

S.C. ALFA PROSPECT RC S.R.L.  
Pitești, str. Gheorghe Lazăr, nr. 15A, Argeș

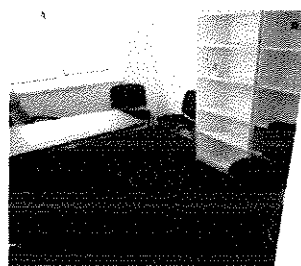
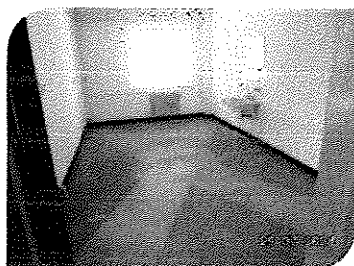
Membru corporativ ANEVAR  
E – mail : [alfaprospect@yahoo.com](mailto:alfaprospect@yahoo.com)

Nr. raport : 115 / 06.08.2024

## RAPORT DE EVALUARE

Cabinet medical/activități conexe actului medical cu S = 48,76mp  
Pitești, bd. Republicii, nr. 41, pct."Policlinica Stomatologică", et. 1,  
jud. Argeș

Cabinet medical/activități conexe actului medical cu S = 12,86mp  
Pitești, bd. Republicii, nr. 41, pct."Policlinica Stomatologică", et. 1,  
jud. Argeș



**Solicitant : Consiliul Județean Argeș**  
**Utilizator desemnat : Consiliul Județean Argeș**  
**Proprietar : Consiliul Județean Argeș**

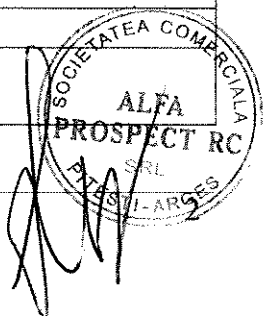
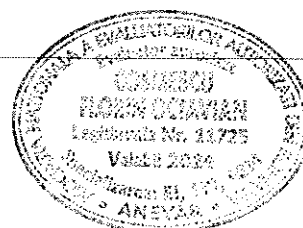
*Datele, informațiile și conținutul raportului sunt confidențiale. Acestea nu pot fi utilizate, ori copiate în parte sau totalitate fără acordul scris al evaluatorului, al solicitantului și al utilizatorului desemnat.*

## CUPRINS

<b>SINTEZA EVALUĂRII</b> .....	2
I. Termenii de referință ai evaluării .....	4
I.1. Identificarea și competența evaluatorului .....	4
I.2. Identificarea clientului și a oricărui utilizator desemnat .....	5
I.3. Scopul evaluării .....	5
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării .....	5
I.5. Tipul valorii .....	5
I.6. Data evaluării .....	5
I.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării .....	6
I.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea .....	6
I.9. Ipoteze și ipoteze generale .....	6
I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare .....	7
I.11. Declarația de conformitate a evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2023 .....	7
<b>II. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	7
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.....	7
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate .....	8
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare .....	8
II.4. Informații despre amplasament .....	8
II.5. Descrierea imobilelor .....	8
<b>III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b> .....	10
<i>Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale</i> .....	10
Analiza cererii .....	10
Analiza ofertei .....	11
Echilibrul pieței .....	11
<b>IV. EVALUARE</b> .....	12
IV.1. Cea mai bună utilizare .....	12
IV.2. Evaluarea imobilului .....	12
<b>V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b> .....	17

**SINTEZA EVALUARII**

Solicitant	Consiliul Județean Argeș Adresa : Pitești, Piața Vasile Milea, nr. 1, cod poștal 110053, jud. Argeș CUI 4229512
Utilizator desemnat :	Consiliul Județean Argeș Adresa : Pitești, Piața Vasile Milea, nr. 1, cod poștal 110053, jud. Argeș CUI 4229512
Proprietar	Consiliul Județean Argeș Adresa : Pitești, Piața Vasile Milea, nr. 1, cod poștal 110053, jud. Argeș CUI 4229512
Evaluator autorizat	Florin Cosmescu, membru titular ANEVAR (Ei, EPI, EBM), leg. nr. 11725
Scopul evaluării	Stabilirea valorii de piață a chiriei
Tipul valorii	<i>"40.1 Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locator hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."</i>
Data	raportului de evaluare: 06.08.2024      inspecției : 29.07.202
Curs de schimb valutar	4,9769 LEI/EUR, la data de 06.08.2024, dată la care se raportează evaluarea
Obiectul evaluării	Stabilirea chiriei de piață pentru următorul imobil : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cabinet medical/activități conexe actului medical cu S = 48,76mp, situat în mun. Pitești, bd. Republicii, nr. 41, pct."Policlinica Stomatologică", et. 1, jud. Argeș.</li> <li>- Cabinet medical/activități conexe actului medical cu S = 12,86mp, situat în mun. Pitești, bd. Republicii, nr. 41, pct."Policlinica Stomatologică", et. 1, jud. Argeș.</li> </ul>
Adresa proprietăților	Pitești, bd. Republicii, nr. 41, pct."Policlinica Stomatologică", et. 1, jud. Argeș.
Amplasare	Zona centrală, intravilană a mun. Pitești, jud. Argeș
Utilități	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Alimentare cu energie electrică</li> <li>- Alimentare cu apă</li> <li>- Alimentare cu gaze naturale</li> <li>- Canalizare</li> <li>- Rețele de telecomunicații</li> </ul>
Utilizare	Utilizare comercială
Numar cadastral	91872-C1-U10 ; 82238-C1-U19 ; 82238-C1-U20 ; 82238-C1-U21 ; 82238-C1-U22 ; 91872-C1-U9 ; 91872-C1-U8.
Cartea funciara	-
Observații proprietate	-
Dreptul de proprietate	Considerat deplin



VALOAREA DE PIAȚĂ CHIRIE	<ul style="list-style-type: none"><li>- pentru cabinet medical/activități conexe actului medical cu S = 48,76mp c = 4,60 EUR/mpAut/lună, respectiv 22,89 RON/mpAut/lună C = 224 EUR/lună, respectiv 1.114 RON/lună</li><li>- pentru cabinet medical/activități conexe actului medical cu S = 12,86mp c = 5,40 EUR/mpAut/lună, respectiv 26,87 RON/mpAut/lună C = 69,4 EUR/lună, respectiv 345 RON/lună</li></ul>
-----------------------------	--



## I. Termenii de referinta ai evaluarii

### I.1. Identificarea si competenta evaluatorului

#### **Prezentarea evaluatorului**

Raportul de evaluare este întocmit de evaluator autorizat Ing. Florin Cosmescu, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 11725, în numele și pentru S.C. Alfa Prospect RC S.R.L., societate cu sediul în Pitești, str. Gh. Lazăr, nr. 15A, jud. Argeș, societate înscrisă la ORC Argeș la nr. J03/460/2004 și având codul de înregistrare fiscal RO16231737, societate "Membru Corporativ" ANEVAR cu certificatul nr. 0271.

Evaluator autorizat Florin Cosmescu, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 11725

Studii de baza

Institutul Politehnic București – Facultatea de Electrotehnică

Certificari ANEVAR

Expert evaluator intreprinderi – Certificat seria D nr. 000560/02.12.1997

Expert evaluator de proprietati imobiliare – Certificat nr. 1920/01.12.2005

Expert evaluator de bunuri mobile – Certificat nr. 439/11.11.2005

#### **Certificare**

Prin prezenta certific ca:

- prezentările faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezente în acest raport ;
- nu am nici un interes actual, sau de perspectivă în proprietatea asupra bunului imobil evaluat, nu am niciun interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate ;
- nici evaluatorul și nicio persoană afiliată, sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat cu beneficiarul ;
- remunerarea evaluatorului nu depinde de niciun acord, aranjament, sau înțelegere cu beneficiarul care să reprezinte un stimulente pentru concluziile prezentate în raport ;
- în prezent sunt membru ANEVAR și am îndeplinit/îndeplinesc programul de pregătire profesională continuă;
- prin prezenta certific faptul că sunt competent să efectuez acest raport de evaluare și că am respectat standardele, metodologia de lucru și recomandările ANEVAR valabile la data evaluării;
- nicio persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului;

I.2. Identificarea clientului și a oricărui utilizator desemnat

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de **Consiliul Județean Argeș**, cu sediul în mun. Pitești, Piața Vasile Milea, nr. 1, cod poștal 110053, jud. Argeș și CUI 4229512.

Utilizatorul desemnat al lucrării este **Consiliul Județean Argeș**.

I.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare are drept scop stabilirea valorii de piață a chiriei pentru imobilele evaluate, în vederea închirierii.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

Prezenta lucrare are drept scop stabilirea unei chirii de piață, pentru următorul imobil :

- **Cabinet medical/activități conexe actului medical cu S = 48,76mp**, situat în mun. Pitești, bd. Republicii, nr. 41, pct. "Policlinica Stomatologică", et. 1, jud. Argeș.
- **Cabinet medical/activități conexe actului medical cu S = 12,86mp**, situat în mun. Pitești, bd. Republicii, nr. 41, pct. "Policlinica Stomatologică", et. 1, jud. Argeș.

Imobilele de mai sus sunt proprietate a **Consiliului Județean Argeș**, cu sediul în mun. Pitești, Piața Vasile Milea, nr. 1, cod poștal 110053, jud. Argeș și având CUI 4229512.

I.5. Tipul valorii

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a chiriei pentru obiectivul evaluat, așa cum este aceasta definită în Standardul ANEVAR 2020 – SEV 104 – paragraful 40.1, și anume :

***"40.1 Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere."***

I.6. Data evaluării

Inspekția bunului supus evaluării s-a făcut în data 29.07.2024, iar raportul de evaluare a fost întocmit în data de 06.08.2024. S-a luat în calcul un curs de schimb valutar, valabil la BNR în data de 06.08.2024, de 4,9769 RON/EUR.

#### I.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspectia proprietatii a fost efectuată de către evaluator autorizat Florin Cosmescu.

Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către solicitant și a identificat imobilul împreună cu acesta.

La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, precum: identificare, starea fizică, istoric, verificarea corespundenței dintre starea faptică și documente, caracteristicile proprietății, vizualizarea documentelor în original.

#### I.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea

Informațiile utilizate în prezentul raport de evaluare sunt următoarele :

- Documente care atestă situația juridică a proprietății precum :
  - Acte de proprietate, acte ce atestă intabularea dreptului de proprietate, documentația cadastrală, extrase CF.
  - Informații privind istoricul proprietății obținute de la proprietar.
- Standardele ANEVAR 2023 :
  - SEV 100 – Cadrul general ;
  - SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
  - SEV 103 – Raportare ;
  - SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ;
  - Ghidurile metodologice de evaluare GEV 520 și GEV 630.
- Informații privind piața imobiliară specific bunului evaluat, privind prețurile practicate.
- Baza de date "Argus".
- Site-uri cu informații privind piața imobiliară : OLX.ro, Imobiliare.ro, etc.

#### I.9. Ipoteze și ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze generale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

**Ipoteze generale :**

- aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ținând cont de scopul evaluării, proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”;
- informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanții pentru acuratețe;
- nu am realizat o analiză a clădirilor, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpușe sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu imi pot exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirii;

- presupun că nu există nici un fel de contaminații și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informat de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminațiilor sau a materialelor periculoase;
- se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- situația actuală a proprietății și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii bunurilor în condițiile tipului valorii selectate;
- evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- evaluatorul a folosit în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

#### I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Distribuția și reproducerea raportului de evaluare este **interzisă**, iar utilizarea raportului de evaluare este restricționată la părțile care dețin din punct de vedere legal acest drept.

#### I.11. Declarația conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2023

Prezentul raport de evaluare a fost realizat conform reglementărilor Standardelor de Evaluare ANEVAR 2023 și cu ipotezele și ipotezele speciale menționate. De asemenea, declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

## II. PREZENTAREA DATELOR

### II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

Drepturi de proprietate evaluate: stabilirea unei chirii de piață pentru imobilele :

- **Cabinet medical/activități conexe actului medical cu S = 48,76mp**, situat în mun. Pitești, bd. Republicii, nr. 41, pct. "Policlinica Stomatologică", et. 1, jud. Argeș.
- **Cabinet medical/activități conexe actului medical cu S = 12,86mp**, situat în mun. Pitești, bd. Republicii, nr. 41, pct. "Policlinica Stomatologică", et. 1, jud. Argeș.

Imobilul, pentru care se va estima chiria de piață, aparține **Consiliului Județean Argeș**, care deține drepturile de proprietate conform următoarelor documente :

- Hotărârea Guvernului României nr. 640/20.06.2002 ;
- Anexa la Hotărârea Guvernului României nr. 640/20.06.2002 ;
- Documentația cadastrală nr. 23920/12.05.2016 ;



- Documentația cadastrală nr. 23923/12.05.2016 ;
- Schițe cadastrale.

*Prin menționarea documentelor anterioare evaluatorul nu certifică corectitudinea din punct de vedere legal a acestora.*

## II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

**In prezenta lucrare nu s-a evaluat niciun bun mobil.**

## II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Imobilele evaluate sunt situate în zona centrală, intravilană a mun. Pitești.

**Pitești** este municipiul de reședință al județului Argeș, Muntenia, România.

Municipiul Pitești este situat în partea central-sudică a României, între Carpații Meridionali și Dunăre, în nord-vestul regiunii informale 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.

Pitești este unul dintre cele mai industrializate orașe ale României, fiind centrul industriei de autoturisme din țară. Uzinele Automobile Dacia S.A. se află în orașul Mioveni, situat la doar 15 km de Pitești. Câteva întreprinderi de piese auto funcționează în aria urbană a Piteștiului: Drăxlmaier Group, Lear Corporation și Valeo. De asemenea, orașul reprezintă locul unde își desfășoară activitatea rafinăria de petrol Arpechim, parte a grupului Petrom.

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.

## II.4. Informații despre amplasament

Imobilele sunt situate în zona centrală a mun. Pitești, într-o zonă rezidențială/comercială, mobilată, cu sedii de societăți comerciale, locuințe uni și multifamiliale, zonă civilizată și liniștită, bine echipată edilitar.

## II.5. Descrierea imobilelor

### **Cabinet medical/activități conexe actului medical cu S = 48,76mp**

Cabinetul este situat în incinta construcției Policlinicii Stomatologice, construcție ce are regimul de înălțime S+P+E, ce a fost realizată în anul 1972, clădire ce are fundație din beton armat, structura din cadre din beton armat, închideri din zidărie, compartimentări din zidărie și pe structuri ușoare, acoperiș tip terasă cu hidroizolație și termoizolație. Construcția este dotată cu instalație electrică,

instalație de alimentare cu apă și canalizare, instalație de alimentare cu gaze naturale și instalații de telecomunicații. Tâmplăria exterioară este realizată din profile din PVC cu geam termopan, iar cea interioară, parțial din lemn și parțial din profile din PVC.

Cabinetul are finisaje de tip mediu, cu pardoseli din linoleum, placaje cu faianță, zugrăveli superioare lavabile. Cabinetul este dotat cu aparat de aer condiționat de tip monosplit. Cabinetul nu are sistem de încălzire.

Cabinetul se compune din :

- Cameră obscură = 4,98mp
- Hol = 4,23mp
- Radiologie = 20,42mp

Cabinetul are suprafața utilă totală de 29,63 mp.

Imobilul mai cuprinde și următoarele suprafețe din spațiile aflate în folosință comună :

- 1/6 din camerele tehnice = 4,62mp
- Cota indiviză din spațiile comune (holuri, grupuri sanitare, etc.) = 14,51mp

Suprafața totală luată în calcul este de 48,76mp.

#### **Cabinet medical/activități conexe actului medical cu S = 12,86mp**

Cabinetul este situat în incinta construcției Policlinicii Stomatologice, construcție ce are regimul de înălțime S+P+E, ce a fost realizată în anul 1972, clădire ce are fundație din beton armat, structura din cadre din beton armat, închideri din zidărie, compartimentări din zidărie și pe structuri ușoare, acoperiș tip terasă cu hidroizolație și termoizolație. Construcția este dotată cu instalație electrică, instalație de alimentare cu apă și canalizare, instalație de alimentare cu gaze naturale și instalații de telecomunicații. Tâmplăria exterioară este realizată din profile din PVC cu geam termopan, iar cea interioară, parțial din lemn și parțial din profile din PVC.

Cabinetul are finisaje de tip mediu, cu pardoseli din linoleum, placaje cu faianță, zugrăveli superioare lavabile. Cabinetul este dotat cu aparat de aer condiționat de tip monosplit. Cabinetul nu are sistem de încălzire.

Cabinetul se compune din :

- Birou = 8,94mp

Cabinetul are suprafața utilă totală de 8,94 mp.

Imobilul mai cuprinde și următoarele suprafețe din spațiile aflate în folosință comună :

- Cota indiviză din spațiile comune (holuri, grupuri sanitare, etc.) = 3,92mp

Suprafața totală luată în calcul este de 12,86mp.

### III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor sume de bani.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor:

- fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul ei este fix;
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu "cash", iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată;
- piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de cumpărători și vânzători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă, etc.;
- spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează și este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă;
- cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați. De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

Datorită acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății.

În funcție de nevoile, motivațiile, dorințele, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentare a pieței și dezagregare a proprietății.

În cazul prezentei proprietăți, piața se definește ca piața *chiriilor pentru spații comerciale* din zona centrală a mun. Pitești.

#### Analiza cererii

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată prin cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul unui anumit tip de proprietate, analiza cererii se va concentra pe produsul final sau serviciul oferit de către proprietate, identificând astfel potențialii utilizatori ai proprietății (cumpărătorii, chiriașii sau clientela pe care o poate atrage).

În general, nivelul cererii pentru acest tip de proprietate a scăzut în ultima perioadă, scăderea fiind cauzată de criza economică și pandemică, de diminuarea interesului investițional și de sursele de finanțare limitate.

În acest caz, cererea pentru închiriere, pentru acest tip de proprietate vine în principal din partea persoanelor juridice.

#### Analiza ofertei

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta de vânzare pentru proprietăți similare, aceasta este medie.

În cazul obiectivului analizat, pentru identificarea pietei imobiliare pe acest profil de proprietate, din analiza informațiilor deținute, precum și din datele culese din piața imobiliară locală a rezultat că prețurile chiriilor în zonă în cazul proprietăților similare se situează pe o plajă între 6-10 EUR/mpAut.

#### Echilibrul pieței

În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară, aceasta devenind o piață a cumpărătorului începând cu ultima parte a anului 2008.

Transformarea pieței imobiliare într-o **pieță a cumpărătorului** s-a realizat în contextul penuriei de capital și a creșterii costurilor cu acesta – context de criză cunoscut în mediile de afaceri și de participării pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

Astfel, ținând cont de condițiile existente pe piață la momentul actual și de trendul evidențiat în ultimii ani, putem afirma că prețurile și chiriile pentru acest tip de proprietate se vor menține într-o ușoară scădere, neanticipându-se elemente certe de redresare a economiei naționale.

## IV. EVALUARE

### IV.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă o alternativă de utilizare a activului selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui bun, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie :

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă.

Pentru a respecta cât mai bine criteriile enunțate mai sus, considerăm că cea mai bună utilizare a imobilului se face în următoarea situație :

- cabinetul este folosită drept spațiu pentru servicii medicale ;
- amenajarea ca spațiu de depozitare, sau de birouri, necesită cheltuieli suplimentare ridicate, în acest caz proprietatea devenind nerentabilă ;

În aceste condiții considerăm că cea mai bună utilizare pentru proprietatea evaluată este cea comercială.

### IV.2. Evaluarea imobilului

#### **Baza de evaluare**

În evaluare se pot folosi mai multe metode de evaluare. Specialiștii au grupat aceste metode după anumite criterii, în funcție de modul de utilizare în practica afacerilor în trei abordări :

- abordarea pe bază de costuri
- abordarea pe bază de comparații
- abordarea pe bază de venituri

Nu există o metodă infailibilă de determinare a valorii unui imobil, fiecare metodă și abordare având atât avantaje cât și dezavantaje, precum și limite.

Necesitatea evaluării este universală. Oricine folosește o proprietate, plătește pentru aceasta, de obicei la cumpărare, sau la închiriere. Aceasta înseamnă tranzacții, sau situații în care trebuie să se ia o decizie, să se acționeze, sau să se stabilească o strategie și pentru toate acestea este nevoie de o

estimare a valorii. În cazul de față este necesară cunoașterea valorii în vederea garantării unor credite bancare.

În toate cazurile procesul de evaluare indică traseul ce trebuie parcurs în realizarea cercetării pieței și analizei datelor, în aplicarea tehnicilor de evaluare și în integrarea rezultatelor acestor tehnici analitice într-o estimare a valorii solicitate.

Variantă de evaluare, în cazul stabilirii unei chirii de piață pentru spațiile descries mai sus, va ține cont de actualele prețuri practicate de pe piața liberă din zonă, pentru bunuri similare ca dotare și mod de utilizare.

Valoarea de piață a chiriei poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale bunurilor competitive pe segmentul respectiv de piață.

Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Abordarea prin comparația chiriilor consideră că prețurile apărute în tranzacțiile derulate pe piață ar putea să reprezinte o bună bază de estimare a valorii chiriei de piață pentru proprietatea analizată.

Valoarea de piață a chiriei poate fi deci calculată în urma studierii prețurilor de pe piață ale chiriilor pentru proprietăți competitive pe segmentul respectiv de piață.

Procesele comparative aplicate sunt fundamentale pentru procesul de evaluare.

Când există informații disponibile, abordarea prin comparația tranzacțiilor similare este cea mai directă și sistematică abordare pentru estimarea valorii de piață a chiriei.

#### Abordarea pe bază de comparații de piață

Varianta de evaluare va ține cont de actualele prețuri practicate de principalele agenții imobiliare din zonă, pentru chirii ale spațiilor comerciale similare ca poziție și dotare. Spațiul este situat într-o zonă cu interes pentru tranzacționare, respectiv rezidențială/comercială, centrală a municipiului.

Metoda comparației de piață o vom folosi pentru estimarea valorii de piață pentru chiria spațiile cu  $S_{ut} = 48,76mp$  și  $S = 12,86mp$ .

Vom apela la comparații cu chirii pentru spațiile comerciale din zonele adiacente, cu poziție și dotări similare.

Informațiile le-am primit de la diferite agenții imobiliare din zonă și din publicațiile din zonă, de pe internet, precum și din arhiva proprie a evaluatorului din perioada aprilie – iulie 2024 și sunt sintetizate în tabelul de mai jos. Ofertele de prețuri de închiriere pentru spațiile comerciale analizate sunt prezentate în anexele la prezentul raport de evaluare.

Nr. crt.	Locația	Suprafața	Utilități	Expunere la stradă	Preț EUR/mp	Observații
1	Pitești, zona Eroilor	115mp	En.el, apă, gaze, canal.	-	5,65	
2	Pitești, zona centrală	240mp	En.el, apă, gaze, canal.	-	6,67	
3	Pitești, zona centrală	190mp	En.el, apă, gaze, canal.	-	6,32	
4	Pitești, zona Frații Golești	27mp	En.el, apă, gaze, canal.	-	8,52	
5	Pitești, zona centrală	150mp	En.el, apă, gaze, canal.	-	5,33	

6	Pitești, zona Calea București	250mp	En.el, apă, gaze, canal.	-	5
7	Pitești, zona centrală	300mp	En.el, apă, gaze, canal.	-	6,67

Analiza comparabilelor de piață este prezentată în tabelele de mai jos :

- pentru cabinet medical/activități conexe actului medical cu S = 48,76mp

Anexa 1

### Comparații de piață - CHIRIE

Elemente de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Pitești	Pitești	Pitești	Pitești
Preț chirie ofertă (EUR/mpAut/lună)		6,67	6,32	8,52
Corecție procentuală		-10%	-10%	-10%
Corecție totală		-1	-0,63	-0,85
Preț corectat		6,00	5,69	7,67
Drept proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		6,00	5,69	7,67
Restricții legale– urbanism	similare	similare	similare	similare
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		6,00	5,69	7,67
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		6,00	5,69	7,67
Localizare	Policlinica Stomatologică	Zona centrală	Zona centrală	Zona Frații Golești
Corecție procentuală		0%	0%	5%
Corecție totală		0,00	0,00	0,38
Preț corectat		6,00	5,69	8,05
Suprafața	48,76mpAut	240mpAut	190mpAut	27mpAut
Corecție procentuală		-15%	-15%	15%
Corecție totală		-0,90	-0,85	1,21
Preț corectat		5,10	4,84	9,26
Deschidere la stradă	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală		0,00	0,00	0,00

Preț corectat		5,10	4,84	9,26
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
Corecție procentuală		-5%	-5%	-5%
Corecție totală		-0,26	-0,24	-0,46
Preț corectat		4,84	4,60	8,80
Poziționare	Clădire independentă	Clădire independentă	Clădire independentă	Clădire independentă
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		4,84	4,60	8,80
Utilități	Toate	Toate	Toate	Toate
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		4,84	4,60	8,80
Corecția totală netă		1,83	1,72	0,28
Corecția totală netă(%)		27%	27%	3%
Corecție totală brută		1,83	1,72	2,90
Corecție totală brută(%)		27%	27%	34%
OPINIA EVALUATORULUI	<b>4,60 EUR/mpAut/lună (rotund)</b>			

Valoarea de piață a chiriei, luată în calcul este de 4,60 EUR/mpAut.

$$c = 4,60 \text{ EUR/mpAut/lună}$$

$$c = 4,60 \text{ EUR/mpAt} \times 4,9769 \text{ EUR/mp} = 22,89 \text{ RON/mpAut/lună}$$

Valoarea de piață lunară, pentru cabinetul analizat (Aut = 48,76mp) este următoarea :

$$C = c \times \text{Aut}$$

$$C = 4,60 \text{ EUR/mpAut/lună} \times 48,76 \text{ mpAut} \times 4,9769 \text{ EUR/RON}$$

$$C = 224 \text{ EUR/lună}$$

$$C = 1.114 \text{ RON/lună}$$



- pentru cabinet medical/activități conexe actului medical cu S = 12,86mp

Anexa 2

## Comparații de piață - CHIRIE

Elemente de comparație	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Pitești	Pitești	Pitești	Pitești
Preț chirie ofertă (EUR/mpAut/lună)		6,67	6,32	8,52
Corecție procentuală		-10%	-10%	-10%
Corecție totală		-1	-0,63	-0,85
Preț corectat		6,00	5,69	7,67
Drept proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		6,00	5,69	7,67
Restricții legale – urbanism	similare	similare	similare	similare
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		6,00	5,69	7,67
Condiții de piață	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		6,00	5,69	7,67
Localizare	Policlinica Stomatologică	Zona centrală	Zona centrală	Zona Frații Golești
Corecție procentuală		0%	0%	5%
Corecție totală		0,00	0,00	0,38
Preț corectat		6,00	5,69	8,05
Suprafața	12,86mpAut	240mpAut	190mpAut	27mpAut
Corecție procentuală		-5%	-5%	-5%
Corecție totală		-0,30	-0,28	-0,40
Preț corectat		5,70	5,41	7,65
Deschidere la stradă	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat	Nespecificat
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		5,70	5,41	7,65
Finisaje	Medii	Medii	Medii	Medii
Corecție procentuală		-5%	-5%	-5%
Corecție totală		-0,29	-0,27	-0,38
Preț corectat		5,41	5,14	7,27

Poziționare	Clădire independentă	Clădire independentă	Clădire independentă	Clădire independentă
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		5,41	5,14	7,27
Utilități	Toate	Toate	Toate	Toate
Corecție procentuală		0%	0%	0%
Corecție totală		0,00	0,00	0,00
Preț corectat		5,41	5,14	7,27
Corecția totală netă		1,26	1,18	1,25
Corecția totală netă(%)		19%	19%	15%
Corecție totală brută		1,26	1,18	2,01
Corecție totală brută(%)		19%	19%	24%
<b>OPINIA EVALUATORULUI</b>	<b>5,40 EUR/mpAut/lună (rotund)</b>			

Valoarea de piață a chiriei, luată în calcul este de 5,40 EUR/mpAut.

$$c = 5,40 \text{ EUR/mpAut/lună}$$

$$c = 5,40 \text{ EUR/mpAut} \times 4,9769 \text{ EUR/mp} = 26,87 \text{ RON/mpAut/lună}$$

Valoarea de piață lunară, pentru cabinetul analizat (Aut = 12,86mp) este următoarea :

$$C = c \times \text{Aut}$$

$$C = 5,40 \text{ EUR/mpAut/lună} \times 12,86 \text{ mpAut} \times 4,9769 \text{ EUR/RON}$$

$$C = 69,4 \text{ EUR/lună}$$

$$C = 345 \text{ RON/lună}$$

## V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

In opinia evaluatorului valoarea proprietății evaluate este cea obținută prin abordarea pe bază de comparații de piață pentru apartament.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea întregii evaluări pentru a crea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicate, au condus la judecăți consistente.

In plan general valoarea de piață este influențată de lipsa lichidităților, lipsa creditării, incertitudinea manifestată de către vânzători și cumpărători, de scepticismul sistemului bancar, de

situația economică internă și internațională care a dus la contractia valorilor și implicit a numărului de tranzacții, de trendul în continuă scădere al valorilor de piață ale proprietăților imobiliare.

În plan specific valoarea de piață este influențată de următorii factori: **Utilitate, Raritate, Dorința și Puterea de cumpărare.**

În analiza și reconcilierea rezultatelor s-au avut în vedere următoarele principii:

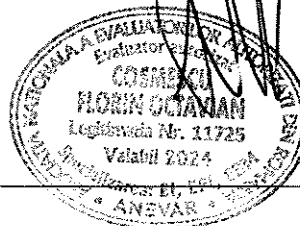
- valoarea este o *predictie*;
- valoarea este *subiectivă*;
- evaluarea este o *comparație*.

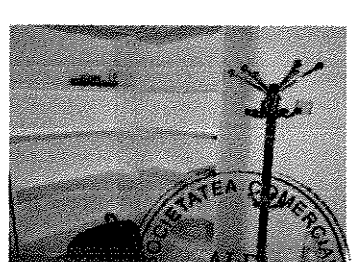
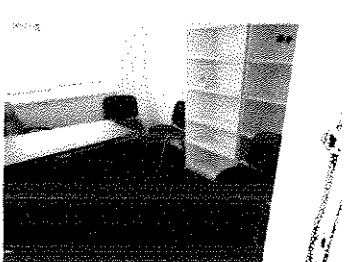
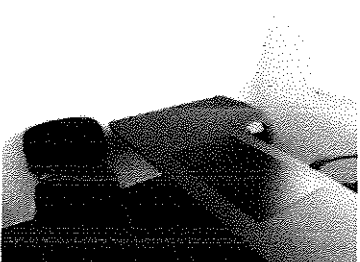
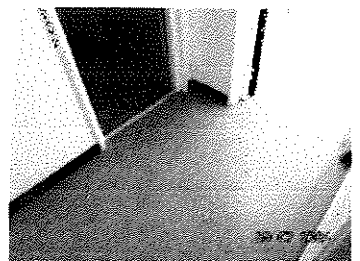
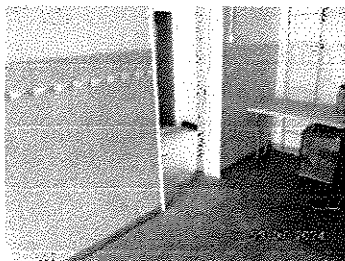
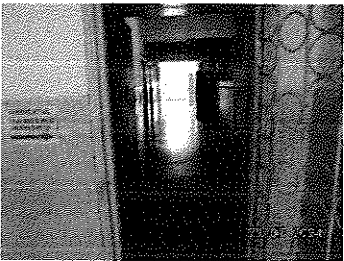
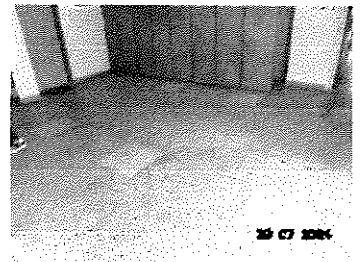
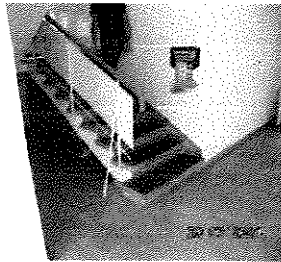
Pentru a raporta o valoare de piață punctuală, în ipoteza schimbului închirierii imobilului, evaluatorul a considerat ca valoarea care se pretează cel mai bine scopului ales, este valoarea de piață estimată prin **abordarea prin comparații de piață.**

Valoarea estimată și propusă pentru chiria de piață pentru imobiile analizate este prezentată de mai jos :

- pentru cabinet medical/activități conexe actului medical cu  $S = 48,76\text{mp}$   
 $c = 4,60 \text{ EUR/mpAut/lună, respectiv } 22,89 \text{ RON/mpAut/lună}$   
 $C = 224 \text{ EUR/lună, respectiv } 1.114 \text{ RON/lună}$
- pentru cabinet medical/activități conexe actului medical cu  $S = 12,86\text{mp}$   
 $c = 5,40 \text{ EUR/mpAut/lună, respectiv } 26,87 \text{ RON/mpAut/lună}$   
 $C = 69,4 \text{ EUR/lună, respectiv } 345 \text{ RON/lună}$

**ÎNTOCMIT,**  
Evaluator autorizat EI, EPI, EBM  
Florin Cosmescu





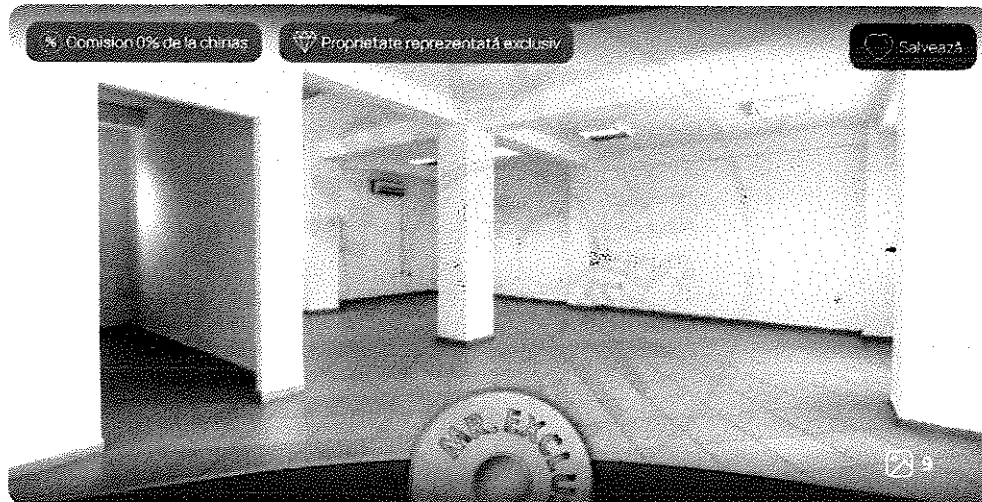
ROMANIA A EVALUATORILOR ALIATI  
 Evaluatori autorizati  
**COSRUSCU**  
**FLORIN OCTAVIAN**  
 Legitimata Nr. 11723  
 Valabili 2024  
 Specializarea: EI, EPI, ESM  
 ANEVAR • ANEVAR • ANEVAR

SOCIETATEA COMERCIALA  
 ALEA  
**PROSPECT RC**  
 SRL  
 PITESTI-ARGES

## Spațiu comercial, 115 mp în Central

Central, Lucreti Argos - Vizi Hartă

65.4 €/mp/zi  
**650 € / luna**



Comision 0% de la chirias

Proprietate reprezentată exclusiv

Salvează



**Andreea CANORITA**

Consultant imobiliar

MR. EXCLUSIVITATE PITESTI

(MO)



**0734480495**  
0740562760



Trimite mesaj



Activați notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți

### 0% Comision DE INCHIRIAT Birou/Spatiu comercial Pitesti -central- B-dul Eroilor!

Descoperiți Spațiul Ideal Pentru Afacerea Dvs.!

Suntem încântați să vă prezentăm un spațiu comercial excelent, situat la 2 pași de inima Municipiului Pitesti! Această proprietate centrală este perfectă pentru afacerea dvs., beneficiind de o vizibilitate sporită și adaptabilitate pentru diverse activități.

- Caracteristici Cheie:

- \* Vizibilitate sporită și amplasare centrală pentru a atrage clienți.
- \* Adaptabil pentru diverse afaceri: cabinet avocatură, medical, notar, stomatologie, birou, salon de înfrumusețare și multe altele.
- \* Toate utilitățile disponibile: gaze, curent electric, apă, canalizare.
- \* Sistem de încălzire eficient: centrală proprie și calorifere.
- \* Acces facil din strada principală!
- \* Detalii de închiriere: Proprietatea este disponibilă pentru închiriere pe minim 1 an, cu plată chirie în curs și o lună de garanție.
- \* 0% COMISION pentru chirias!

Pentru o vizionare și pentru a face acest spațiu comercial al dvs., nu ezitați să ne sunați. Această oportunitate unică așteaptă să devină noul câmin al afacerii dvs. într-o locație centrală și convenabilă!

\*Contactați-ne astăzi și începeți Calea Către Succesul Afacerii Dvs.!

ID anunț: XCEM14066

Actualizat în: 04.07.2024

Tip imobil:

Clădire de birouri

Suprafața utilă totală:

115 mp

Destinație recomandată:

Clădire de birouri

[https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-pitesti-central-229110686?cq\\_src=google\\_ads&cq\\_cmp=18924178519&cq\\_term=&cq\\_plac=&cq\\_net=x&cq\\_plt=gp&gad\\_source=1&gclid=CjwKCAjwk8e1BhALEiwAc8MHIAmH8ITHg8Eb6E-Hj\\_5cf6Y0LdCddKVJ-3Fv89F8pIPWd9WM-9EqBoCNEQQAvD\\_BwE](https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-pitesti-central-229110686?cq_src=google_ads&cq_cmp=18924178519&cq_term=&cq_plac=&cq_net=x&cq_plt=gp&gad_source=1&gclid=CjwKCAjwk8e1BhALEiwAc8MHIAmH8ITHg8Eb6E-Hj_5cf6Y0LdCddKVJ-3Fv89F8pIPWd9WM-9EqBoCNEQQAvD_BwE)

## Spațiu comercial, 240 mp în Central

Centru comercial Argeș - Vezi Foto

6.67 € / mp / lună  
**1.600 € / lună**



Salvează



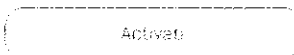
**KING IMOBILIARE**

Asocierii Naționale

KING IMOBILIARE (PFI)



Activează notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți.



### I Zona Centrala la Cladire Comerciala la 2 Centrale Proprii

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un Spațiu Comercial care este dotat cu 2 Centrale Termice, Aer Conditionat

Cladirea are o suprafata de 240 mp suprafata utila, fiind compus dintr-un ETAJ dar avand disponibilitate de inchiriere completa PARTER + ETAJ 1. Zona este foarte apropiata de restaurante, magazine fast-food si multe altele.

Este ideal pt o clinica privata sau orice firma care doreste sa isi desfasoare activitatile de lucru zilnice care are nevoie de birouri

ID anunt: XC8814330

Actualizat in: 05.08.2024

Tip imobil: **Centru comercial** Nr. locuri parcare: **1**

Suprafata utila totala: **240 mp** Destinatia recomandata: **Centru comercial**

Chirie / mp / luna: **6.67 EUR/mp (total: 1600 EUR/luna), Comision 50% cumparator**

Suprafata disponibila: **240**

Disponibilitate spatiu: **inchiriat**

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-pitesti-central-51772582>

## Spațiu comercial, 190 mp în Central

Central, Coasta Argon - Vezi Hartă

5.52 Cumpără

1.200 € / lună



**KING IMOBILIARE**  
Activități  
KING IMOBILIARE (PRO)

**0374451090**  
+40374451090 /  
0720762675

Trmite mesaj

Activati notificările acum pentru cele  
mai recente oferte de proprietăți.

Activati

### Zona Centrala | Spatiu comercial | 190 mp | Aer Conditionat

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un SPATIU COMERCIAL format dintr-o sala si doua grupuri sanitare cu o suprafata totala de 190 m.p situat la ETAJUL 1 al unei cladiri cu regim P+1 in zona REPUBLICII.

Imobilul dispune de o singura intrare, doua locuri de parcare, aer conditionat, centrala proprie.

\*\*\*Spatiul se inchiriaza fara mobila/ fara obiectele din poze.

Referinta: XC88142UB

Actualizat in: 05/08/2024

Tip imobil: **Casă/Vilă** Nr. locuri parcare: **2**

Suprafata utila totala: **190 mp** Destinație recomandată: **Casă/Vilă**

Chirie / mp / lună: **6.32 EUR/mp (total: 1200 EUR/lună). Comision 50% cumpărător**

Suprafata disponibila: **190**

Disponibilitate spațiu: **inchiriat**

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-pitesti-central-45189009>

## Birou, 27 mp în Frații Golești

Frați Golești, Județul Argeș - Vezi Hartă

8.52 € / mp / lună

**230 € / lună**



Salvează



**KING IMOBILIARE**

Accesibil în online

KING IMOBILIARE (PRO)



**0374451090**

+40374451090 /  
0720762675

Trmite mesaj



Activati notificările acum pentru cele  
mai noi actualizări de proprietăți

Activati



### Spatiu birou | 27 m.p | Zona FRATII GOLESTI

P54388

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un SPATIU PENTRU BIROU format dintr-o incapere cu o suprafata de 27 m.p situata la ETAJUL 3 al unei cladiri cu regim P+3 in zona FRATII GOLESTI - DIGI CENTER. Imobilul dispune de o singura intrare, grup sanitar comun, terasa comuna.

Imobilul dispune de acces pe baza de interfon cu cartea, locuri de parcare cu plata in zona.

Spatiu nemobilat.

ID anunt: XC88142J5

Actualizat în: 05-08-2024

Tip imobil:

Clădire de birouri

Stadiu construcție:

Există

Suprafata utilă totală:

27 mp

An construcție:

2007 (Există)

Clasă birouri:

A Destinație recomandată:

Clădire de birouri

Chirie / mp / lună:

8.52 EUR/mp (total: 230 EUR/lună). Comision 50% cumpărător

Suprafață disponibilă:

27

Disponibilitate spațiu:

inchiriat

Etaj:

Etaj 3

<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-pitesti-fratii-golesti-44912914>



## Spațiu comercial, 150 mp în Ultracentral

Ultracentral, județul Argeș - Veci Pârto

5.33 €/mp/lună

**800 € / lună**



Salvează



**KING IMOBILIARE**

Asociație Națională

KING IMOBILIARE (PRO)



**0374451090**

+40374451090 /

0720762675

Trimite mesaj



Activati notificările acum pentru cele  
mai noi actualizări de proprietăți

Activati



Spațiu ultracentral | Centrala | 2xBai | 2xBirouri

P50008

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un SPATIU format din 3 CAMERE și anume: o camera de 150 mp, 2 Birouri și 2 Grupuri sanitare.

Se afla la Etajul 1 al unui imobil cu un regim de înălțime P + 1

ID anunț: XC66142X

Actualizat în: 05.03.2024

Tip imobil:

**Centru comercial**

Suprafața utilă totală:

**150 mp**

Destinație recomandată:

**Centru comercial**

Chirie / mp / lună:

**5.33 EUR/mp (total: 800 EUR/lună), Comision 50% cumpărător**

Suprafață disponibilă:

**150**

Disponibilitate spațiu:

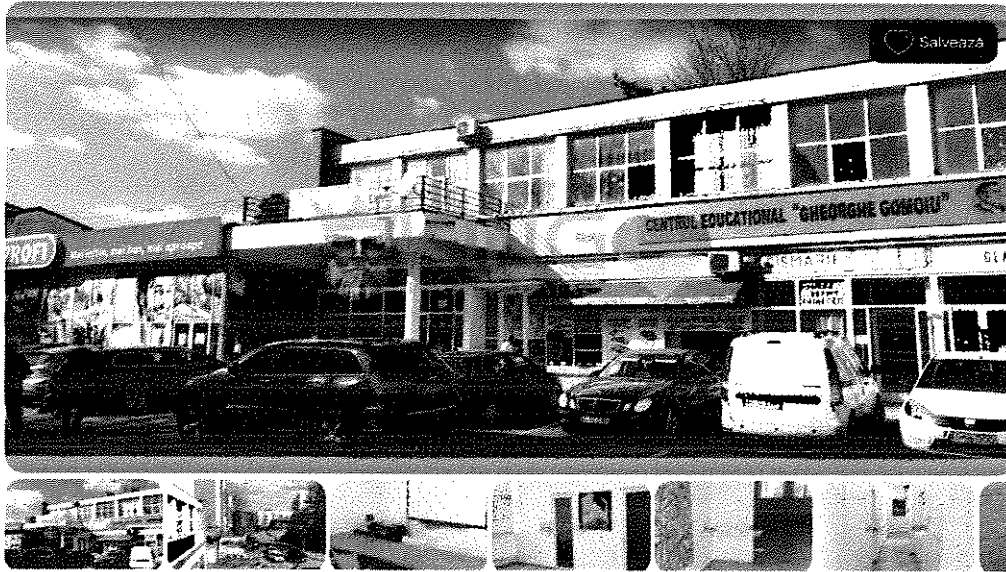
**inchiriat**

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-pitesti-ultracentral-27470605>

## Birou, 250 mp în Calea București

Calea București - Ludașu-Argeș - Vezi Hartă

5 €/mp/lună  
**1.250 € /lună**



Salvează



**KING IMOBILIARE**

Asesori Imobiliari

KING IMOBILIARE PRO



**0374451090**

+40374451090 /  
0720752675

Trmite mesaj



Activați notificările acum pentru cele  
mai noi actualizări de proprietăți

Activat

**Zona Centrala | Spatiu comercial | 250 m.p | Centrala proprie**

Comisionul perceput de KING IMOBILIARE este de 50% + TVA din valoare unei luni de chirie.

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un SPATIU de birouri compus din 5 salii, hol, 3 toalete, camera tehnica, receptie si terasa. Imobilul are o suprafata de 250 m.p si este situat la ETAJUL 1 al unei cladiri P- 1. Ampiasat in zona Calea Bucuresti - 2 COCOSI, puncte de interes in zona Hotel Ramada, Centrul orasului la 5 minute de mers fara masina, complex comercial ( farmacie, market), scoala generala nr.10.

incalzire: centrala proprie- calorifere

Locuri de parcare la liber.

Pretabil pentru salon, studio, educational, birou cu diverse activitati;

ID oferta: XC2314205

Actualizat in: 05.08.2024

Tip imobil:	Ciădire de birouri	Stadiu constructie:	Există
Suprafata utilă totală:	250 mp	An constructie:	1980 (Există)
Clasă birouri:	A	Destinație recomandată:	Ciădire de birouri
Chirie / mp / lună:	5 EUR/mp (total: 1250 EUR/lună). Comision 50% cumpărător		
Suprafată disponibilă:	250		
Disponibilitate spațiu:	inchiriat		
Etaj:	Etaj 1		

<https://www.imobiliare.ro/oferta/birou-de-inchiriat-pitesti-calea-bucuresti-21309617>

## Spațiu comercial, 300 mp în Central

Central / Județul Argeș / Veștea-Hârâ

6.67 €/mp / lună

**2.000 € / lună**



Salvează



**KING IMOBILIARE**

Asocierii Naționale

KING IMOBILIARE.ro



**0374451090**

+40374451090 /

0720762675

Trimite mesaj



Activati notificările acum pentru cele mai noi actualizări de proprietăți

Activati



### Spatiu Comercial / Central / 300 m2/ Centrala Proprie

KING IMOBILIARE va propune spre INCHIRIERE un spatiu comercial, in Zona Centrala, Str. Eroilor.

Spatiul are o suprafata de 300mp., se afla la etajul 1 si etajul 2 unui cladiri cu un regim de inaltime P + 2. Acesta detine 2 grupuri sanitare complete, avand un vad comercial excelent datorita pozitiei sale. Agent: Balan Cerasela

ID anunt: XC88141UA

Actualizat in: 05-08-2024

Tip imobil: Clădire de birouri    Suprafata utilă totală: 300 mp  
Destinație recomandată: Clădire de birouri

Chirie / mp / lună: 6.67 EUR/mp (total: 2000 EUR/lună), Comision 50% cumpărător  
Suprafata disponibila: 300  
Disponibilitate spatiu: inchiriat

<https://www.imobiliare.ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-pitesti-central-1163125>

0	1	2	3	4	5	6	7	8
4	Spitalul municipal Campulung Pavilion adm. si anexa	Str.Alexanderu Voievod, Nr.57	Pavilion birouri si camera statie oxigen	1 153	2 340	1,295	"	"
5	Spitalul municipal Campulung Punct sanitar	Sat Apa Sarata	cladire	98	500	0,074	MUN. C.LUNG	Consiliul Local Campulung
6	Spitalul municipal Campulung Punct sanitar	Sat Valea Romanesti	Cladire Punct sanitar	98	500	0,074	"	"
7	Spitalul municipal Curtea de Arges	Str.Cuza Voda	Cladire noua spital si policlinica	6 482	6 800	33,338	MUN. C.DE ARGES	Consiliul Local Curtea de Arges
8	Spitalul municipal Curtea de Arges Policlinica si dispensar medical	b-dul Basarabilor	Cladire veche spitalul cu policlinica si patru dispensare medicale	1 329	1 714	1,881	"	"
9	Spitalul municipal Curtea de Arges Dispensar medical	Str.Ion Eliade Radulescu	Cladire dispensar medical	170	500	0,260	"	"
10	Spitalul orasenesc "Sf. Spiridon" Mioveni	b-dul Dacia	Constructie spital cu sase pavilioane si anexe adm. gosp.	1 895	11 000	1,398	ORAS MIOVENI	Consiliul local Mioveni
11	Spitalul orasenesc "Sf. Spiridon" Mioveni policlinica	Str.Pietei	Cladire policlinica	422	1 250	2,725	"	"

## GUVERNUL ROMÂNIEI

## HOTĂRÂRE

privind trecerea unor unități spitalicești din domeniul public al statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în domeniul public al județului Argeș și în administrarea Consiliului Județean Argeș

În temeiul prevederilor art. 107 din Constituția României, precum și ale art. 9 alin. (1) și ale art. 12 alin. (1)-(3) din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

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

Art. 2. — Bunurile mobile și întregul inventar aferent unităților sanitare prevăzute la art. 1 vor fi preluate, pe bază de inventar, o dată cu clădirile respective.

Art. 3. — Schimbarea destinației bunurilor imobile și mobile care se transmit potrivit art. 1 și 2, precum și

închirierea, concesiunea și vânzarea se pot realiza numai cu avizul conform al Ministerului Sănătății și Familiei și al Ministerului Administrației Publice.

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

Art. 5. — Predarea-preluarea bunurilor care se transmit potrivit art. 1 și 2 se face pe bază de protocol încheiat între părțile interesate, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei hotărâri.

PRIM-MINISTRU  
ADRIAN NĂSTASE

Contrasemnează:  
Ministrul administrației publice,  
Octav Cozmâncă  
Ministrul sănătății și familiei,  
Daniela Bartoș  
Ministrul finanțelor publice,  
Mihai Nicolae Tănăsescu

București, 20 iunie 2002.  
Nr. 640.

## LISTA

cuprinzând unitățile spitalcești care trec din proprietatea publică a statului și din administrarea Ministerului Sănătății și Familiei în proprietatea publică a județului Argeș și în administrarea Consiliului Județean Argeș

Nr. crt.	Unitatea sanitară Localitatea	Adresa	Caracteristici tehnice	Suprafața construită (m <sup>2</sup> )	Suprafața terenului (m <sup>2</sup> )	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 județean 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 Județean Arges
2	Spitalul județean Pitesti sectii: Dermatologie Psihiatrie Oftalmologie	Str.N.Voda Nr.53	Cladire cu parter și anexe: bucatarie și depozite	1 852	9 160	0,488	"	"
3	Spitalul județean Pitesti Sectii: Boli infectioase adulti Boli infectioase copii Neurologie	Str.I.C.Bratiuanu Nr.56	-Cladire cu subsol, doua nivele și mansarda -Cladiri cu doua pavili- oane pe un nivel, anexe: farmacie, bucatarie, depozite	504 840	8 270	0,284 0,220	"	"
4	Spitalul județean Pitesti Sectie Oncologie	Str.Victoriei Nr.33	Cladire cu doua pavilioane subsol și doua nivele plus bucatarie	703	2 380	0,542	Judetul Arges	Consiliul Județean Arges
5	Spitalul județean Pitesti Laborator de Sanatate Mintala	Str.Negru Voda Nr. 44	Cladire cu subsol și doua nivele	363	2 839	1,157	"	"
6	Spitalul județean Pitesti Laborator Medicina Nucleara	Str.Smirdan Nr.37	Cladire cu subsol și doua nivele	363	1 294	1,250	"	"
7	Spitalul Județean Pitesti Planing familial	Str.N.Balcescu	Cladire cu subsol și doua nivele	363	1 767	1,198	"	"
8	Spitalul județean Pitesti Sectie exteriora Dedulesti	Com.Moraresti D.N. Pitesti- Rm. Vilcea	Cladire cu sapte corpuri pe un nivel	584	7 500	0,083	"	"
9	Spitalul județean Pitesti Policlinica nr.2	B- dul I.C. Bratiuanu bl.A2, A3, A4	Cladire cu subsol și doua nivele	780	780	6,967	"	"
10	Spitalul județean Pitesti Policlinica Stomatologica	B- dul Republicii Nr.71	Cladire cu subsol și doua nivele	396	419	0,577	"	"
11	Spitalul județean Pitesti Dispensar cartier Razboieni	Str.Razboieni Nr.2	Cladire cu subsol și doua nivele	304	1 161	1,173	"	"
12	Spitalul județean Pitesti Dispensarul Trivale	Cartier Trivale	Cladire cu subsol și doua nivele	304	1 707	1,166	"	"
13	Spitalul de Pediatrie Pitesti	Str.Dacia nr.1	Cladire cu doua nivele plus centrala termica și statie oxigen	2 600	8 207	39,023	"	"

\*) Anexa este reprodusă în facsimil.

0	1	2	3	4	5	6	7	8
14	Centrul de Diagnostic și Tratament Arges-Pitești	B-dul I.C. Brătianu nr.62	Cladire pavilion central cu anexe	2 140	8 335	418,711	Judetul Arges	Consiliul Judetean Arges
15	Centrul de Diagnostic și Tratament Arges-Pitești	Str.Tache Ionescu nr.41	Corp cladire balneofizioterapie și medicina sportiva	363	720	1,250	"	"
16	Spitalul de boli cronice Stefanesti	Com.Stefanesti	Cladire pavilion central cu doua corpuri, policlinica și anexe	2 614	11 005	1,936	"	"
17	Spitalul "Dr.Ion Craciun" Calinesti	Com.Calinesti	Cladire spital nou cu cinci pavilioane și anexe	7 900	37 710	19,779	"	"
18	Spitalul "Dr.Teja Papahagi" Domnesti	Com. Domnesti	Cladire cu sapte pavilioane și anexe	2 588	15 010	2,060	"	"
	Centrul de sanatate Rucar	Com.Rucar Str.Aleea Spitalului nr.48	Corpuri cladire spital cu anexe administrativ-gospodaresti	1 139	4 068	1,623	"	"
20	Spitalul Orasenesc "Regele Carol I" Costesti	Str. Industriei Nr.19	Corpuri cladire spital (8 pavilioane plus dispensar policlinic) și anexe administrativ-gospodaresti	5 767	30 300	5,258	"	"
21	Centrul de sanatate rural Mozaceni	Com.Mozaceni	Corpuri cladire spital (8 pavilioane) și anexe administrativ-gospodaresti	1 098	2 000	1,150	"	"

## GUVERNUL ROMÂNIEI

## HOTĂRÂRE

## privind regimul de comercializare a ouălor

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

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

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

(2) Prevederile prezentei hotărâri se aplică și în cazul oferirii ouălor gratuit de astfel de produse.

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

(2) Ouăle se marchează în ordine cronologică și necodificată, cu luna/anul, pe fiecare ou. În cazul comercializării prin congelare sau ambalate marcare se va face pe ambalaj.

(3) Se interzice depozitarea, expunerea în vitrine sau comercializarea oricărui ou comercializat în condiții de neconformitate cu cerințele de igienă și siguranță alimentare, în vederea evitării deteriorării sau contaminării

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

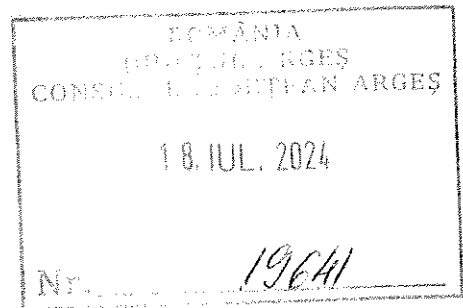
(4) Temperatura maximă ce trebuie asigurată pentru depozitarea, transportul și expunerea spre comercializare a ouălor este de 4°C.

(5) Se interzice depozitarea, expunerea în vederea comercializării și comercializarea ouălor în aceleași locuri cu cele deținute de carne, produsele din carne, laptele, produsele lactate sau celelalte produse alimentare necongelabile care se consumă ca atare, tăiate și supuse vreunui tratament termic.

Art. 3. — Se stabilește contul de decontare a cheltuielilor de comercializare a ouălor, în conformitate cu legea nr. 109/1997.

Art. 4. — Se stabilește termenul de aplicare a prezentei hotărâri, în conformitate cu legea nr. 109/1997.

Art. 5. — Se stabilește termenul de aplicare a prezentei hotărâri, în conformitate cu legea nr. 109/1997.



## Către Consiliul Județean Argeș,

Subsemnata ȚÎNȚAR CRISTINA ELENA domiciliată în Municipiul Pitești, de profesie technician dentar – conform certificatului de membru al OTDR seria A nr. 0255, în calitate de administrator al S.C. BELLA KRIS DENT SMILE S.R.L., CUI 26319829, J03/1350/11.12.2009, cu sediul în Pitești, Str. Bucovina, Nr. 55 B, Tel. 0726.38.28.02, Jud. Argeș, având ca obiect de activitate Fabricarea de dispozitive, aparate și instrumente medicale și stomatologice - cod CAEN 3250, solicit închirierea spațiului cu destinație conexa actului medical, situat în incinta imobilului din mun. Pitești, Bld. Republicii, nr. 41, pentru desfășurarea activității de tehnică dentară.

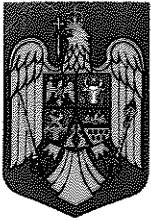
Data:



Semnătura

Ștampila

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Flor'.



# JUDEȚUL ARGEȘ CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

Pitești, Piața Vasile Milea Nr. 1, Cod poștal: 110053  
Telefon: 0248.210.056 Fax: 0248.220.137

www.cjarges.ro

Operator de date personale nr. 37708



ISO 9001

IL-C (Certificat)



JUDEȚUL ARGEȘ  
CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

22. MAI. 2024

Nr. 13840

Către,  
**Zăbavă Ionel-Adrian**  
(reprezentant în județul Argeș al OTDR România)

Urmare adresei dvs. înregistrată la Consiliul Județean Argeș sub nr. 13069/14.05.2024 prin care solicitați prelungirea Contractului de închiriere nr. 14061/4891/10.09.2019, al cărui obiect îl constituie (conform Hotărârii Consiliului Județean Argeș nr. 116/10.06.2019) spațiul cu destinație medicală sau conexă actului medical în suprafață de 12,86 mp (o cameră în suprafață de 8,94 mp împreună cu spațiile comune aferente în suprafață de 3,92 mp) situat în incinta imobilului Policlinica Stomatologică din mun. Pitești, b-dul Republicii, nr. 41, jud. Argeș, vă aducem la cunoștință faptul că nu putem da curs solicitării dvs. întrucât contactul mai sus menționat a fost încheiat pe perioadă determinată, nu prevede clauze contractuale prin care să poată fi prelungit și la împlinirea termenului acesta încetează de drept.

Totodată, în cazul în care Consiliul Județean Argeș va considera oportună închirierea spațiului cu destinație medicală sau conexă actului medical în suprafață de 12,86 mp (o cameră în suprafață de 8,94 mp împreună cu spațiile comune aferente în suprafață de 3,92 mp) situat în incinta imobilului Policlinica Stomatologică din mun. Pitești, b-dul Republicii, nr. 41, jud. Argeș, după expirarea Contractului de închiriere nr. 14061/4891/10.09.2019, va adopta o hotărâre în acest sens.

Totodată vă vom comunica modalitatea prin care puteți intra în posesia unui exemplar al Documentației de atribuire a spațiului cu destinație medicală/conexă actului medical mai sus menționat.

Cu stimă,

PREȘEDINTE  
ION MÎNZINĂ





# JUDEȚUL ARGEȘ

## CONSILIUL JUDEȚEAN ARGEȘ

Pitești, Piața Vasile Milea Nr. 1, Cod poștal: 110053  
Telefon: 0248.210.056 Fax: 0248.220.137

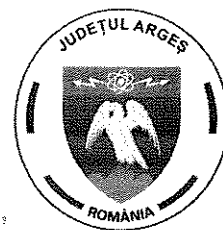
www.cjarges.ro

Operator de date personale nr. 37708



ISO 9001

L.C. (Certification)



ROMÂNIA  
JUDEȚUL ARGEȘ  
CONSILIUL JUDEȚEAN ARG

27.05.2024

Nr. 13840

Către,  
**Zăbavă Ionel-Adrian**  
(reprezentant în județul Argeș al OTDR România)

Urmare adresei dvs. înregistrată la Consiliul Județean Argeș sub nr. 13069/14.05.2024 prin care solicitați prelungirea Contractului de închiriere nr. 14061/4891/10.09.2019, al cărui obiect îl constituie (conform Hotărârii Consiliului Județean Argeș nr. 116/10.06.2019) spațiul cu destinație medicală sau conexă actului medical în suprafață de 12,86 mp (o cameră în suprafață de 8,94 mp împreună cu spațiile comune aferente în suprafață de 3,92 mp) situat în incinta imobilului Policlinica Stomatologică din mun. Pitești, b-dul Republicii, nr. 41, jud. Argeș, vă aducem la cunoștință faptul că nu putem da curs solicitării dvs. întrucât contactul mai sus menționat a fost încheiat pe perioadă determinată, nu prevede clauze contractuale prin care să poată fi prelungit și la împlinirea termenului acesta încetează de drept.

Totodată, în cazul în care Consiliul Județean Argeș va considera oportună închirierea spațiului cu destinație medicală sau conexă actului medical în suprafață de 12,86 mp (o cameră în suprafață de 8,94 mp împreună cu spațiile comune aferente în suprafață de 3,92 mp) situat în incinta imobilului Policlinica Stomatologică din mun. Pitești, b-dul Republicii, nr. 41, jud. Argeș, după expirarea Contractului de închiriere nr. 14061/4891/10.09.2019, va adopta o hotărâre în acest sens.

Totodată vă vom comunica modalitatea prin care puteți intra în posesia unui exemplar al Documentației de atribuire a spațiului cu destinație medicală/conexă actului medical mai sus menționat.

		NUME ȘI PRENUME	FUNCȚIA	DATA	SEMNĂTURA
UAT JUDEȚUL ARGEȘ  Nr.ex.2	Elaborat	Alin RĂBOJ	Inspector superior	21.05.2024	
	Verificat	Rodica DUMITRESCU	Șef Serviciu	21.05.2024	
	Verificat	Alin STOICEA	Director Executiv	21.05.2024	
	Avizat	Ionel VOICA	Secretar General al Județului Argeș	21.05.2024	
	Aprobat	Ion MÎNZÎNĂ	Președinte		

Domnule Președinte

14. MAI. 2024

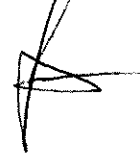
13069

Subsemnatul Zăbova Ionel - Adrian, reprezentat  
în județul Argeș, al OTDR, București Sector 2,  
Str. Șoseaua lanului nr 4B-4K cod de înregistrare  
fiscală 22889959 vă rog a binelor să aprobat  
prelungirea contractului de închiriere cu  
Nr. 19061/10 sep. 2019.

Data

14.05.2024.

Semnătura



Domnului Președinte al Consiliului Județean.