaje şi amenajari**	**inferioare**	**medii**	**medii**	**medii**
	Corectie %		-15%	-15%	-15%
	Corectie (EURO/mp)		-0,90	-0,96	-0,74
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		**4,9**	**5,01**	**4,56**
Corecţie totală brută (EURO)			1,86	1,80	1,13
Corecţie totală brută %			***31%***	***28%***	***23%***
Valoare chirie lunara unitara		**4,50**	Euro/mp·lună	Comparabila C a suportat cea mai mica corectie bruta absoluta (%)	

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 imobileleor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:

Tip tranzactie

In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de inchiriere preturile la care se incheie contractele variaza pe piata locala in intervalul 10-15% in functie de suprafata , localizare, deschidere, acces.

	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corectie	-10%	-10%	-10%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.
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%	0%	0%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind diferentele de pret dintre zonele in care sunt amplasate proprietatile si proprietatea subiect

Suprafaţa utila(mp)

Diferenta de suprafata este perceputa diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza invers proportional cu suprafata;Spatiile cu suprafete mai mari se negociaza .

	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corectie	6%	3%	8%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piaţă 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 3-5% in defavoarea proprietatilor fara utilitati sau cu o parte din acestea.

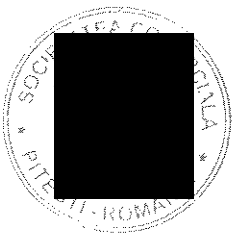
	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corectie	0%	0%	0%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piaţă privind costul utilităţilor pentru acest tip de proprietate. Nu este cazul

Finisaje

In functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea am[illegible] efectuate asupra spatiilor, cumparatorii recunosc un plus de valoare [illegible] disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru finisaje de rafina[illegible] dotari moderne. Rareori piata recunoaste surplusul de valoare la ni[illegible] costului de inlocuire al unor finisaje si dotari superioare

	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corectie	-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustarii a fost determinata in functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra imobilului , avand in vedere ca proprietatea subiect are finisaje inferioare si proprietatile comparabile au finisaje superioare si medii .			

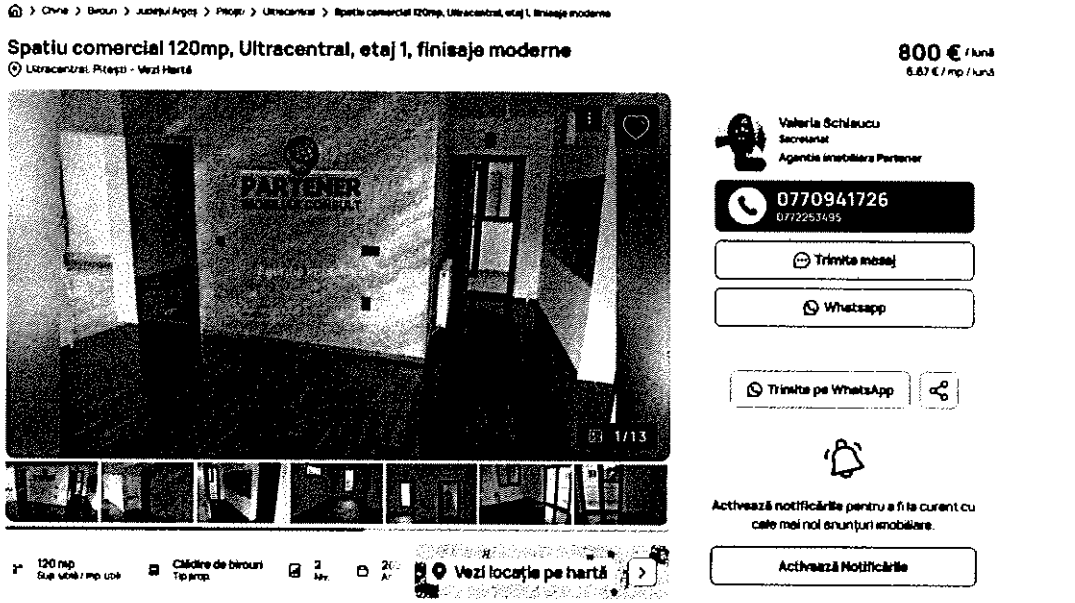


Date despre inchirieri

Oferte de inchiriere:

Comparabila A:

https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-pitesti-ultracentral-20mp-1-1151648



Spatiu comercial 120mp, Ultracentral, etaj 1, finisaje moderne

Ultracentral, Pitești - Vezi Hartă

800 € / lună

6.67 € / mp / lună

Valeria Schiaucu

Secretariat

Agentia imobiliara Partener

0770941726

0772253495

Trimite mesaj

Whatsapp

Trimite pe WhatsApp

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

120 mp

Clădire de birouri

Vezi locație pe hartă

Descriere spațiu comercial

Agentia imobiliara Partener va ofera spre inchiriere spatiu comercial in zona ultracentrala a Mun. Pitesti, pe o artera pietonala intens circulata (Str. Crinului), situat la etajul I, intr-un imobil P+2, intrare separata

Spatiul propus spre inchiriere are suprafata totala de 120 mp, compartimentat astfel: 5 camere (posibilitate amenajare zona de receptie, in functie de specificul activitatii), grup sanitar propriu, balcon cu vedere la artera pietonala. Camerele sunt ample, avand suprafete de la 15 mp, pana la 30 mp fiecare.

Exista inclusiv posibilitatea de inchiriere si a etajului al doilea, cu suprafete si compartimentari similare!

Spatiul se pretează pentru o gama larga de activitati comerciale (birouri, cabinete notariale, cabinete de...

Citește mai mult

Specificații proprietate

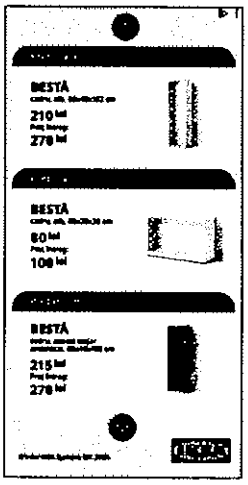
Vezi timpul pe piață

Actualizat 22 Octombrie 2025

Detalii spațiu comercial

ID anunț	X96U04028 / 1151648	Stadiu construcție	Există
Tip tranzacție	De închiriat prin agent	Suprafață teren	20 mp
Nume proprietate	Ultracentral	Vizionare cu programare	Da
Regim înălțime	P+2E		

Alte detalii





Comparabila B:
https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-stradal-zona-itm-IDJ3Rz?session_long_olx=1a06b4b964ax506fde00&session_olx=1a18cd07120xb34cb0d1



Spatiu Comercial Stradal Zona ITM

500 € 7,14 €/m²

Central, Pitesti, Arges

Spațiu comercial de vânzare

Suprafață utilă:	70 m²
Etaj:	parter
Destinația proprietății:	fără informații
Locația imobilului:	casa particulara
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuință utilizată
Tip vânzător:	agenție
Informații suplimentare:	vitrină parcare acces safaltat Incălzire

Caracteristici

Descriere

De inchiriat Spatiu Comercial Zona Centrala ITM

Suprafata totala 70 mp,cu vad stradal

Dotat cu centrala termica proprie.

Compartimentare:spatiu comercial,birou,tualete demisol,beci

Inclus 2 locuri de parcare

Pretabil:spatiu birouri,florarie,birou notarial,cabinet stomatologic,salon de infrumusetare,etc

Pret inchiriere 500 Euro lunar

Conditii 500 euro luna in curs,500 euro Garantie,250 euro comision Agentie

Mai puțin

Activ Imobiliare
Activ Imobiliare
0735 650 223

Nume*
Nume

E-mail*
Email

Număr de telefon*
+40 | Număr de telefon

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

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

Trimite mesajul

Publicitate



Meniul zilei la Jerry's Pizza + băutura preferată, livrate rapid la tine

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății
500

Selectați valoarea împrumutului

Comparabila C

Pret ofertare chirie 5,45 eur/mp

https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriem-spatiu-comercial-la-etaj-pretabil-activitati-de-grup-IDIMTs?session_long_olx=1a06b4b964ax506fde00&session_olx=1a18cd07120xb34cb0d1

YouTube Maps Extensii BRD Valuator BIF ANEVAR Autentificare evalua... SEAP https://evaluator.lib... Adobe Acrobat »

< Înapoi

Distribuie Salvează



Inchiriem spatiu comercial la etaj , pretabil activitati de grup

790 € /lună

Calea Bucuresti, Pitesti, Arges

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	145 m²
Etaj:	4
Destinatia proprietatii:	birouri
Locație imobilului:	cladire de birouri
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	în construcție
Informații suplimentare:	încălzire

Caracteristici

Anul construcției:	2000

Descriere

Inchiriem spatiu comercial in suprafata de 145 mp utili si doua balcoane. Spatiul detine si un grup sanitar. Se preteaza pentru activitati de grup gen afterschool , scoli de dans , fitness, etc dar si cabinete medicale , cu amenajari suplimentare .

ID: 10674382 Raportează

Costel Arghir
Galaxy imob
0722 608 850

Nume*
Nume
E-mail*
Email
Număr de telefon*
+40 Număr de telefon
Mesajul tău*
Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Bro...) aici mai

Trimite mesajul

Publicitate
REKLAMA
NOTINO

Publicitate
Calculator de împrumut
Calculați rata pentru această proprietate

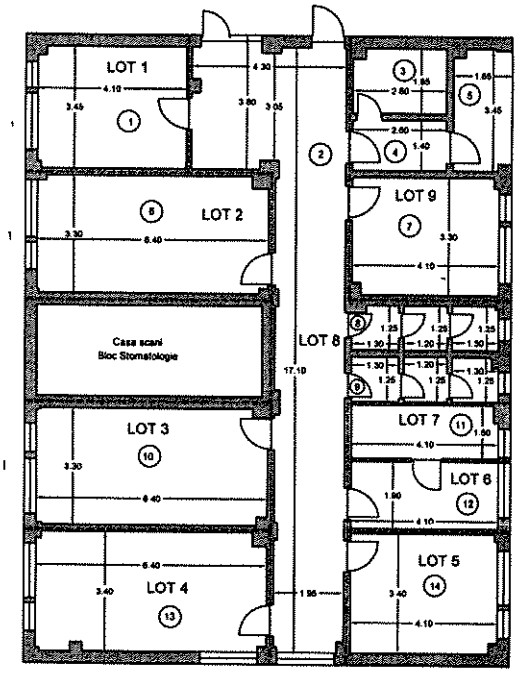
Valoarea proprietatii 790

Documente

RELEVEU PLAN ETAJ 1
cu propunere de dezlipire

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului: Loc.PITESTI, Judetul Arges	
82238		B-dul Republicii, nr. 41	
		Punct "BLOC STOMATOLOGIE " - Etaj 1	
Cartea Funciara nr.		UAT	PITESTI
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Situatia actuala (inainte de dezlipire)				Situatia viitoare (dupa dezlipire)				
Nr. cad	Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)	Nr. cad	Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)	Descriere
82238-C1-U14	1	Cabinet	14.06	82238-C1-U11	1	Cabinet	14.06	LOT 1 -Cabinet Suma = 14.06 mp
	2	Hol	41.74	82238-C1-U16	1	Laborator	20.88	LOT 2 -Laborator 1 Suma = 20.88 mp
	3	Vestiar	4.70	82238-C1-U17	1	Laborator	20.93	LOT 3 -Laborator 2 Suma = 20.93 mp
	4	Hol	3.64	82238-C1-U18	1	Laborator	21.44	LOT 4 -Laborator 3 Suma = 21.44 mp
	5	Sala sedinte Cons Med Dentisti Ag	5.50	82238-C1-U19	1	Tumatorie	13.85	LOT 5 -Tumatorie Suma = 13.85 mp
	6	Laborator	20.88	82238-C1-U20	1	Camera lustru	7.78	LOT 6 -Camera lustru Suma = 7.78 mp
	7	Birou Cons Med Dentisti Arges	13.40	82238-C1-U21	1	Camera centrala	6.06	LOT 7 -Camera centrala Suma = 6.06 mp
	8	Grup sanitar	4.87	82238-C1-U22	1	Hol	41.74	LOT 8 - Hol+Grup sanitar Suma = 51.51 mp
	9	Grup sanitar	4.90		2	Grup sanitar	4.90	
	10	Laborator	20.93		3	Grup sanitar	4.87	
	11	Laborator	13.85	82238-C1-U23	1	Vestiar	4.70	LOT 9 - Birou Sanitas Suma = 27.24 mp
	12	Laborator	21.44		2	Hol	3.64	
	13	Tumatorie	13.85		3	Sala sedinte Sanitas	5.50	
					4	Birou Sanitas	13.40	
	Suprafata Utila = 183.76mp					Suprafata Utila = 183.76mp		

Executant SC GEOTER PROIECT S.R.L.
(nume, prenume)

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data 10.05.2018

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data ... 12 MAI 2018

Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Argeș
GEORGESCU ADINA
Consilier gradul IA

[redacted]

ANEXĂ)*

LISTA

cuprinzând unităţile spitaliceşti care trec din proprietatea publică a statului şi din administrarea Ministerului Sănătăţii şi Familiei în proprietatea publică a judeţului Argeş şi în administrarea Consiliului Judeţean Argeş

Nr. crt.	Unitatea sanitară Localitatea	Adresa	Caracteristici tehnice	Suprafaţa construită (m^2)	Suprafaţa terenului (m^2)	Valoare inventar preluată (mil. lei)	Unitatea administrativ-teritorială în proprietatea căreia se transmite	Noul administrator
0	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Spitalul Judetean Pitesti corp cladire principal	Str.Aleea Spitalului, nr.1	Cladire cu noua corpuri pe noua nivele cu anexe: centrala termica, depozite, statie oxigen,atelier intretinere, spalatorie, bucatarie	6 785	31 218	32,836	Judetul Arges	Consiliul Judetean Arges
2	Spitalul judetean Pitesti sectii: Dermatologie Psihiatrie Oftalmologie	Str.N.Voda Nr.53	Cladire cu parter şi anexe: bucatarie şi depozite	1 852	9 160	0,488	"	"
3	Spitalul judetean Pitesti Sectii: Boli infectioase adulti Boli infectioase copii Neurologie	Str.I.C.Bratianu Nr.56	-Cladire cu subsol, doua nivele şi mansarda -Cladiri cu doua pavilioane pe un nivel, anexe: farmacie,bucatarie, depozite	504 840	8 270	0,284 0,220	"	"
4	Spitalul judetean Pitesti - Sectie Oncologie	Str.Victoriei Nr.33	Cladire cu doua pavilioane subsol şi doua nivele plus bucatarie	703	2 380	0,542	Judetul Arges	Consiliul Judetean Arges
5	Spitalul judetean Pitesti Laborator de Sanatate Mintala	Str.Negru Voda Nr. 44	Cladire cu subsol şi doua nivele	363	2 839	1,157	"	"
6	Spitalul judetean Pitesti Laborator Medicina Nucleara	Str.Smirdan Nr.37	Cladire cu subsol şi doua nivele	363	1 294	1,250	"	"
7	Spitalul Judetean Pitesti Planing familial	Str.N.Balcescu	Cladire cu subsol şi doua nivele	363	1 767	1,198	"	"
8	Spitalul judetean Pitesti Sectie exterioara Dedulesti	Com.Moraresti D.N. Pitesti-Rm.Vilcea	Cladire cu sapte corpuri pe un nivel	584	7 500	0,083	"	"
9	Spitalul judetean Pitesti Policlinica nr.2	B-dul I.C. Bratianu bl.A2, A3, A4	Cladire cu subsol şi doua nivele	780	780	6,967	"	"
10	Spitalul judetean Pitesti Policlinica Stomatologica	B-dul Republicii Nr.71	Cladire cu subsol şi doua nivele	396	419	0,577	"	"
11	Spitalul judetean Pitesti Dispensar cartier Razboieni	Str.Razboieni Nr.2	Cladire cu subsol şi doua nivele	304	1 161	1,173	"	"
12	Spitalul judetean Pitesti Dispensarul Trivale	Cartier Trivale	Cladire cu subsol şi doua nivele	304	1 707	1,166	"	"
13	Spitalul de Pediatrie Pitesti	Str.Dacia nr.1	Cladire cu doua nivele plus centrala termica şi statie oxigen	2 600	8 207	39,023	"	"

*) Anexa este reprodusă în facsimil.

SC TOTAL ROM PROIECT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizaţia 0252
CUI RO 23496060, J03/603/2008
Judeţul Argeş, Piteşti, str. Stefan Cel Mare, nr. 39, bloc P18, sc D, ap. 1,
Fax: 0348814607, Telefon: 0744365795
E-mail: office@totalromproiect.ro
Nr.151/06 11 2026

RAPORT DE EVALUARE

determinarea chiriei lunare,
pentru "Spatiul Activitati Medicale Lot 6+Lot 7 , Bloc Stomatologie "
in suprafata de 13,85 mp impreuna cu cota parte indiviza aferenta din spatiile comune , situat in cadrul Policlinicii Stomatologice din municipiul Pitesti, bd Republicii , nr. 41 , judetul Arges,

Proprietar : Judetul Arges - Domeniul Public

Solicitant : Judetul Arges

Destinatar : Judetul Arges

Evaluator : 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 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
Membru Corporativ ANEVAR

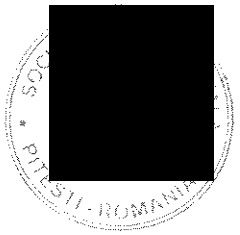
CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare
I. Termenii de referinta ai evaluarii
1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare 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 ofertele sau cotatiile 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 Evaluator autorizat	Muscurel Gina Membru titular ANEVAR, specializari EPI.Legitimatie si 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	**Spatiul cu destinatie de activitati medicale Lot 6+LOT 7** bloc Stomatologic in suprafata exclusiva de 13,85 mp impreuna cu suprafata indiviza de 5,56 mp din spatiile de folosinta comuna(holuri , toalete) , din cadrul Policlinicii Stomatologice situata in municipiul Pitesti , Bd . Republicii , nr 41, judetul Arges ,
Utilitati existente	curent electric, apa, canalizare , agent termic
Proprietar	Judetul Arges - domeniu public
Adresa proprietatii	municipiul Pitesti , bd Republicii , nr 41 , etaj 1, judetul Arges
Cartier	Zona centrala
Cod postal	110004
Ipoteze speciale	Nu este cazul.
Data inspectiei	02.11.2026; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Gina Muscurel
Data evaluarii	02.11.2026
Data finalizare raport	06.11.2026
Utilizarea desemnata	determinarea chiriei lunare
Curs de schimb	1 eur = 5,3426 lei , afişat de BNR la data de referinţă a evaluării
Tipul valorii	Chirie de piata
Valoarea chiriei	**Pentru spatiul cu destinatie activitati medicale Lot 6+Lot 7 bloc stomatologic in suprafata exclusiva de 13,85 mp impreuna suprafata indiviza de 5,56 mp , aferenta ,din spatiile comun holuri , toalete)=75 eur/luna echivalent a 400 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 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 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 :
Spatiul cu destinatie **activitati medicale Lot 6+Lot 7 bloc Stomatologic** in suprafata exclusiva de 13,85 mp impreuna cu suprafata indiviza de 5,56 mp din spatiile de folosinta comuna(holuri , toalete), din cadrul Policlinicii Stomatologice situata in municipiul Pitesti , Bd . Republicii , nr 41, judetul Arges
Adresa : municipiul Pitesti, bdul Republicii , nr.41 Bloc Stomatologie, etaj 1, judetul Arges.
Cod postal : 110004.
Identificare cadastrala : 82238-C1-U20; 82238-C1-U21;
Carte Funciara : nu a fost prezentat extras de carte funciara
Proprietar : Judetul Arges , domeniul public

5. Tipul valorii

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

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 02.11.2026 Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Gina Muscurel
Data evaluarii : 02.11.2026
Curs valutar : 1 eur = 5,3426 lei , afişat de BNR la data de referinţă a evaluării.
Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 06.11.2026

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 auto
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 investiitii 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 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 încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

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

Aspectele juridice:

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

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Structura

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

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse 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 i[redacted] informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul [redacted] 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.

- Releveu etaj 1 spatiu Bloc Stomatologie
- Anexa la Hotararea Guvernului Romaniei din data de 20.06.2002 privind trecerea unor unitati spitalicesti din domeniul public al Statului in domeniul public al Judetului Arges si in administrarea Consiliului Jdetean Arges .

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 consideratie elemente de mobilier.

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona centrala 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;
- Muzee: 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: existenta;
- Retea urbana de gaze: existenta;
- Retea urbana de canalizare: existenta;
- Retea urbana de telefonie: existenta;

Artere de circulatie:

- Auto:bulevardul Republicii . Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatie pe un singur sens, si două benzi de circulatie pe sens;

Ambient

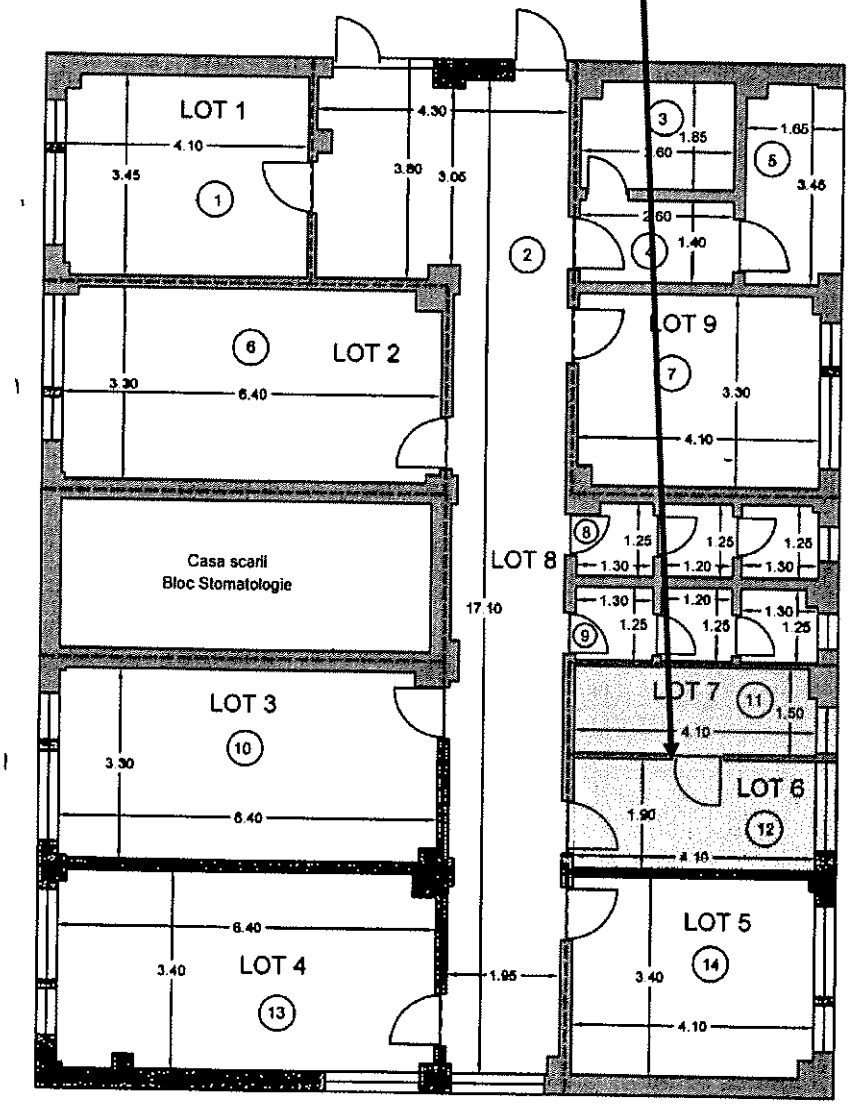
- Trafic auto intens ;
- Trafic pietonal mediu.

4. Descriere imobil

Spatiul cu destinatie activitati medicale LOT 6+LOT 7 bloc Stomatologic in suprafata exclusiva de 13,85 mp impreuna cu suprafata indiviza de 5,56 mp din spatiile de folosinta comuna(holuri , toalete) , din cadrul Policlinicii Stomatologice situata in municipiul Pitesti , Bd . Republicii , nr 41, judetul Arges
Spatiul evaluat are suprafata utila totala 13,85 mp si este compus din
Lot 6 camera 12 cu suprafata utila = 7,79 mp
Lot 7 camera 11 cu suprafata utila =6,06 mp

RELEVEU PLAN ETAJ 1
cu propunere de dezlipire
Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului: Loc.PITESTI, Judetul Arges	
82238		B-dul Republicii, nr. 41	
		Punct "BLOC STOMATOLOGIE " - Etaj 1	
Cartea Funciara nr.		UAT	PITESTI
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Caracteristici constructive :

- Cladirea de baza are regim de inaltime S+P+1 E,
- suprafata construita la sol =396 mp
- infrastructura din beton armat ,
- structura puternica de rezistenta cu stalpi, grinzi si plansee din beton armat,
- acoperis de tip terasa hidroizolata necirculabila .
- La interior constructia detine cabinete cu destinatie medicala , vestiare , grupuri sanitate , laboratoare .
- Finisajele interioare ale cladirii sunt inferioare : pardoseli din beton mozaicat , peretii vopsiti cu vopsea simpla , grupurile sanitare cu peretii placati cu faianta .
- Spatiile detin : peretii placati cu lambriuri din PVC , pardoseala din beton mozaicat , usi de acces de lemn si PVC , tamplarie exterioara de lemn cu geamuri simple , corpuri de iluminat.
- Starea fizica este buna : constructie cu finisaje invechite, instalatii de apa –canalizare , electicitate 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 spaţii comerciale sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si suprafata.

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

Pe piata imobilara locala sunt vizate spaţiile 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 spaţiilor comerciale este în usoara scadere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.



III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat in zona centrală a municipiului Pitesti .
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 pornește 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 pornește 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: Dräxlmaier 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. „Țuica 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 defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectuatranzactii 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:
a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
b) pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza esterelativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentatade reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catr[redacted] de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre[redacted] oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa semodifice b[redacted] posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nuechilibru;
e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare n[redacted] mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare 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 creeat tipuri diferite de pieteimobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete 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 medicala 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 piete am investigat aspecte legate de cererea specifica si oferta competitiva pentru tipul de proprietate delimitat.

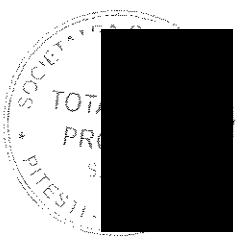
Analiza ofertei

Analiza ofertei, in cazul prezentei evaluari are in vedere urmatorii 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 caracterisitic, 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 piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică 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:cumparatorii, chiriasii 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 il 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 bună pentru spatii comerciale-birouri oferite spre inchiriere.
Majoritatea ofertelor de inchiriere de pe piata imobiliara locala au drept subiect spatii comerciale si spatii de birouri ; in ceea ce priveste subpiata specifica de tipul celui evaluat, amplasate in zona analizata, preturile la care sunt la oferta spre inchiriere , conform informatiilor culese din surse publice, spatiile comercial –birouri sunt intre 4-7 eur/mp. Preturile difera in functie de localizarea imobilului cons preturi mai mari pentru imobilele cu finisaje superioare si cu acces direct stradal .
Se anticipeaza ca nivelul preturilor vor ramane constante in urmatoarea perioada, la fel s

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 în functie de localizare, suprafata constructiilor, calitatea acestora, dotari, un interval mai des întalnit pe piata în zona similara fiind 4-6 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 indicaţii din piaţa sau alţi factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea.

In prezent, spafiile din imobilul in care este amplasat spaliul 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 buni utilizare a imobilului evaluat, la data evaluarii, este utilizarea actuala si anume ,,imobil pentru actitati 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)***.

[redacted]

V. EVALUARE

Pentru exprimarea unei concluzii asupra valorii unei proprietaţi imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea şi cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari în evaluare se bazeaza pe date de piaţa.
Pentru proprietatea analizata se pot utiliza:

***Abordarea prin piaţa*:** este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparata cu proprietati tranzactionate recent, sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie atent analizata. In cadrul analizei comparative se pot aplica corectii cantitative, calitative sau mixte. Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, proprietatile comparabile sunt ajustate, utilizandu-se ajustati (corectii) cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare sau ajustari pe baza de cost. Ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata. Ajustarile sunt prezentate detaliat in anexe.

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

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Pitesti - str . Republicii , nr 41	Pitesti , ultracentral	Pitesti - zona ITM	Pitesti, Calea Bucuresti
Pret (Euro/mp)	? Euro/mp	6,67	7,1	5,45
Suprafata (mp)	13,85	120	70	145
Data ofertei	oct.26	oct.26	oct.26	oct.26
Finisaje	inferioare	medii	medii	medii

- Ofertele prezentate succint in tabelul de mai sus sunt anexate la prezenta lucrare.
- Valoarea chiriei spatiilor in cota indiviza s-a apreciat la 50% din valoarea chiriei spatiului in cota exclusiva.

Valoarea chiriei rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este: 4,5 eur/mp util /luna si de 2,25 eur/mp util / luna pentru spatiile in folosinta comuna .

Nr. crt.	Adresa imobilului	Denumire spatiu	Descriere / componenta cabinet conform releveu	Suprafata exclusiva (mp)	Chirie lunară suprafata exclusivă (eur/mp)	Suprafata indiviza din spaţiile comune (mp)	Chirie lunară suprafata indiviza (eur/mp)	Total chirie lunara (eur)	Total chirie lunara (lei)
a	b	c	d	e	f	g	h	I=e*f+g*h	
1	Policlinica Stomatologica Etaj 1 - municipiul Pitesti , bdul Republicii nr. 41	Spatiu sctivitati medicale LOT 6+LOT 7 bloc stomatologic	Suprafata in cota exclusiva este de 13,85 mp pentru lot 6 si lot 7 si suprafata indiviza aferenta din spatiile comune (holuri , toalete =5,56 mp	13,85	4,5	5,56	2,25	75	400

Astfel valoarea chiriei lunare pentru Spatiul cu destinatie activitati medicale Lot6+Lot7 bloc Stomatologic in suprafata exclusiva de 13,85 mp impreuna cu suprafata indiviza de 5,56 mp din spatiile de folosinta comuna(holuri , toalete) **este 75 de eur/ luna echivalent a 400 lei /luna .**

[redacted]

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 spaţii 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 asfel 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.

Astfel valoarea chiriei lunare valoarea chiriei lunare pentru Spatiu cu destinatie activitati medicale Lot 6+Lot7 bloc Stomatologic in suprafata exclusiva de 13,85 mp impreuna cu suprafata indiviza de 5,56 mp din spatiile de folosinta comuna(holuri , toalete) , **este de 75 de eur/ luna echivalent a 400 lei /luna .**

Valori fara TVA
curs valutar 1 eur = 5,3426 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.

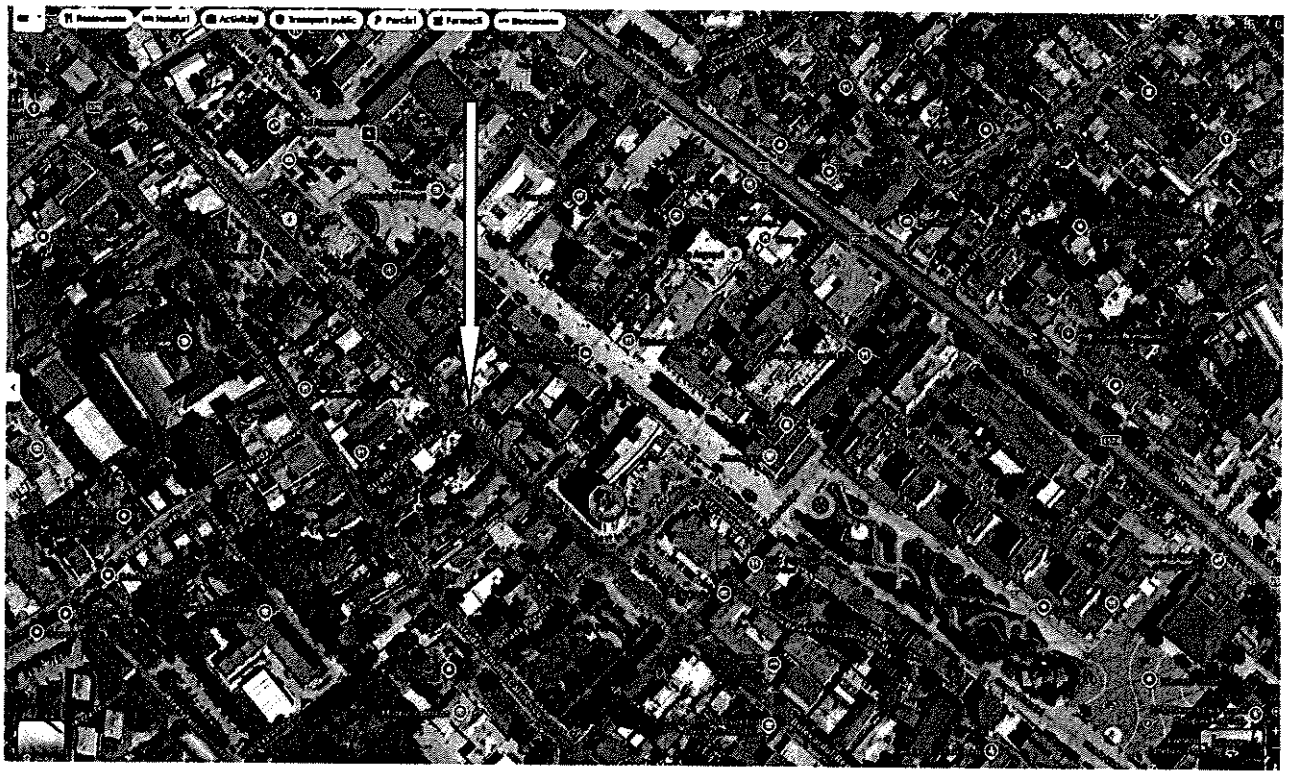
SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

Gina Muscurel
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18552 valabila 2026

VII. ANEXE

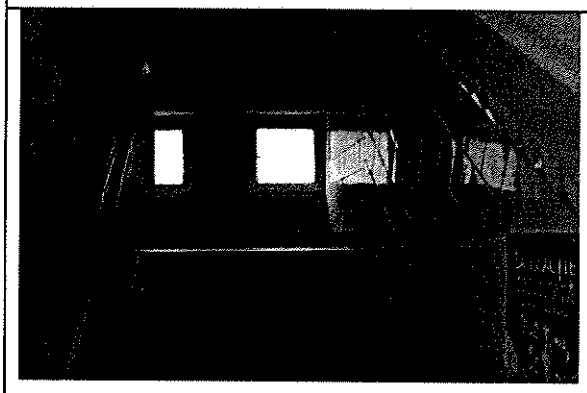
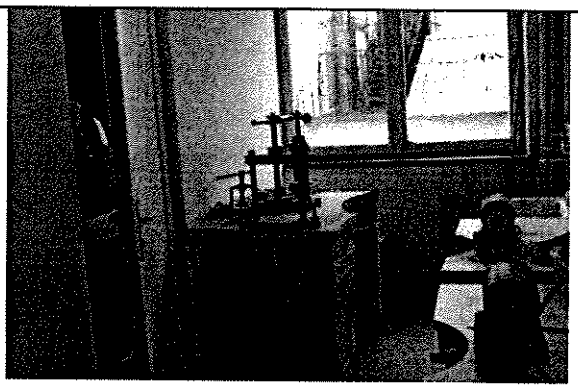
Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre inchirieri
Documente

Localizare proprietate subiect:

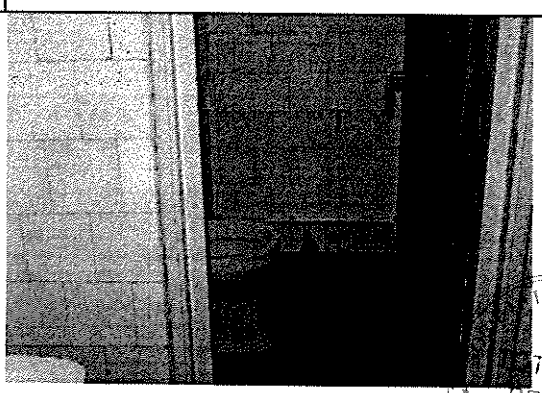


Fotografii ale proprietatii







Anexă de calcul

Fişă evaluare chirie prin metoda comparaţiei directe

1 EURO= **5,3426 lei**

Estimarea pretului de inchiriere a spatiilor comparabile		PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Suprafaţa utila (mp)		120	70	145
Pret de oferta//inchiriere (EURO/mp·luna)		6,67	7,14	5,45
Informatii disponibile la data evaluarii		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	%	-10%	-10%	-10%
	(EURO/mp·luna)	-0,67	-0,71	-0,55
PRET ESTIMAT (EURO/mp·luna)		6,00	6,43	4,91

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAŢIE	Spaţiu de inchiriat	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.1	COMPARAB.2	COMPARAB.3
			6,00 €	6,43 €	4,91 €
1	Dreptul de proprietate transmis	folosinta	folosinta	folosinta	folosinta
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		6,00	6,43	4,91
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		6,0	6,4	4,91
3	Condiţii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		6,00	6,43	4,91
4	Condiţii de piaţă (data)	oct.-26	similar	similar	similar
	Corectie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		6,00	6,43	4,91
5	Localizare	Pitesti - str . Republicii , nr 41	Pitesti , ultracentral	Pitesti - zona ITM	Pitesti, Calea Bucuresti
	Corecţie %		-10%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		-0,60	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		5,40	6,43	4,91
	Caracteristici fizice				
6	Suprafaţa utila(mp)	13,85	120	70	145
	Corecţie %		6%	3%	8%
	Corectie (EURO/mp)		0,36	0,19	0,39
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		5,76	6,62	5,30
7	Amplasare	Et 1	Et 1	Parter	et 1
	Corecţie %		0%	-10%	
	Corectie (EURO/mp)		0,00	-0,64	
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		5,76	5,98	
7	Utilităţi	A/C/CE/G	A/C/CE/G	A/C/CE/G	A/

	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		**5,76**	**5,98**	**5,30**
8	**Finisaje şi amenajari**	**Inferioare**	**medii**	**medii**	**medii**
	Corectie %		-15%	-15%	-15%
	Corectie (EURO/mp)		-0,90	-0,96	-0,74
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		**4,9**	**5,01**	**4,56**
Corecţie totală brută (EURO)			1,86	1,80	1,13
Corecţie totală brută %			***31%***	***28%***	***23%***
Valoare chirie lunara unitara		**4,50**	Euro/mp·lună	Comparabila C a suportat cea mai mica corectie bruta absoluta (%)	

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 imobileleor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:

Tip tranzactie

In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de inchiriere preturile la care se incheie contractele variaza pe piata locala in intervalul 10-15% in functie de suprafata , localizare, deschidere, acces.

	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corectie	-10%	-10%	-10%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.
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%	0%	0%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind diferentele de pret dintre zonele in care sunt amplasate proprietatile si proprietatea subiect

Suprafaţa utila(mp)

Diferenta de suprafata este perceputa diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza invers proportional cu suprafata;Spatiile cu suprafete mai mari se negociaza .

	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corectie	6%	3%	8%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piaţă 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 3-5% in defavoarea proprietatilor fara utilitati sau cu o parte din acestea.

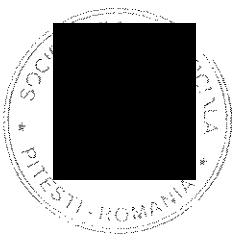
	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corectie	0%	0%	0%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piaţă privind costul utilităţilor pentru acest tip de proprietate. Nu este cazul

Finisaje

In functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor asupra spatiilor, cumparatorii recunosc un plus de valoare si exista disponib acestora de a plati mai mult pentru finisaje de rafinament si dotari moderne. piata recunoaste surplusul de valoare la nivelul costului de inlocuire al unor dotari superioare

	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corectie	-15%	-15%	-15%
Valoarea ajustarii a fost determinata in functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra imobilului , avand in vedere ca proprietatea subiect are finisaje inferioare si proprietatile comparabile au finisaje superioare si medii .			

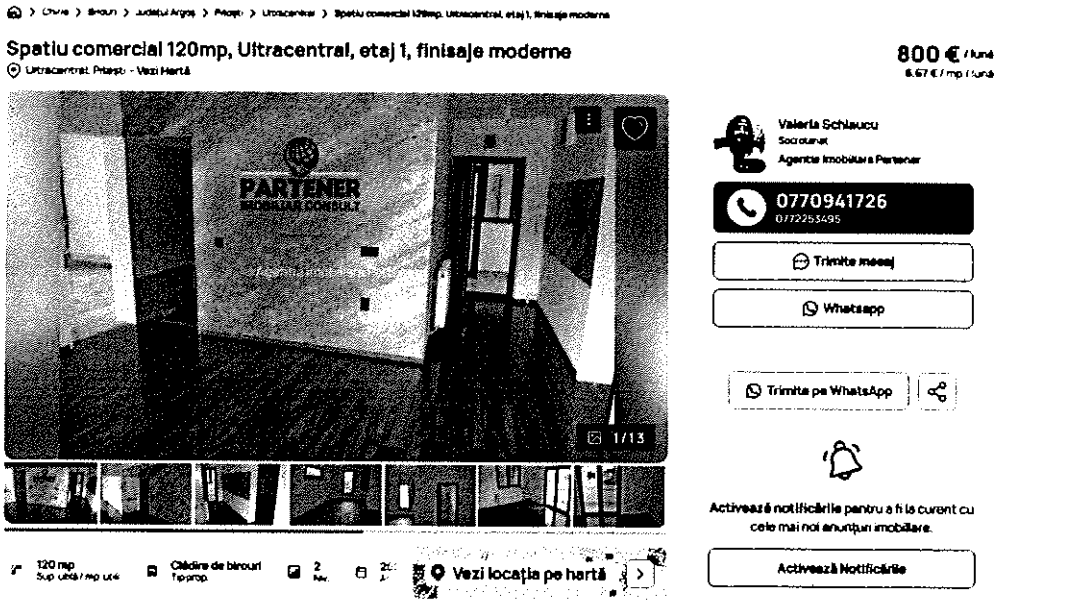


Date despre inchirieri

Oferte de inchiriere:

Comparabila A:

https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-pitesti-ultracentral-20mp-1-1151648



Spatiu comercial 120mp, Ultracentral, etaj 1, finisaje moderne

800 € / luna

6.67 € / mp / luna

Ultracentral, Pitești - Vezi Hartă

1/13

120 mp Sup. utilă / mp util

Clădire de birouri Tip prop.

2 Nr.

Vezi locația pe hartă

Valeria Schiaucu
Soc comunic
Agentia Imobiliara Partener

0770941726
0772253495

Trimite mesaj

Whatsapp

Trimite pe WhatsApp

Activează notificările pentru a fi la curent cu cele mai noi anunțuri imobiliare.

Activează Notificările

Descriere spațiu comercial

Agentia Imobiliara Partener va ofera spre inchiriere spatiu comercial in zona ultracentrala a Mun. Pitesti, pe o artera pietonala intens circulata (Str. Crinului), situat la etajul 1, intr-un imobil P+2, intrare separata

Spatiul propus spre inchiriere are suprafata totala de 120 mp, compartimentat astfel: 5 camere (posibilitate amenajare zona de receptie, in functie de specificul activitatii), grup sanitar propriu, balcon cu vedere la artera pietonala. Camerele sunt ample, avand suprafete de la 15 mp, pana la 30 mp fiecare.

Exista inclusiv posibilitatea de inchiriere si a etajului al doilea, cu suprafete si compartimentari similar!

Spatiul se pretează pentru o gama larga de activitati comerciale (birouri, cabinete notariale, cabinete de...

Citește mai mult

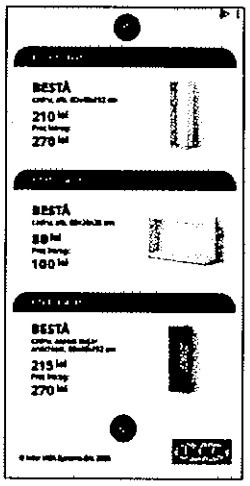
Specificații proprietate

Vezi timpul pe piață

Detalii spațiu comercial

ID anunț:	X96U04028 1151648	Stadiu construcție	Există
Tip tranzacție	De închiriat prin agent	Suprafață teren	20 mp
Nume proprietate	Ultracentral	Vizionare cu programare	Da
Regim înălțime	P+2E		

Alte detalii



Comparabila B:

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-stradal-zona-itm-IDJ3Rz?session_long_olx=1a06b4b964ax506fde00&session_olx=1a18cd07120xb34cb0d1



Spatiu Comercial Stradal Zona ITM

500 € 7,14 €/m²

Central, Pitesti, Arges

Spaţiu comercial de vânzare

Suprafaţă utilă:	70 m²
Etaj:	parter
Destinaţia proprietăţii:	fără informaţii
Locaţia imobilului:	casa particulara
Stare:	gata de utilizare
Tip proprietate:	locuinţă utilizată
Tip vânzător:	agenţie
Informaţii suplimentare:	✓ vitrină ✓ parcare ✓ acces asfaltat ✓ înălţime

Caracteristici

Descriere

De inchiriat Spatiu Comercial Zona Centrala ITM

Suprafata totala 70 mp,cu vad stradal

Dotat cu centrala termica proprie.

Compartimentare:spatiu comercial,birou,toalete dermisol,beci

Inclus 2 locuri de parcare

Pretabil:spatiu birouri,florarie,birou notarial,cabinet stomatologic,salon de infrumusetare,etc

Pret inchiriere 500 Euro lunar

Conditii 500 euro luna in curs,500 euro Garantie,250 euro comision Agentie

Mai puţin

Activ Imobiliare

Activ Imobiliare

0738 560 223

Nume*

Nume

E-mail*

Email

Număr de telefon*

+40 | Număr de telefon

Mesajul tău* *

Sunt interesat(ă) de acest magazin de vânzare şi aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs. Mulţumesc!

Autorul anunţului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai multe

Trimite mesajul

Publicitate



Meniul zilei la Jerry's Pizza + băutura preferată, livrate rapid la tine

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculaţi rata pentru această proprietate

Valoarea proprietăţii 500 €

Selectaţi valoarea împrumutului

Comparabila C

Pret ofertare chirie 5,45 eur/mp

https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriem-spatiu-comercial-la-etaj-pretabil-activitati-de-grup-IDIMTs?session_long_olx=1a06b4b964ax506fde00&session_olx=1a18cd07120xb34cb0d1

YouTube Maps Extensii BRD Valuator BIF ANEVAR Autentificare evalua... SEAP https://evaluator.lib... Adobe Acrobat

Inapoi Distribuie Salveaza



Inchiriem spatiu comercial la etaj , pretabil activitati de grup

790 € /luna

Calea Bucuresti, Pitesti, Arges

Spaţiu comercial de închiriat

Suprafaţă utilă:	145 m²
Etaj:	4
Destinatia proprietatii:	birouri
Locaţie imobilului:	cladire de birouri
Liber de la:	fără informaţii
Tip vânzător:	agenţie
Stare:	în construcţie
Informaţii suplimentare:	incălzire

Caracteristici

Anul construcţiei: 2000

Descriere

Inchiriem spatiu comercial in suprafata de 145 mp utili si doua balcoane. Spatiul detine si un grup sanitar. Se preteaza pentru activitati de grup gen afterschool , scoli de dans , fitness, etc dar si cabinete medicale , cu amenajari suplimentare .

ID: 10674362 Raportează

Costel Arghir
Galaxy Imob
0722 906 250

Nume*
Nume
E-mail*
Email
Număr de telefon*
+40 Număr de telefon
Mesajul tău*
Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de închiriat şi aş vrea să fac o vizionare. Aştept cu interes răspunsul dvs.
Mulţumesc!

Autorul anunţului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) mai multe

Trimite mesajul

Publicitate
REKLAMA
NOTINO

Publicitate
Calculator de împrumut
Calculaţi rata pentru această proprietate

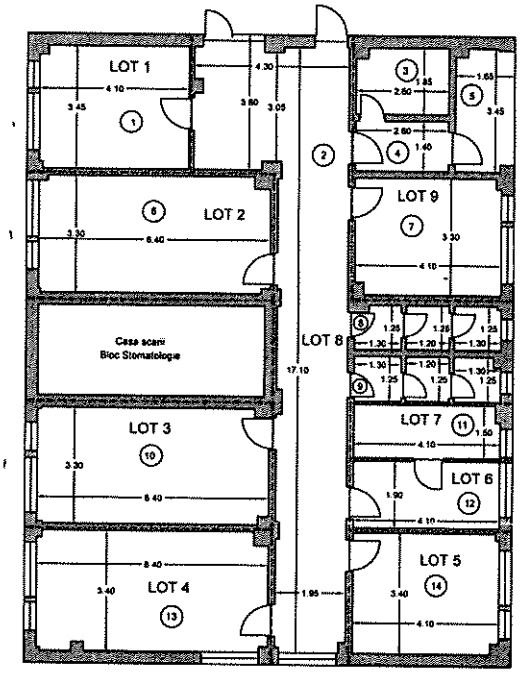
Valoarea proprietatii 790 €

Documente

RELEVEU PLAN ETAJ 1
cu propunere de dezlipire

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului: Loc.PITESTI, Judetul Arges	
82238		B-dul Republicii, nr. 41	
		Punct "BLOC STOMATOLOGIE " - Etaj 1	
Cartea Funciara nr.		UAT	PITESTI
Cod unitate individuala (U)		CF individuala	



Situatia actuala (inainte de dezlipire)			
Nr. cad	Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
82238-C1-U14	1	Cabinet	14.06
	2	Hol	41.74
	3	Vestiar	4.70
	4	Hol	3.84
	5	Sala sedinte Cons.Med.Dentist.Ag.	5.50
	6	Laborator	20.88
	7	Birou Cons.Med.Dentisti Arges	13.40
	8	Grup sanitar	4.87
	9	Grup sanitar	4.90
	10	Laborator	20.93
	11	Laborator	13.85
	12	Laborator	21.44
	13	Tumatorie	13.85
Suprafata Utila = 183.76mp			

Situatia viitoare (dupa dezlipire)				
Nr. cad	Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]	Descriere
82238-C1-U11	1	Cabinet	14.06	LOT 1 -Cabinet Sutila = 14.06 mp
82238-C1-U16	1	Laborator	20.88	LOT 2 -Laborator 1 Sutila = 20.88 mp
82238-C1-U17	1	Laborator	20.93	LOT 3 -Laborator 2 Sutila = 20.93 mp
82238-C1-U18	1	Laborator	21.44	LOT 4 -Laborator 3 Sutila = 21.44 mp
82238-C1-U19	1	Tumatorie	13.85	LOT 5 -Tumatorie Sutila = 13.85 mp
82238-C1-U20	1	Camera lustru	7.78	LOT 6 -Camera lustru Sutila = 7.78 mp
82238-C1-U21	1	Camera centrala	6.06	LOT 7 -Camera centrala Sutila = 6.06 mp
82238-C1-U24	1	Hol	41.74	LOT 8 - Hol+Grup sanitar Sutila = 51.51 mp
	2	Grup sanitar	4.90	
	3	Grup sanitar	4.87	
82238-C1-U23	1	Vestiar	4.70	LOT 9 - Birou Sanitas Sutila = 27.24 mp
	2	Hol	3.84	
	3	Sala sedinte Sanitas	5.50	
	4	Birou Sanitas	13.40	
Suprafata Utila = 183.76mp				

Executant SC GEOTER PROIECT S.R.L.
(nume, prenume)

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data 10.05.2016

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Data ....23923/ 12 MAI 2016

Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arges
GEORGESCU ADINA
Referent specialist

[redacted]

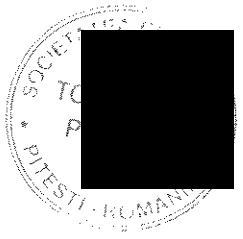
ANEXĂ*)

LISTA

cuprinzând unităţile spitaliceşti care trec din proprietatea publică a statului şi din administrarea Ministerului Sănătăţii şi Familiei în proprietatea publică a judeţului Argeş şi în administrarea Consiliului Judeţean Argeş

Nr. crt.	Unitatea sanitară Localitatea	Adresa	Caracteristici tehnice	Suprafaţa construită (m²)	Suprafaţa terenului (m²)	Valoare inventar preluată (mil. lei)	Unitatea administrativ-teritorială în proprietatea căreia se transmite	Noul administrator
0	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Spitalul judetean Pitesti corp cladire principal	Str.Aleea Spitalului, nr.1	Cladire cu noua corpuri pe noua nivele cu anexe: centrala termica, depozite, statie oxigen,atelier intretinere, spalatorie, bucatarie	6 785	31 218	32,836	Judetul Arges	Consiliul Judetean Arges
2	Spitalul judetean Pitesti sectii: Dermatologie Psihiatrie Oftalmologie	Str.N.Voda Nr.53	Cladire cu parter şi anexe: bucatarie şi depozite	1 852	9 160	0,488	"	"
3	Spitalul judetean Pitesti Sectii: Boli infectioase adulti Boli infectioase copii Neurologie	Str.I.C.Bratianu Nr.56	-Cladire cu subsol, doua nivele şi mansarda -Cladiri cu doua pavilioane pe un nivel, anexe: farmacie,bucatarie, depozite	504 840	8 270	0,284 0,220	"	"
4	Spitalul judetean Pitesti Sectie Oncologie	Str.Victoriei Nr.33	Cladire cu doua pavilioane subsol şi doua nivele plus bucatarie	703	2 380	0,542	Judetul Arges	Consiliul Judetean Arges
5	Spitalul judetean Pitesti Laborator de Sanatate Mintala	Str.Negru Voda Nr. 44	Cladire cu subsol şi doua nivele	363	2 839	1,157	"	"
6	Spitalul judetean Pitesti Laborator Medicina Nucleara	Str.Smirdan Nr.37	Cladire cu subsol şi doua nivele	363	1 294	1,250	"	"
7	Spitalul Judetean Pitesti Planing familial	Str.N.Balcescu	Cladire cu subsol şi doua nivele	363	1 767	1,198	"	"
8	Spitalul judetean Pitesti Sectie exterioara Dedulesti	Com.Moraresti D.N. Pitesti-Rm.Vilcea	Cladire cu sapte corpuri pe un nivel	584	7 500	0,083	"	"
9	Spitalul judetean Pitesti Policlinica nr.2	B-dul I.C. Bratianu bl.A2, A3, A4	Cladire cu subsol şi doua nivele	780	780	6,967	"	"
10	Spitalul judetean Pitesti Policlinica Stomatologica	B-dul Republicii Nr.71	Cladire cu subsol şi doua nivele	396	419	0,577	"	"
11	Spitalul judetean Pitesti Dispensar cartier Razboieni	Str.Razboieni Nr.2	Cladire cu subsol şi doua nivele	304	1 161	1,173	"	"
12	Spitalul judetean Pitesti Dispensarul Trivale	Cartier Trivale	Cladire cu subsol şi doua nivele	304	1 707	1,166	"	"
13	Spitalul de Pediatrie Pitesti	Str.Dacia nr.1	Cladire cu doua nivele plus centrala termica şi statie oxigen	2 600	8 207	39,023	"	"

*) Anexa este reprodusă în facsimil.



SC TOTAL ROM PROIECT SRL
MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - autorizaţia 0252
CUI RO 23496060, J03/603/2008
Judeţul Argeş, Piteşti, str. Stefan Cel Mare, nr. 39, bloc P18, sc D, ap. 1,
Fax: 0348814607, Telefon: 0744365795
E-mail: office@totalromproiect.ro
Nr.152/06 11 2026

RAPORT DE EVALUARE

determinarea chiriei lunare,
pentru "Spatiul Cabinet Medical nr 2 , parter "
in suprafata de 52,40 mp impreuna cu cota parte indiviza aferenta din spatiile comune situat in cadrul Policlinicii nr.2 situata in municipiul Pitesti , bd. I.C Bratianu , nr .22, bl. A2,sc. A, parter, judetul Arges,

Proprietar : Judetul Arges - Domeniul Public

Solicitant : Judetul Arges

Destinatar : Judetul Arges

Evaluator : 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 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.

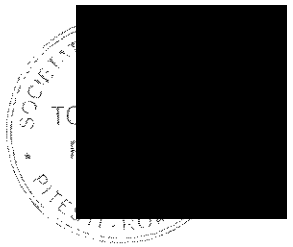
Concluziile Raportului au la baza Standardele de evaluare a bunurilor 2025 si metodologia specifica. Lucrarea nu trebuie interpretata ca opinie asupra corectitudinii unei tranzactii reale sau propuse, sau asupra managementului proprietatii. In elaborarea lucrarii au fost luati in considerare toti factorii 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
Membru Corporativ ANEVAR



CUPRINS

Sinteza Raportului de Evaluare
I. Termenii de referinta ai evaluarii
1. Identificarea si competenta evaluatorului
2. Identificarea clientului si a oricaror alti utilizatori desemnati
3. Scopul evaluarii
4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluarii
5. Tipul valorii
6. Data evaluarii
7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii
8. Natura si sursa informatiilor pe care se va baza evaluarea
9. Ipoteze si ipoteze speciale
10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
11. Declararea conformitatii evaluarii cu standardele de evaluare 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 ofertele sau cotatiile 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: mirelcatanoiu@yahoo.com;
Autor lucrare Evaluator autorizat	Muscurel Gina Membru titular ANEVAR, specializari EPI.Legitimatie si 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	Spatiul **Cabinet medical nr. 2** in suprafata exclusiva de 52,40 mp impreuna cu suprafata indiviza de 3,52% echivalentul suprafetei de 16,69 mp din spatiile de folosinta comuna(holuri parter) , din cadrul Policlinicii nr. 2 situata in municipiul Pitesti, bd I.C Bratianu , nr. 22, bloc A2,sc A, parter, judetul Arges .
Utilitati existente	curent electric, apa, canalizare , agent termic
Proprietar	Judetul Arges - domeniu public
Adresa proprietatii	municipiul Pitesti , bd IC Bratianu , nr 22,bloc A2,sc A, parter, judetul Arges
Cartier	Zona centrala
Cod postal	110004
Ipoteze speciale	Nu este cazul.
Data inspectiei	02.11.2026; inspectia s-a realizat de Evaluator Autorizat Gina Muscurel
Data evaluarii	02.11.2026
Data finalizare raport	06.11.2026
Utilizarea desemnata	determinarea chiriei lunare
Curs de schimb	1 eur = 5,3426 lei , afişat de BNR la data de referinţă a evaluării
Tipul valorii	Chirie de piata
Valoarea chiriei	**Pentru Cabinet medical nr 2 cu suprafata exclusiva de 52,40 mp impreuna cu suprafata indiviza de 16,69 mp , aferenta ,din comune (holuri parter)= 273 eur/luna echivalent a 1459 lei, 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 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 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 :
Spatiul **Cabinet medical nr 2** in suprafata exclusiva de 52,40 mp impreuna cu suprafata indiviza de 3,52% echivalentul suprafetei de 16,69 mp din spatiile de folosinta comuna(holuri parter) , din cadrul Policlinicii nr 2 situata in municipiul Pitesti, bd IC Bratianu , nr 22, bloc A2, judetul Arges
Adresa : municipiul Pitesti, bd IC Bratianu , nr 22, bloc A2, judetul Arges
Cod postal : 110004.
Identificare cadastrala : 83452-C1-U17
Carte Funciara : nu a fost prezentat extras de carte funciara
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 evaluarii, între un cumparator hotarât si un vânzator hotarât, într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si în care partile su actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fara constrângere".* Valoarea estimata nu va contine TVA.

6. Data evaluarii:

Data inspectiei : 02.11.2026 Inspectia s-a realizat de catre evaluator autorizat Gina Muscurel
Data evaluarii : 02.11.2026
Curs valutar : 1 eur = 5,3426 lei , afişat de BNR la data de referinţă a evaluării.
Data finalizarii raportului: forma scrisa a raportului a fost finalizata in 06.11.2026

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 aut[redacted] 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 investiitii 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 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 încredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete.

9. Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze:

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

Aspectele juridice:

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

Aspecte fizico- dimensionale:

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

Urbanism:

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

Structura

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

Mediu

- din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu reprezentantul proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine.
- evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat documentari speciale în acest sens; valorile sunt estimate în ipoteza ca nu exista asa ceva.
- daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse 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 [redacted] informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- alegerea metodelor de evaluare prezentate in raport s-a efectuat tinand seama de tipul va[redacted] 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.

- Releveu cabinet nr 2
- Anexa la Hotararea Guvernului Romaniei din data de 20.06.2002 privind trecerea unor unitati spitalicesti din domeniul public al Statului in domeniul public al Judetului Arges si in administrarea Consiliului Jdetean Arges .

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 consideratie elemente de mobilier.

3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Zona:

- Zona centrala 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;
- Muzee: la distanta mare;
- Institutii de cult: la distanta mica;
- Parcuri: la distanta mare;
- Lacuri: la distanta mare.

Utilitati:

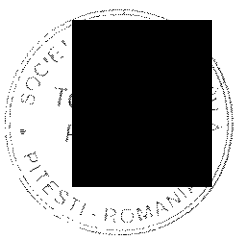
- Retea urbana de energie electrica: existenta ;
- Retea urbana de apa: existenta;
- Retea urbana de termoficare: existenta;
- Retea urbana de gaze: existenta;
- Retea urbana de canalizare: existenta;
- Retea urbana de telefonie: existenta;

Artere de circulatie:

- Auto:bulevardul I.C. Bratianu . Calitatea retelelor de transport: asfaltate cu circulatie pe un singur sens, si două benzi de circulatie pe sens;

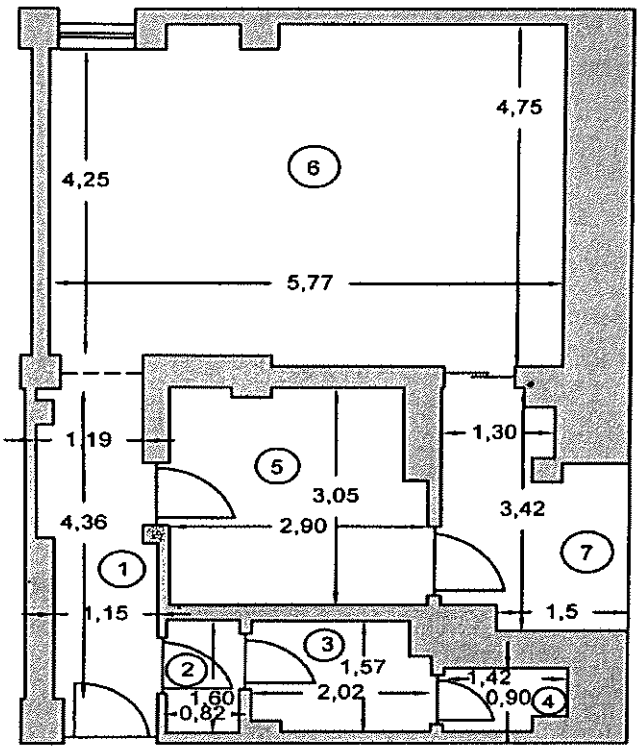
Ambient

- Trafic auto intens ;
- Trafic pietonal mediu.



4. Descriere imobil

Spatiul **Cabinet medical nr 2** in suprafata exclusiva de 52,40 mp impreuna cu suprafata indiviza de 3,52% echivalentul suprafetei de 16,69 mp din spatiile de folosinta comuna(holuri parter) , din cadrul Policlinicii nr 2 situata in municipiul Pitesti, bd IC Bratianu , nr 22, bloc A2, judetul Arges.
Conform releveu spatiul este compus din camerele :
1. hol cu suprafata utila 5,98 mp
2. hol cu suprafata utila 1,31 mp
3. grup sanitar cu suprafata utila 3,01 mp
4. WC cu suprafata utila 1,19 mp
5. sala cu suprafata utila 8,45 mp
6. cabinet cu suprafata utila 26,48 mp
7 hol cu suprafata utila 5,98 mp
Suprafata utila 52,40 mp



Caracteristici constructive :

- Cladirea de baza are regim de inaltime S+P+1 E,
- suprafata construita la sol =780 mp
- infrastructura din beton armat ,
- structura puternica de rezistenta cu stalpi, grinzi si plansee din beton armat,
- acoperis de tip terasa hidroizolata necirculabila .
- La interior constructia detine cabinete cu destinatie medicala , vestiare, grupuri sanitare , laboratoare
- Finisajele interioare ale cladirii sunt de calitate medie .
- Spatiul evaluat detine finisaje specifice unitatilor medicale : zugraveli in vopsele lavabile, pardoseala cu covor din PVC antibacterian si gresie in grupul sanitar , usi acces din PVC , tamplarie exterioara din PVC cu geam termopan, corpuri de iluminat fluorescente , peretii placati cu faianta .

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 [redacted] impozitele pe bunuri de tip spaţii comerciale sunt aplicate in functie de caracteristicile imobilului si su

6. Istoric, incluzând vânzarile anterioare şi ofertele sau cotaţiile curente

Pe piata imobilara locala sunt vizate spaţiile 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 spaţiilor comerciale este în usoara scadere. In cazul proprietatii evaluate exista suficiente proprietati cu atractivitate egala.

[redacted]

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Imobilul evaluat este localizat in zona centrală a municipiului Pitesti .
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 pornește 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 pornește 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.] Majoritatea locuitorilor sunt români(93,88%). Pentru 5,31% din populație, apartenența etnică nu este cunoscută. 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: Dräxlmaier 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. „Țuica 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 defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectuatranzactii 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:
a) fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix;
b) pietele imobiliare nu sunt piete eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza esterelativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc.;
c) in general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata;
d) Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentatade reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre [redacted] de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalajintre c[redacted] oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa semodifice bru[redacted] posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nuechilibru;
e) Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu [redacted] mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt [redacted]

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 creeat tipuri diferite de pieteimobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete 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 medicala 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 piete 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 urmatorii 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 caracterisitic, 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 piaţa imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică 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:cumparatorii, chiriasii 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 il 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 bună pentru spatii comerciale-birouri oferite spre inchiriere.
Majoritatea ofertelor de inchiriere de pe piata imobiliara locala au drept subiect spatii comerciale si spatii de birouri ; in ceea ce priveste subpiata specifica de tipul celui evaluat, amplasate in zona analizată [redacted] la care sunt la oferta spre inchiriere , conform informatiilor culese din surse publice, spatiile [redacted] comercial –birouri sunt intre 4-5 eur/mp. Preturile difera in functie de localizarea imobilului const[redacted] preturi mai mari pentru imobilele cu finisaje superioare si cu acces direct stradal .
Se anticipeaza ca nivelul preturilor vor ramane constante in urmatoarea perioada, la fel s[redacted]

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 în functie de localizare, suprafata constructiilor, calitatea acestora, dotari, un interval mai des întalnit pe piata în zona similara fiind 4-5 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.

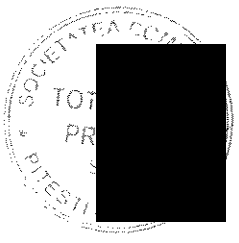
Fizic posibila: in cazul utilizarii comerciale (utilizarea actuala), posibilitatea fizica este evidenta.

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

In prezent, spafiile din imobilul in care este amplasat spaliul 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 buni utilizare a imobilului evaluat, la data evaluarii, este utilizarea actuala si anume ,,imobil pentru actitati 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 proprietaţi imobiliare, evaluatorii utilizeaza metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordari în evaluare. Alegerea lor depinde de tipul de proprietate imobiliara, de scopul evaluarii, de termenii de referinta ai evaluarii, de calitatea şi cantitatea datelor disponibile pentru analiza. Toate cele trei abordari în evaluare se bazeaza pe date de piaţa.
Pentru proprietatea analizata se pot utiliza:

***Abordarea prin piaţa*:** este un proces prin care evaluatorul obtine o indicatie a valorii de piata prin compararea proprietatii subiect cu proprietati similare, ale caror preturi se cunosc. Proprietatea subiect poate fi comparata cu proprietati tranzactionate recent, sau oferite spre vanzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie atent analizata. In cadrul analizei comparative se pot aplica corectii cantitative, calitative sau mixte. Pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata, proprietatile comparabile sunt ajustate, utilizandu-se ajustati (corectii) cantitative, exprimate valoric sau procentual. Ajustarile aplicate sunt estimate prin tehnicile analizei datelor precum analiza pe perechi de date, analiza pe grupe de date si analiza datelor secundare sau ajustari pe baza de cost. Ajustarile utilizate reflecta reactiile participantilor la piata. Ajustarile sunt prezentate detaliat in anexe.

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

Caracteristica	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	Pitesti - str . IC Braatianu , nr 22	Pitesti , Sfanta Vineri	Pitesti - strada Republicii	Pitesti, Calea Bucuresti
Pret (Euro/mp)	? Euro/mp	5	5,0	5,45
Suprafata (mp)	52,4	122	80	145
Data ofertei	oct.26	oct.26	oct.26	oct.26
Finisaje	medii	medii	medii	medii

- Ofertele prezentate succint in tabelul de mai sus sunt anexate la prezenta lucrare.
- Valoarea chiriei spatiilor in cota indiviza s-a apreciat la 50% din valoarea chiriei spatiului in cota exclusiva.

Valoarea chiriei rezultata in urma aplicarii abordarii prin piata este: 4,5 eur/mp util /luna si de 2,25 eur/mp util / luna pentru spatiile in folosinta comuna .

Nr. crt.	Adresa imobilului	Denumire spatiu	Descriere / componenta cabinet conform releveu	Suprafata exclusiva (mp)	Chirie lunară suprafata exclusivă (eur/mp)	Suprafata indiviza din spaţiile comune (mp)	Chirie lunară suprafata indiviza (eur/mp)	Total chirie lunara (eur)	Total chirie lunara (lei)
a	b	c	d	e	f	g	h	I=e*f+g*h	
1	Bd .I.C Bratianu , nr 22, bl A2	Cabinet medical 2 , parter	Suprafata in cota exclusiva este de 52,40 mp si suprafata indiviza aferenta din spatiile comune (holuri) =16,69 mp	52,4	4,5	16,69	2,25	**273**	**1459**

Astfel valoarea chiriei lunare pentru spatiul **Cabinet medical nr 2** in suprafata exclusiva de 52,40 mp impreuna cu suprafata indiviza de 3,52% echivalentul suprafetei de 16,69 mp din spatiile de folosinta comuna(holuri parter) , din cadrul Policlinicii nr. 2 **este 273 de eur/ luna echivalent a 1459 lei /luna**



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 spaţii 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 asfel 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.

Astfel valoarea chiriei lunare pentru spatiul **Cabinet medical nr.2** in suprafata exclusiva de 52,40 mp impreuna cu suprafata indiviza de 3,52% echivalentul suprafetei de 16,69 mp din spatiile de folosinta comuna(holuri parter) , din cadrul Policlinicii nr 2 **este de 273 de eur/ luna echivalent a 1459 lei /luna** .

Valori fara TVA
curs valutar 1 eur = 5,3426 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.

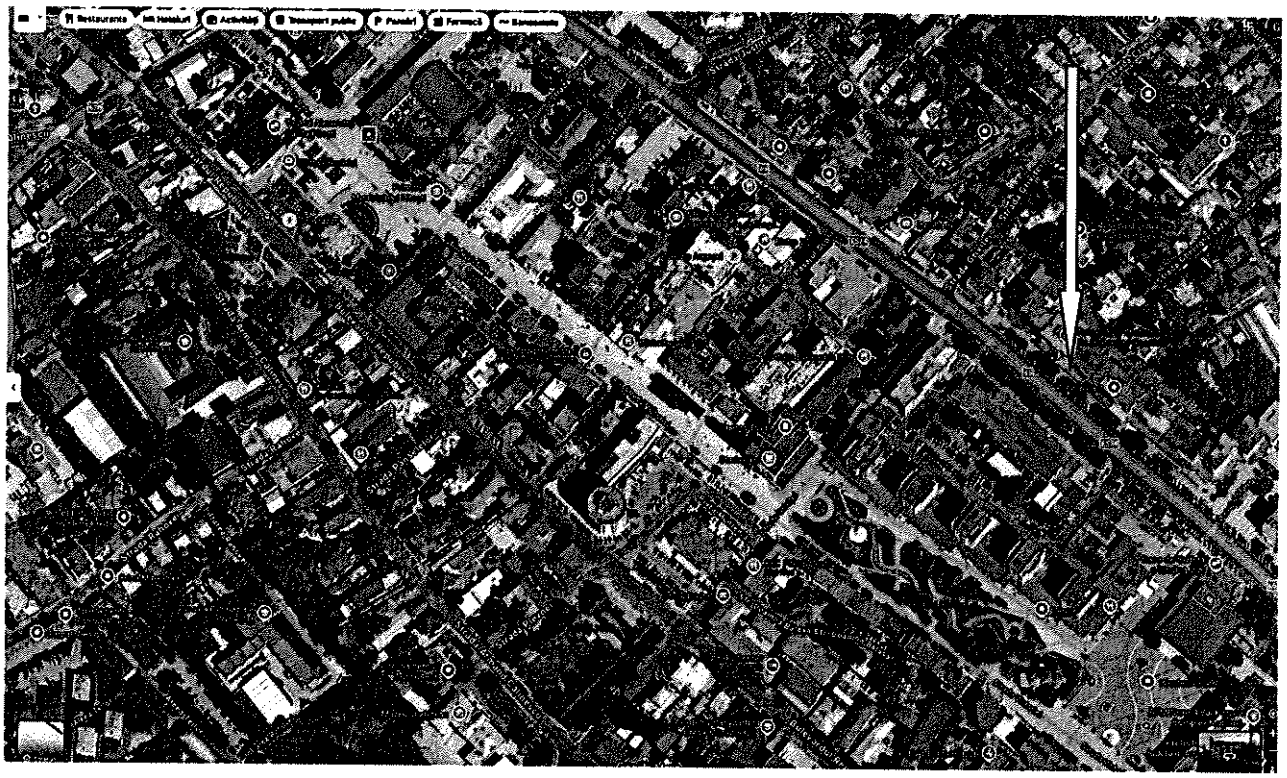
SC TOTAL ROM PROIECT
Membru Corporativ ANEVAR

Gina Muscurel
Evaluator autorizat EPI
Legitimatie 18552 valabila 2026

VII. ANEXE

Localizare
Fotografii ale proprietatii
Anexe de calcul
Date despre inchirieri
Documente

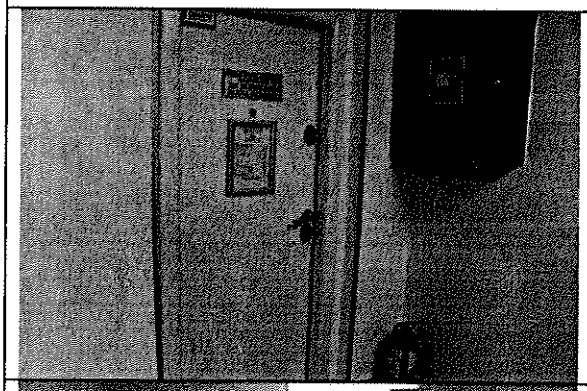
Localizare proprietate subiect:

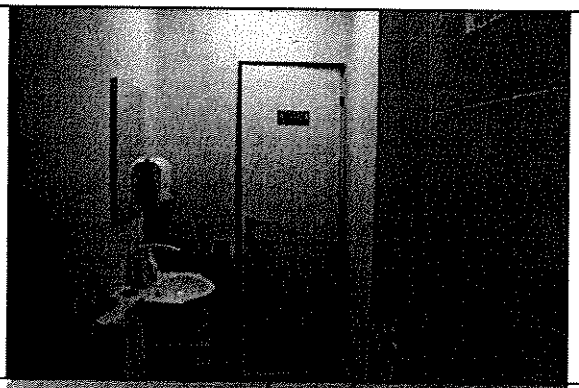


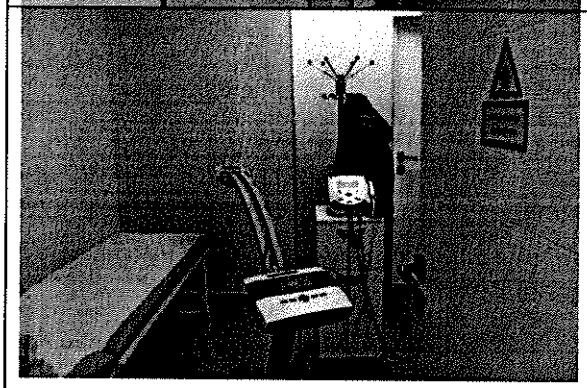
Fotografii ale proprietatii

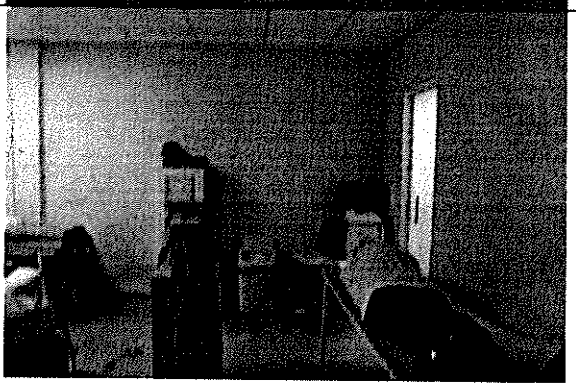


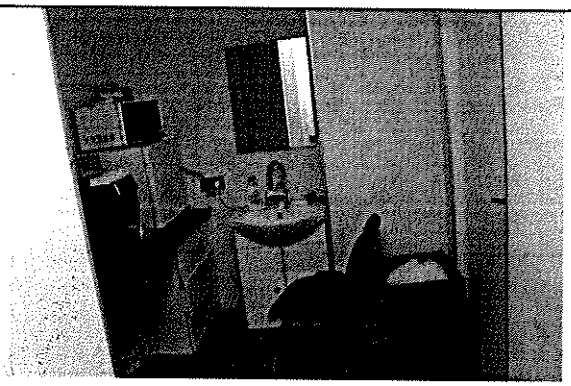


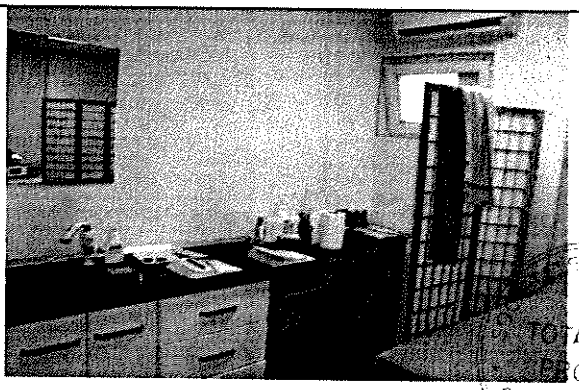












Anexă de calcul

Fişă evaluare chirie prin metoda comparaţiei directe

1 EURO= 5,3426 lei

Estimarea pretului de inchiriere a spatiilor comparabile		PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
		COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Suprafaţa utila (mp)		122	80	145
Pret de oferta//inchiriere (EURO/mp·luna)		5,00	5,00	5,45
Informatii disponibile la data evaluarii		oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	%	-10%	-10%	-10%
	(EURO/mp·luna)	-0,50	-0,50	-0,55
PRET ESTIMAT (EURO/mp·luna)		4,50	4,50	4,91

Nr. crt.	ELEMENTE DE COMPARAŢIE	Spaţiu de inchiriat	PROPRIETATI IMOBILIARE COMPARABILE		
			COMPARAB.1	COMPARAB.2	COMPARAB.3
			4,50 €	4,50 €	4,91 €
1	Dreptul de proprietate transmis	folosinta	folosinta	folosinta	folosinta
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		4,50	4,50	4,91
2	Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,0	0,0	0,0
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		4,5	4,5	4,91
3	Condiţii de vanzare	independent	independent	independent	independent
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp)		4,50	4,50	4,91
4	Condiţii de plată (data)	oct.-26	similar	similar	similar
	Corectie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		4,50	4,50	4,91
5	Localizare	Pitesti - str . IC Braatianu , nr 22	Pitesti , Sfanta Vineri	Pitesti - strada Republicii	Pitesti, Calea Bucuresti
	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		4,50	4,50	4,91
	Caracteristici fizice				
6	Suprafaţa utila(mp)	52,40	122	80	145
	Corecţie %		2%	0%	2%
	Corectie (EURO/mp)		0,09	0,00	0,10
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		4,59	4,50	5,00
7	Amplasare	parter	Et 1	Parter	et 1
	Corecţie %		0%	0%	
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		4,59	4,50	
7	Utilităţi	A/C/CE/G	A/C/CE/G	A/C/CE/G	

	Corecţie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		**4,59**	**4,50**	**5,00**
8	**Finisaje şi amenajari**	**medii**	**medii**	**medii**	**medii**
	Corectie %		0%	0%	0%
	Corectie (EURO/mp)		0,00	0,00	0,00
	PRET CORECTAT (EURO/mp/lună)		**4,6**	**4,50**	**5,00**
Corecţie totală brută (EURO)			0,09	0,00	0,10
Corecţie totală brută %			***2%***	***0%***	***2%***
Valoare chirie lunara unitara		**4,50**	Euro/mp·lună	Comparabila B a suportat cea mai mica corectie bruta absoluta (%)	

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 imobileleor. Ajustarile aplicate ofertelor de vanzare/tranzactiilor se prezinta astfel:

Tip tranzactie

In general, diferentele de pret intre preturile afisate in anunturile de inchiriere preturile la care se incheie contractele variaza pe piata locala in intervalul 10-15% in functie de suprafata , localizare, deschidere, acces.

	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corectie	-10%	-10%	-10%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor istorice privind marja de negociere pentru acest tip de proprietate.
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	0%	0%	0%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor privind diferentele de pret dintre zonele in care sunt amplasate proprietatile si proprietatea subiect

Suprafaţa utila(mp)

Diferenta de suprafata este perceputa diferit de participantii la piata si este concretizata in pret/mp care variaza invers proportional cu suprafata;Spatiile cu suprafete mai mari se negociaza .

	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corectie	2%	0%	2%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piaţă 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 3-5% in defavoarea proprietatilor fara utilitati sau cu o parte din acestea.

	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corectie	0%	0%	0%

Valoarea ajustarii a fost determinata pe baza observatiilor din piaţă pr[illegible] costul utilităţilor pentru acest tip de proprietate. Nu este cazul

Finisaje

In functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amen[illegible] efectuate asupra spatiilor, cumparatorii recunosc un plus de valoare s[illegible] disponibilitatea acestora de a plati mai mult pentru finisaje de rafinam[illegible] dotari moderne. Rareori piata recunoaste surplusul de valoare la nivelul

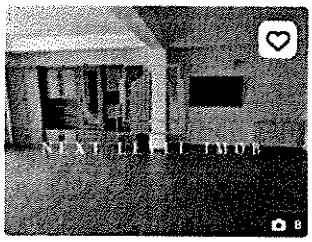
costului de inlocuire al unor finisaje si dotari superioare			
	COMPARAB.A	COMPARAB.B	COMPARAB.C
Corectie	0%	0%	0%
Valoarea ajustarii a fost determinata in functie de tipul finisajelor, de vechimea, natura si amploarea amenajarilor efectuate asupra imobilului , avand in vedere ca proprietatea subiect are finisaje inferioare si proprietatile comparabile au finisaje superioare si medii .			

Date despre inchirieri

Oferte de inchiriere:

Comparabila A:

https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/spatii-de-birouri-de-inchiriat-sf-vineri-5-min-de-centru/0i3e124e0925719925g6hd7h574hhgh3.html?_gl=1*1py6k0m*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAiAkrbXBhB2EiwA2y1E3skuBxfe_mIlEltyZMoErsxW7Aa4fmuk9UZwS-CzPy2O5Gm05p05TBoCdHMQAvD_BwE



Spații de birouri de închiriat - Sf. Vineri | 5 min de centru

Next Level Imob vă propune spre închiriere spații de birouri situate în cartierul Popa Șapcă, pe strada Sf. Vineri, la doar 5 minute de mers pe jos de centrul Pitești. Etaj 1 – 122 mp utili + balcon 3 camere, baie; bucătărie; hol generos; contorizare separată. Etaj 2 – 115 mp utili + 2

562 EUR

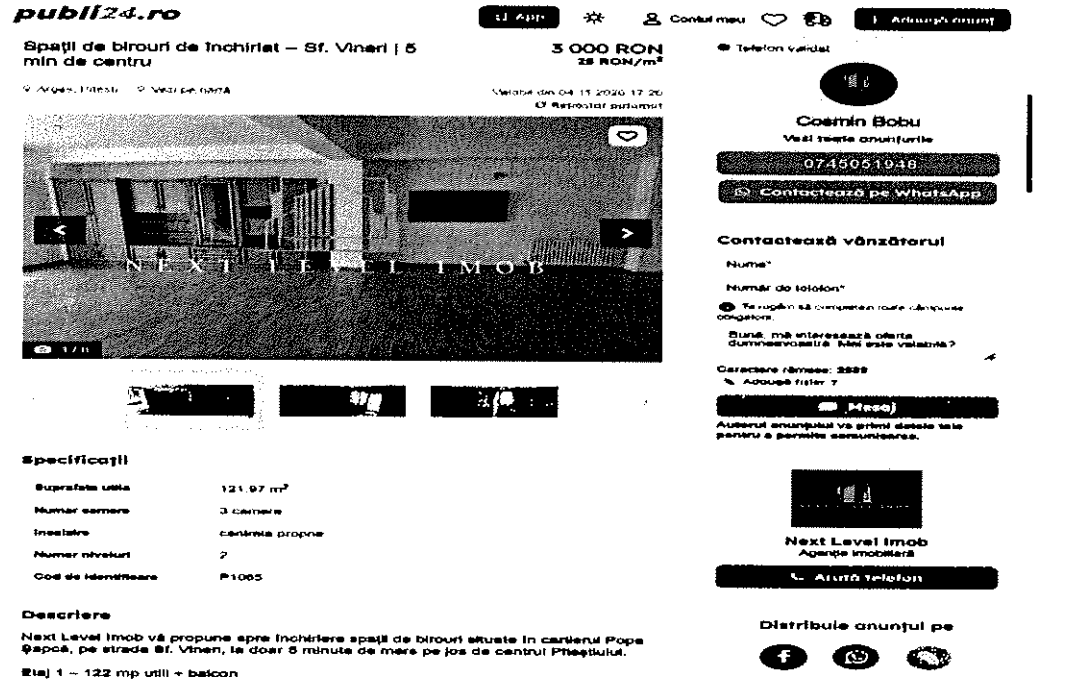
Telefon validat

Repostat automat

5 EUR/m² | 122 m²

Pitești, Argeș

4 noiembrie



publi24.ro

Spații de birouri de închiriat – Sf. Vineri | 5 min de centru

3 000 RON

25 RON/m²

Telefon validat

Cosmin Bobu

Vezi toate anunțurile

0745051948

Contactează pe WhatsApp

Contactează vânzătorul

Nume*

Număr de telefon*

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Mesaj

Next Level Imob

Agenție imobiliară

Sună telefon

Distribuie anunțul pe

Specificații

Suprafața utilă	121.97 m²
Număr camere	3 camere
Inscriere	centrala proprie
Număr niveluri	2
Cod de identificare	P1065

Descriere

Next Level Imob vă propune spre închiriere spații de birouri situate în cartierul Popa Șapcă, pe strada Sf. Vineri, la doar 5 minute de mers pe jos de centrul Pitești.

Etaj 1 – 122 mp utili + balcon

3 camere;
baie;
bucătărie;
hol generos;
contorizare separată.

Etaj 2 – 115 mp utili + 2 balcoane

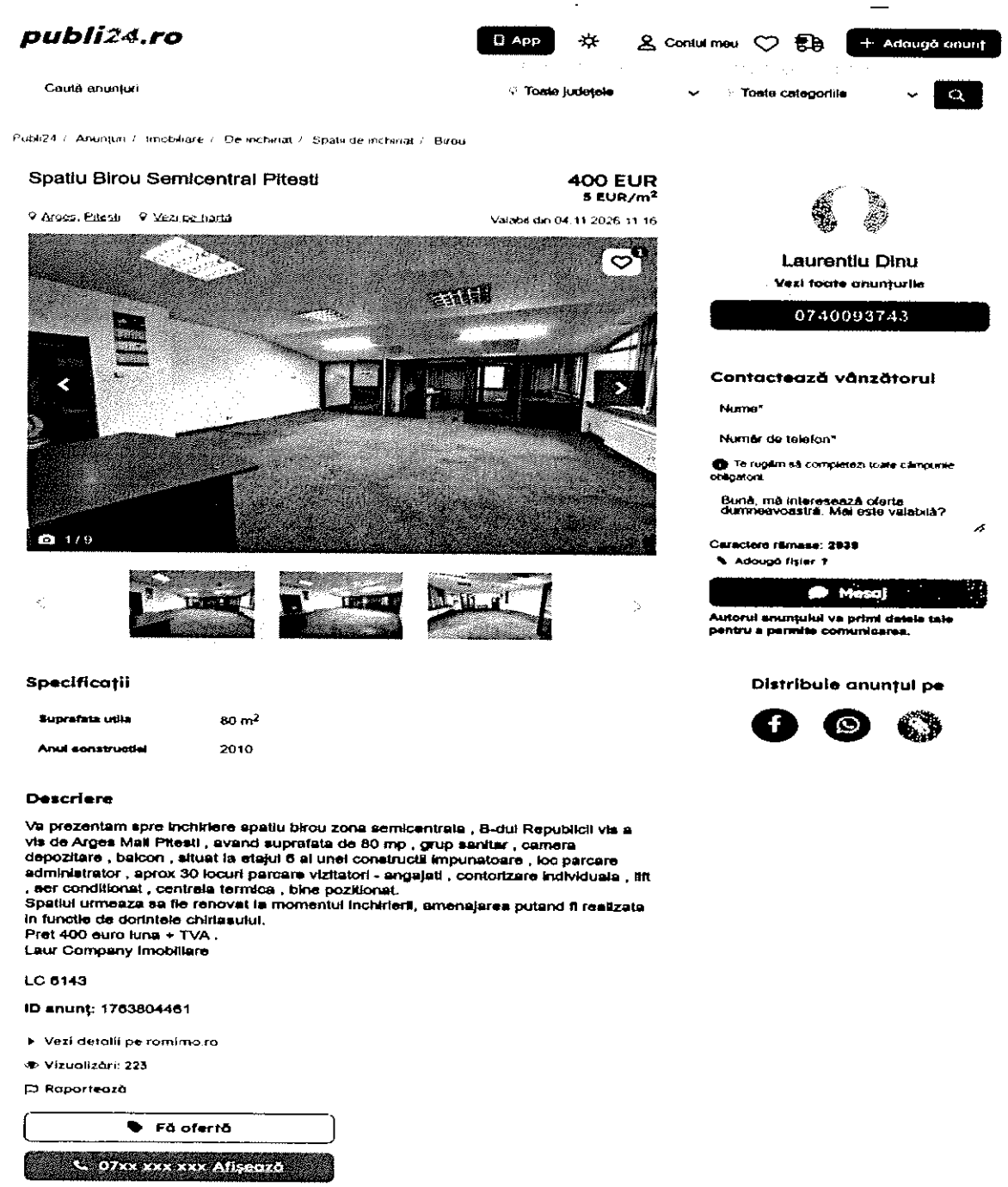
3 camere;
baie;
bucătărie;
hol generos;
contorizare separată.

Cele două spații se pot închiria separat sau împreună, rezultând o suprafață totală de 237 mp utili + 3 balcoane – o soluție excelentă pentru firme, cabinete, clinici, centre de servicii sau alte activități profesionale.

Spațiile pot fi mobilate la cerere, în funcție de necesitățile chiriașului.

Locație foarte bună

Comparabila B:
https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/birou/anunt/spatiu-birou-semicentral-pitesti/625090613519793ie9514d7986h6218e.html?_gl=1*1cgwhj5*_up*MQ..*_gs*MQ..&gclid=CjwKCAiAkrbXBhB2EiwA2y1E3skuBxfe_mIlEltyZMoErsxW7Aa4fmuk9UZwS-CzPy2O5Gm05p05TBoCdHMQAvD_BwE



Comparabila C

Pret ofertare chirie 5,45 eur/mp

https://www.storia.ro/ro/oferta/inchiriem-spatiu-comercial-la-etaj-pretabil-activitati-de-grup-IDIMTs?session_long_olx=1a06b4b964ax506fde00&session_olx=1a18cd07120xb34cb0d1

YouTube Maps Extensii BRD Valuator | BIF ANEVAR Autentificare evalua... SEAP | https://evaluator.lib... Adobe Acrobat »

‹ Înapoi

Distribuie Salvează



Închiriem spatiu comercial la etaj , pretabil activitati de grup

790 € /lună

Calea Bucuresti, Pitesti, Arges

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	145 m²
Etaj:	4
Destinatia proprietatii:	birouri
Locația imobilului:	cladire de birouri
Liber de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	In constructie
Informații suplimentare:	Incălzire

Caracteristici

Anul construcției:	2000

Descriere

Inchiriem spatiu comercial in suprafata de 145 mp utili si doua balcoane. Spatiul detine si un grup sanitar. Se preteaza pentru activitati de grup gen afterschool , scoli de dans , fitness, etc dar si cabinete medicale , cu amenajari suplimentare .

ID: 10674382 Raportează

Costel Arghir
Galaxy Imob
0722 606 250

Nume*
Nume
E-mail*
Email
Număr de telefon*
+40 Număr de telefon
Mesajul tău*
Sunt interesat(ă) de acest spatiu comercial de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Avizul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia)

Trimite mesajul

Publicitate
NOTINO

Publicitate ⓘ
Calculator de împrumut
Calculați rata pentru această proprietate

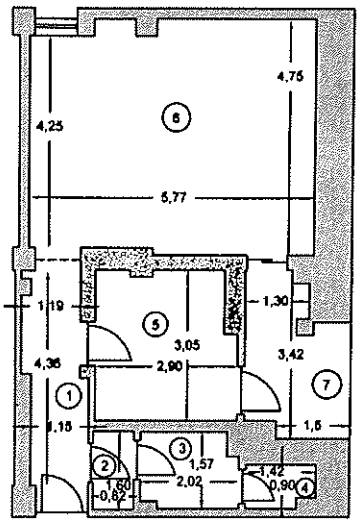
Valoarea proprietatii 790

Documente

RELEVEU CABINET 2

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului: Loc.PITESTI, Judetul Arges	
		Cart.Central, B-dul I.C.Bratianu Nr.22, Bl.A2, Scara A , Parter	
		Policlinica nr.2 - Cabinet 2	
Cartea Funciara nr.		UAT	PITESTI
Cod unitate individuala (U)	83452-C1-U 17	CF individuala	



Nr. incapere	Denumire incapere	Suprafata utila [mp]
1	HOL	5.98
2	HOL	1.31
3	GRUP SANITAR	3.01
4	WC	1.19
5	SALA	8.45
6	CABINET	28.48
7	HOL	5.98

Suprafata Utila = 52.40 mp

Executant,	Data
SC GEOTER PROIECT SRL	09.12.2014

Receptionat,	Data
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Arges STOICA VIORICA Consilier gradul IA	65850 22 DEC. 2014

24.

ANEXĂ*)

LISTA

cuprinzând unităţile spitaliceşti care trec din proprietatea publică a statului şi din administrarea Ministerului Sănătăţii şi Familiei în proprietatea publică a judeţului Argeş şi în administrarea Consiliului Judeţean Argeş

Nr. crt.	Unitatea sanitară Localitatea	Adresa	Caracteristici tehnice	Suprafaţa construită (m²)	Suprafaţa terenului (m²)	Valoare inventar preluată (mil. lei)	Unitatea administrativ-teritorială în proprietatea căreia se transmite	Noul administrator
0	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Spitalul judetean Pitesti corp cladire principal	Str.Aleea Spitalului, nr.1	Cladire cu noua corpuri pe noua nivele cu anexe: centrala termica, depozite, statie oxigen,atelier intretinere, spalatorie, bucatarie	6 785	31 218	32,836	Judetul Arges	Consiliul Judetean Arges
2	Spitalul judetean Pitesti sectii: Dermatologie Psihiatrie Oftalmologie	Str.N.Voda Nr.53	Cladire cu parter şi anexe: bucatarie şi depozite	1 852	9 160	0,488	"	"
3	Spitalul judetean Pitesti Sectii: Boli infectioase adulti Boli infectioase copii Neurologie	Str.I.C.Bratianu Nr.56	-Cladire cu subsol, doua nivele şi mansarda -Cladiri cu doua pavilioane pe un nivel, anexe: farmacie,bucatarie, depozite	504 840	8 270	0,284 0,220	"	"
4	Spitalul judetean Pitesti Sectie Oncologie	Str.Victoriei Nr.33	Cladire cu doua pavilioane subsol şi doua nivele plus bucatarie	703	2 380	0,542	Judetul Arges	Consiliul Judetean Arges
5	Spitalul judetean Pitesti Laborator de Sanatate Mintala	Str.Negru Voda Nr. 44	Cladire cu subsol şi doua nivele	363	2 839	1,157	"	"
6	Spitalul judetean Pitesti Laborator Medicina Nucleara	Str.Smirdan Nr.37	Cladire cu subsol şi doua nivele	363	1 294	1,250	"	"
7	Spitalul Judetean Pitesti Planing familial	Str.N.Balcescu	Cladire cu subsol şi doua nivele	363	1 767	1,198	"	"
8	Spitalul judetean Pitesti Sectie exterioara Dedulesti	Com.Moraresti D.N. Pitesti-Rm.Vilcea	Cladire cu sapte corpuri pe un nivel	584	7 500	0,083	"	"
9	Spitalul judetean Pitesti Policlinica nr.2	B- dul I.C. Bratianu bl.A2, A3, A4	Cladire cu subsol şi doua nivele	780	780	6,967	"	"
10	Spitalul judetean Pitesti Policlinica Stomatologica	B- dul Republicii Nr.71	Cladire cu subsol şi doua nivele	396	419	0,577	"	"
11	Spitalul judetean Pitesti Dispensar cartier Razboieni	Str.Razboieni Nr.2	Cladire cu subsol şi doua nivele	304	1 161	1,173	"	"
12	Spitalul judetean Pitesti Dispensarul Trivale	Cartier Trivale	Cladire cu subsol şi doua nivele	304	1 707	1,166	"	"
13	Spitalul de Pediatrie Pitesti	Str.Dacia nr.1	Cladire cu doua nivele plus centrala termica şi statie oxigen	2 600	8 207	39,023	"	"

*) Anexa este reprodusă în facsimil.

