

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații cu destinația de cabinet medical, aparținând domeniului public al municipiului Pitești

Consiliul Local al Municipiului Pitești, întrunit în ședință ordinară;

Având în vedere:

-Referatul de aprobare pentru proiectul de hotărâre inițiat de Primarul Municipiului Pitești;

-Raportul nr.52728/12.09.2023 al Direcției Administrație Publică Locală, Juridic Contencios;

-Avizele comisiilor de specialitate ale consiliului local cuprinse în procesele-verbale nr. 54590/2023, nr.54591/2023, nr.54592/2023, nr.54593/2023, nr.54594/2023;

-Adresa Serviciului Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești nr.15966/25.07.2023 înregistrată la Primăria Municipiului Pitești sub nr.43650/25.07.2023;

-O.G. 124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale;

Văzând prevederile art.297 alin.(1) lit. c) și ale art. 332-348 din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art.196 alin. (1) lit. a) din Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:



Art.1 (1) Se aprobă scoaterea la licitație publică, în vederea închirierii, a 3 spații cu destinația de cabinet medical, aparținând domeniului public al municipiului Pitești, potrivit protocolului de predare-primire nr.9240/31.07.2006, anexa nr.2, încheiat în conformitate cu prevederile H.C.L. nr.9/31.01.2006, situate în str. Popa Șapcă nr.13, bl. D4, sc.A, ap.1, în suprafață totală de 78,1 mp.

(2) Se aprobă documentația cadru de atribuire privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru închirierea unor spații situate în municipiul Pitești, în care urmează să se desfășoare activități medicale, prevăzută în anexa nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Datele de identificare sunt cele din releveul prevăzut în anexa nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre,

(4) Prețul de pornire al licitației este echivalentul în lei la data depunerii ofertei a 3,57 EUR/mpAut/lună, potrivit raportului de evaluare, raport întocmit de către S.C. Alfa Prospect RC S.R.L. evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., înregistrat sub nr.48372/21.08.2023 la Primăria Municipiului Pitești, raport prevăzut în anexa nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(5) Licitația va avea loc la sediul Serviciului Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești și se va ține de către o comisie în următoarea componență:

Se desemnează ca membru în comisie:

- a) Costescu Cătălin - consilier local
- b) Dinu Dănuț - consilier local

Persoana nominalizată în comisia de evaluare aflată în imposibilitate de a-și îndeplini atribuțiile ce rezultă din calitatea deținută, din motive obiective, se înlocuiește cu membrul supleant, după cum urmează:

a) Dumitrescu Dan-Mihai - consilier local

b) Șerb Dragoș Andrei - consilier local

Comisia se completează prin Decizia Directorului Serviciului Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești cu un număr de 3 membri din cadrul acestui serviciu.

(6) Se împuternicește Directorul Serviciului Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești să semneze contractele de închiriere.

Art.2. Direcția Administrație Publică Locală, Juridic Contencios și Serviciul Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești vor aduce la îndeplinire dispozițiile prezentei hotărâri, care va fi comunicată acestora de către Secretarul General al Municipiului Pitești.

**PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Dan-Mihai Dumitrescu**



**Contrasemnează pentru legalitate:
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI
Andrei-Cătălin Călugăru**

**Pitești,
Nr. 472 din 21.09.2023**

DOCUMENTAȚIE CADRU DE ATRIBUIRE

PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIILOR PUBLICE PENTRU
ÎNCHIRIERE SPAȚII SITUATE ÎN MUNICIPIULUI PITEȘTI, ÎN CARE URMEAZĂ SĂ SE
DESFĂȘOARE ACTIVITĂȚI MEDICALE-CMI

CAIET DE SARCINI



SECȚIUNEA I

INFORMAȚII GENERALE

1. OBIECTUL LICITAȚIEI :

● Închirierea unor spații cu destinație cabinete medicale, aparținând Municipiului Pitești, aflate în administrarea Serviciului Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești, situate în Pitești, Cal. București, Str. Popa Șapcă, nr. 13, Bl. D4, Sc. A, parter, ap. 1, jud. Argeș:

➤ CABINET 1- CAMERA 5 (conform releveu), suprafață exclusivă 10.10 mp., spații în folosință comună, suprafață indiviză 15.20 mp.;

➤ CABINET 2- CAMERA 7 (conform releveu), suprafață exclusivă 10.40 mp., spații în folosință comună, suprafață indiviză 15.20 mp.;

➤ CABINET 3- CAMERA 8 (conform releveu), suprafață exclusivă 12 mp., spații în folosință comună, suprafață indiviză 15.20 m.p.;

● Releveul spațiului cu destinație de cabinete medicale este prevăzut în anexa nr.2 la H.C.L. nr.....

2. CHIRIA

Prețul de pornire al licitației este de echivalentul în lei la data depunerii ofertei, a 3,57 euro/Aut mp/lună, fără TVA.

3. FORMA DE LICITAȚIE :

● Licitație publică cu plic închis, conform Codului Administrativ aprobat prin O.U.G. nr.57/2019, cu modificările și completările ulterioare.

4. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI :

● Serviciul Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești.

● Sediul : Pitești, Calea București, bl. U 3, parter, tel. 0248/210380

● C.U.I. 18812396

5. BAZA LEGALĂ :

● O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

● H.C.L. nr. privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 3 spații cu destinație cabinet medical, aparținând Municipiului Pitești, aflate în administrarea Serviciului Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești, în vederea desfășurării de activități medicale.

● O.G. 124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale



SECȚIUNEA II

PROCEDURĂ, CRITERII ȘI CAIET DE SARCINI PENTRU ÎNCHIRIERE SPAȚII CU DESTINAȚIE CABINET MEDICAL, SITUATE ÎN MUNICIPIULUI PITEȘTI.

CAPITOLUL I

6. CERINȚE IMPUSE DE ORGANIZATOR

Ofertanții pot fi cabinete medicale fără personalitate juridică, ca formă de exercitare a profesiei, înființate de medicii cu drept de liberă practică în una dintre următoarele forme:

a) cabinet medical individual;

b) cabinete medicale grupate;

c) cabinete medicale asociate;

d) societate civilă medicală;

înregistrate ca atare, potrivit legii.

7. REGULI PRIVIND OFERTA

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) În vederea participării la licitație, fiecare participant va achita:

-taxa de participare 200 Lei

-contravaloare caiet de sarcini 300 Lei

-garanție de bună execuție, calculată după următoarea formulă

Garanția = suprafața terenului (mp) x prețul minim de pornire (lei/mp/lună) x 2 luni.

(4) Garanția de bună execuție la licitație se va restitui după adjudecare, în condițiile prevăzute la Cap.VII, Pct.16 alin (1), lit.a) din prezenta documentatie.

(5) Garanția de bună execuție se pierde în cazul refuzului semnării contractului de închiriere în termenul prevăzut sau renunțarea la contract în cursul perioadei de valabilitate.

(6) Constituirea garanției de bună execuție se face prin: depunere în numerar la caseria Serviciului Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești sau ordin de plată în contul RO78 TREZ0465006XXX004920, deschis la Trezoreria Pitești.



- (7) Taxa de participare și contravaloarea caietului de sarcini nu se restituie.
- (8) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (9) Ofertanții asociați nu au dreptul de a depune alte documentații de licitație în mod individual, pentru același spațiu licitat.
- (10) Prețul minim de pornire a licitației este echivalentul în lei la data depunerii ofertei a 3,57 euro/mpAut/lună, fără TVA, precizat în anunțul licitației.
- (11) Oferta de preț constă în suma oferită exprimată în lei/mp/lună, în funcție de care se calculează chiria spațiului, cel puțin egală cu prețul minim de pornire aprobat.
- (12) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă și constă în prețul în lei/mp/lună oferit.
- (13) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (14) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (15) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (16) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte la această dată.
- (17) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- (18) Ofertele se depun la sediul SPEPMP, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registru de intrări, precizându-se data și ora.
- (19) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației (conform relevu) pentru care este depusă oferta, denumirea și adresa ofertantului.
- (20) **Plicul exterior** va trebui să conțină:
- a) **plicul interior sigilat**, pe care se va specifica denumirea ofertantului și va conține oferta propriu-zisă.
 - b) cererea de participare la licitație, semnată și ștampilată de ofertant, completată clar, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - c) copii după chitanțele în baza cărora ofertantul a achitat:

-taxa de participare



-contravaloarea caietului de sarcini

-garanția de bună execuție

d) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante: copie carte de identitate, împuternicire sau procura în cazul unui delegat-original;

e) Contractul de societate civilă încheiat între medicii asociați (pentru societățile civile medicale)-dacă este cazul;

f) Acte de constituire actualizate pentru societățile civile medicale, dacă este cazul;

g) Certificat de înregistrare fiscală, copie;

h) Certificatul de înregistrare în Registrul Medical Unic al Cabinetelor Medicale, eliberat de Direcția de Sănătate Publică Județeană sau de Direcția de Sănătate Publică a Municipiului București, după caz;

i) Contract de grupare sau asociere (după caz) a cabinetelor medicale individuale înregistrat la Administrația Financiară;

j) Certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă tribunalul din jurisdicția sediului ofertantului, din care să rezulte domeniul de activitate desfășurat de ofertant, în conformitate cu destinația spațiului ce face obiectul licitației, nu mai vechi de 30 de zile;

k) Certificat de atestare fiscală pentru persoane fizice sau juridice privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul de stat și către bugetele asigurărilor sociale de stat (sănătate, pensii, șomaj) , emis de Direcția Generală Finanțelor Publice, valabil la data desfășurării licitației.

l) Certificat de atestare fiscală pentru îndeplinirea obligațiilor de plată, a taxelor și impozitelor locale, eliberat atât de primăria localității în care ofertantul își are sediul social și/sau punctul de lucru, valabil la data organizării licitației, cat si de la Primăria Pitești.

m) Declarația unica privind impozitul pe venit si contribuțiile sociale;

n) Declarație pe propria răspundere a ofertantului că nu are datorii restante față de instituțiile emitente ale certificatelor mai sus enunțate, bănci și față de SPEPMP.

o) Declarație pe proprie răspundere că nu se află în situația în care participantul la licitație a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani și nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie, restricția fiind operată pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

p) Declarație pe proprie raspundere ca ofertantul va colecta selectiv deșeurile rezultate din activitatea desfășurată în spațiu.

(21) **Plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă a ofertantului, ce va menționa și perioada de valabilitate, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.



(a) Oferta propriu-zisă va fi depusă într-un număr de 1 exemplar, prevăzut în anunțul de licitație, semnată de către ofertant.

8. NU VOR FI ADMIȘI LA LICITAȚIE OFERTANȚII CARE:

a) au datorii restante față de instituțiile emitente ale certificatelor mai sus enunțate, la bănci sau la SPEPMP, indiferent dacă acestea reprezintă debite, dobânzi, sau penalități de întârziere pentru neplată în termen a obligațiilor;

b) nu prezintă întreaga documentație solicitată sau prezintă vreunul din documente cu termenul de valabilitate expirat;

c) nu fac dovada depunerii taxei de participare la licitație, a achitării caietului de sarcini și a constituirii garanției de bună execuție;

d) se află în procedura reorganizării judiciare sau a falimentului;

e) au fost desemnați câștigători la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

CAPITOLUL II

9. TERMENELE LICITAȚIEI

(1). Documentele prevăzute la capitolul anterior se vor depune la sediul Serviciului Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești, până cel târziu la data și ora precizate în anunțul de licitație.

(2). Licitația va avea loc la sediul Serviciului Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești din Calea București, bl. U3, parter, în data de _____, ora _____. precizată în anunțul de licitație.

(3) Pentru motive temeinic justificate se poate modifica, în condițiile legii, data licitației, însă nu mai devreme de cea inițială. Noua dată se va afișa la loc vizibil, la sediul și pe site-ul organizatorului.

(4). În caz de modificare a datei licitației, în perioada de amânare, nu se pot depune alte dosare de participare de către ofertanți.

(5). Actele depuse, în cazul amânării licitației, nu trebuie să fie refăcute, chiar dacă perioada lor de valabilitate a expirat. Excepție face scrisoarea de garanție bancară de participare la licitație care trebuie să fie valabilă la data la care a fost amânată licitația.

(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.



CAPITOLUL III

10. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

(1). La data de _____, ora _____, la sediul Serviciului Public de Expoatare a Patrimoniului Municipiului Pitești din Calea București, bl. U3, parter, vor fi prezenți membrii Comisiei de licitație și ofertanții.

(2). Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(3). Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare ai căror membri au fost numiți prin dispoziția Primarului Municipiului Pitești. Comisia de evaluare este legal întrunită în prezența tuturor membrilor.

(4) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua și la ora fixată, prevăzută în anunțul de licitație.

(a) Eventualele obiecțiuni legate de modul de organizare vor fi formulate înainte de deschiderea ședinței de licitație și vor fi soluționate pe loc.

(b) În urma analizării plicurilor exterioare de către comisia de licitație, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă .

(c) Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.

(5) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile de validitate. În caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(6) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal, în care se va preciza rezultatul analizei.

(7) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(8) Dacă și la repetarea ședinței de licitație se prezintă un singur ofertant, se va proceda la anularea licitației.

(9) Modul de desfășurare a licitației se va menționa în procesul verbal al ședinței.

(10) Procesul verbal al ședinței va fi semnat de către membrii Comisiei de licitație și de către ofertanți.

11. CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:



P.1) cel mai mare nivel al chiriei -ponderea acestui criteriu este de 40 %:

-cel mare pret-20 pct;

-urmatorul pret în sens descrescator-15 pct

-urmatorul pret în sens descrescator-10 pct

-urmatorul pret în sens descrescator-5 pct

-urmatoarele preturi în sens descrescator-0 pct

P2) capacitatea economico-financiară a ofertanților- ponderea acestui criteriu este de 35 %:

Ofertantul trebuie sa prezinte dovada ca va avea acces la disponibilitati banesti, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 4 luni de derulare a contractului in valoare egala cu cuantumul 4 chirii raportate la pretul ofertat - lei/mp/zi X suprafata terenului inchiriat X 120 zile.

Punctajul se calculeaza astfel:

a) pentru cel mai mare nivel al disponibilitatilor banesti pentru 4 luni de derulare a contractului se acorda 20 pct.

b) pentru urmatorul nivel al disponibilitatilor banesti pentru 4 luni de derulare a contractului mai mic decat cel mai mare -15 pct,

c) pentru urmatorul nivel al disponibilitatilor banesti pentru 4 luni de derulare a contractului mai mic decat precedentul-10 pct,

d) pentru urmatorul nivel al disponibilitatilor banesti pentru 4 luni de derulare a contractului mai mic decat precedentul-5 pct,

e) pentru urmatoarele nivele al disponibilitatilor banesti pentru 4 luni de derulare a contractului mai mici decat precedentul -0 pct.

P3) protecția mediului înconjurător - ponderea acestui criteriu -25%

- declaratie pe proprie raspundere ca locatarul va colecta selectiv deseurile rezultate din activitatea desfasurata în spațiu). respectiv - 20 pct.

- lipsa declaratie pe proprie raspundere ca locatarul va colecta selectiv deseurile rezultate din activitatea desfasurata în spațiu), respectiv - 0 pct.

FORMULA DE CALCUL PUNCTAJ

Punctaj total: $P1 \times 0,40 + P2 \times 0,35 + P3 \times 0,25 = X$



12. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

(1) Comisia stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire .

(2) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face luând în considerare cuantumul chiriei ofertate în sens descrescător, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(3) Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei și ofertanți.

(4) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(5) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(6) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(7) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

13. ANUNȚUL DE ATRIBUIRE:

(1) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;



j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(2) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(3) În cadrul comunicării cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractelor, Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(4) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(5) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți referitoare la atribuirea contractului.

(6) Comisia de licitație va preciza în încheierea procesului verbal ofertantul câștigător și suma în lei, cu care s-a adjudecat licitația precum și valoarea garanției de bună execuție.

(7) Ofertantul declarat câștigător are obligația ca, în termen de 20 zile de la primirea notificării de atribuire, să se prezinte la sediul SPEPMP, în vederea încheierii contractului de închiriere. Termenul mai sus precizat este unul de decădere, nerespectarea lui ducând atât la pierderea dreptului de a încheia contractul, cât și a garanției de participare depuse.

(8) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

CAPITOLUL IV

REPETAREA LICITAȚIEI

Art.14(1) Procedura licitației se va repeta în următoarele situații:

(a)- În cazul în care autoritatea contractantă anulează procedura și organizează o nouă licitație, pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație

(b)- Cea de-a doua licitație se organizează cu reluarea metodologiei de organizare a primei proceduri.

(c)- În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

CAPITOLUL V - ANULAREA LICITAȚIEI

Art.15(1) Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.



(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Codul Administrativ.

b) Autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor menționate mai sus.

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAPITOLUL VI

15. DISPOZIȚII SPECIALE

(1) Contractul va fi încheiat pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, o singură dată, pentru o perioadă de maxim jumătate din durata inițială a închirierii, prin act adițional.

(2) Prolungirea se va aproba, în condițiile legii, de către Consiliul Local al Municipiului Pitești prin hotărâre.

(3) Cesiunea/subînchirierea contractului de închiriere este interzisă.

CAPITOLUL VII

16. ALTE DISPOZIȚII

(1) Garanția de bună execuție se va returna participanților astfel:

(a) Celor care nu au întrunit condițiile de eligibilitate și celor care nu au fost declarați câștigători - în termen de 15 zile de la data depunerii cererii de restituire la sediul Serviciului Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești.

(b) Ofertanților declarați câștigători în termen de 7 zile de la data depunerii garanției de bună execuție în una dintre modalitățile prevăzute de lege.

(2) Câștigătorul licitației este obligat să încheie contractul de închiriere cu Serviciul Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești și să depună garanția de bună execuție a contractului, în termen de 10 zile de la încheierea contractului.

Garanția de buna execuție = suprafața terenului (mp) x chiria stabilită prin licitație (lei/mp/luna) x 2 luni

(4) Plata chiriei se va face trimestrial, iar termenul de plată este ultima zi lucrătoare calendaristică din trimestru pentru trimestrul în curs.



(5) Anual, chiria se indexează, de drept, cu rata anuală a inflației comunicată de Institutul Național de Statistică

(6) Chiria se renegociază la împlinirea termenului de 3 ani de la semnarea contractului de închiriere.

Renegocierea, în situația prelungirii prin act adițional, se face cu respectarea termenului de 3 ani, calculat de la data termenului inițial.

(7) Serviciul Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești nu se obligă să asigure accesul la utilități. Racordarea la utilități se realizează, în funcție de posibilitățile tehnice, la solicitarea locatarului, în baza contractelor încheiate între aceștia și furnizorii de utilități.

CAPITOLUL VIII

17. ALTE INFORMAȚII

(1) Contractul de închiriere va menționa prețul oferit în cadrul licitației, la care se va adăuga TVA.

(2) Dispozițiile prezentei proceduri se completează cu dispozițiile privind închirierea bunurilor proprietate publică prevăzute în OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ.

(3) În urma licitației, între Serviciul Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești și ofertantul câștigător se va încheia un contract de închiriere, pe o perioadă de 5 ani.

(4) Litigiile apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere se soluționează de instanțele de judecată competente.



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

NR. /

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

MUNICIPIUL PITEȘTI, prin Serviciul Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești, cu sediul în Pitești, str. Calea București, bloc U3, parter, telefon : 0248/210.380, cod fiscal: 18812396, reprezentat legal prin domnul Gheorghe ZAHARIA – Director, conform Dispoziției nr. 641/2020, în calitate de **LOCATOR**,

Și
CMI DR. _____, cu sediul în _____, str. _____, telefon : _____, fax : _____, înregistrat la Registrul Unic al Cabinetelor Medicale sub Nr. _____, cod fiscal _____, în calitate de **LOCATAR**,

de comun acord au încheiat prezentul contract de închiriere, în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. și ale Procesului-verbal de licitație nr. /

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 1

(1) Obiectul contractului constă în închirierea de către **Locator**, a spațiului dem.p., situat în, în scopul furnizării de servicii medicale în asistență medicală primară, în condițiile legii.

(2) Spațiul prevăzut în alineatul precedent aparține Municipiului Pitești și este aflat în administrarea Serviciului Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești.

(3) Relevul spațiului constituie anexă a prezentului contract.

(4) Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de închiriere, precum și cesiunea contractului.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 2

(1) Durata contractului este de 5 ani, începând cu data de, până la data de

(2) Contractul poate fi prelungit, după expirare, cu acordul părților, prin act adițional, numai dacă Locatarul și-a îndeplinit la termen toate obligațiile asumate prin prezentul contract și a depus o cerere în acest sens, cu cel puțin 45 zile înaintea expirării acestuia, în vederea aprobării prelungirii prin hotărâre a consiliului local.

IV. CHIRIA

Art.3

(1) Chiria datorată de locatar, pentru spațiul dem.p. este de /m.p./lună, la care se adaugă TVA, conform procesului verbal de licitație nr. /



(2) Chiria se plătește trimestrial, până în ultima zi a fiecărui trimestru, termenul de scadență fiind ultima zi calendaristică lucrătoare a fiecărui trimestru. Dacă data scadenței este într-o zi nelucrătoare, termenul de scadență se prelungește până în prima zi lucrătoare.

(3) Începând cu ziua următoare datei scadenței Locatarul datorează majorări de întârziere în cuantumul prevăzut prin Codul de procedură fiscală, pentru obligațiile datorate.

(4) Anual, chiria se indexează, de drept, cu rata anuală a inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică.

(5) Chiria se renegociază la împlinirea termenului de 3 ani de la semnarea contractului de închiriere.

Renegocierea, în situația prelungirii prin act adițional se face cu respectarea termenului de 3 ani, calculat de la data termenului inițial.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

Art. 4

(1) Locatorul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să asigure folosirea netulburată a spațiului pe perioada derulării contractului;
- b) să încaseze chiria conform prezentului contract;
- c) să utilizeze garanția constituită de Locatar, în condițiile prezentului contract;
- d) în caz de neplată la termen a chiriei, Locatorul are dreptul de a utiliza garanția de bună execuție constituită de către Locatar până la acoperirea integrală a sumelor restante. În situația utilizării garanției, Locatorul va notifica Locatarul în acest sens, cât și despre obligația reconstituirii garanției de bună execuție, până la valoarea inițială, într-un termen ce nu va depăși 15 zile calendaristice, de la data primirii notificării. Neîndeplinirea obligației referitoare la reconstituirea garanției în termen de 15 zile duce la rezilierea de drept a contractului, fără intervenția vreunei instanțe de judecată (pact comisoriu de grad IV).
- e) să verifice dacă Locatarul folosește bunul închiriat conform destinației din contract și dacă respectă condițiile închirierii.

(2) În situația în care Locatarul nu a depus cerere de prelungire a contractului de închiriere în termenul prevăzut de art. 2 alin (2), cu 30 de zile înainte de expirarea duratei contractului, SPEPMP va notifica Locatarul cu privire la eliberarea spațiului până în prima zi lucrătoare ce urmează datei de expirare a contractului.

(3) Locatorul este obligat să notifice Locatarului apariția oricăror împrejurări de natura să aducă atingere drepturilor acestuia, dacă are cunoștință despre aceasta.

B. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

Art.5

(1) Locatarul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să utilizeze spațiul închiriat conform destinației pentru care a fost încheiat prezentul contract;
- b) să depună garanția de bună execuție în termen de 10 zile de la data încheierii contractului, calculată după următoarea formulă: suprafața spațiului x chiria stabilită prin licitație x 3 luni. Garanția de bună execuție se va restitui la sfârșitul contractului, în cazul în care Locatarul și-a îndeplinit obligațiile de plată.
- c) să plătească chiria în termenul prevăzut la art.3, alin. (2), din contract;
- d) să solicite utilizarea garanției de bună execuție, cu obligația reîntregirii acesteia într-un termen de 15 zile;
- e) să reîntrească garanția de bună execuție, utilizată pentru acoperirea sumelor restante, până la valoarea inițială, într-un termen ce nu va depăși 15 zile calendaristice, de la data primirii de la Locator a notificării în acest sens;



etc.) cu furnizorii acestor servicii, cu respectarea prevederilor din H.C.L. nr., cu modificările și completările ulterioare;

g) să asigure în permanență întreținerea spațiului închiriat, astfel încât să corespundă destinației pentru care a fost încheiat prezentul contract;

h) să asigure întreținerea spațiului, în conformitate cu dispozițiile legale în această materie;

(i) să respecte toate normele legale privind igiena, PSI și sănătatea publică;

j) să restituie spațiul în starea inițială la încetarea din orice cauză a contractului.

k) să solicite autorităților prevăzute la art. 287 sau titularului dreptului de administrare, după caz, efectuarea reparațiilor necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

l) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse;

m) să contribuie proporțional cu suprafața deținută la cheltuielile destinate reparațiilor curente, întreținerii și amenajărilor efectuate în clădire.

(2) Subînchirierea în tot sau în parte de către Locatar a spațiului, precum și cesiunea contractului de închiriere este interzisă și duce la rezilierea prezentului contract fără alte formalități.

VI. MODALITĂȚI DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

Art.6

(1) Prezentul contract încetează la expirarea termenului pentru care a fost încheiat fără notificare prealabilă din partea LOCATORULUI, dacă nu a fost prelungit prin act adițional, în condițiile prezentului contract.

(2) Contractul poate înceta și prin acordul părților.

Art.7

(1) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere și fără îndeplinirea vreunei formalități prealabile, în următoarele situații :

a) LOCATARUL nu a achitat chiria datorată într-o perioadă de 60 zile de la data scadenței;

b) când Locatarul a încălcat una dintre obligațiile stipulate în prezentul contract la art.5, alin.(1) lit. a), b), c), e), g), h), i) j), l), m) și alin.(2).

Art.8 Toate cheltuielile ocazionate de eliberarea spațiului vor fi suportate de către Locatar pentru toate situațiile.

Art.9 În situația denunțării contractului de către Locatar, înainte de expirarea termenului contractual, fără motive temeinice, acesta va fi obligat la plata unor despăgubiri către Locator, respectiv contravaloarea chiriei aferente unei perioade de 3 luni .

VII. LITIGII

Art. 10 Orice pretenție sau dispută dintre părți aparută în legătură cu prezentul contract, care nu poate fi soluționată între acestea în mod amiabil prin negociere, va fi soluționată de către instanța de judecată.

VIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 11 Prezentului contract îi sunt aplicabile dispozițiile Codului Administrativ și ale H.C.L. nr., cu modificările și completările ulterioare, precum și dispozițiile dreptului comun.



Art. 12 Presentul contract s-a încheiat azi _____ în baza H.C.L., în 2 (doua) exemplare. câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR,

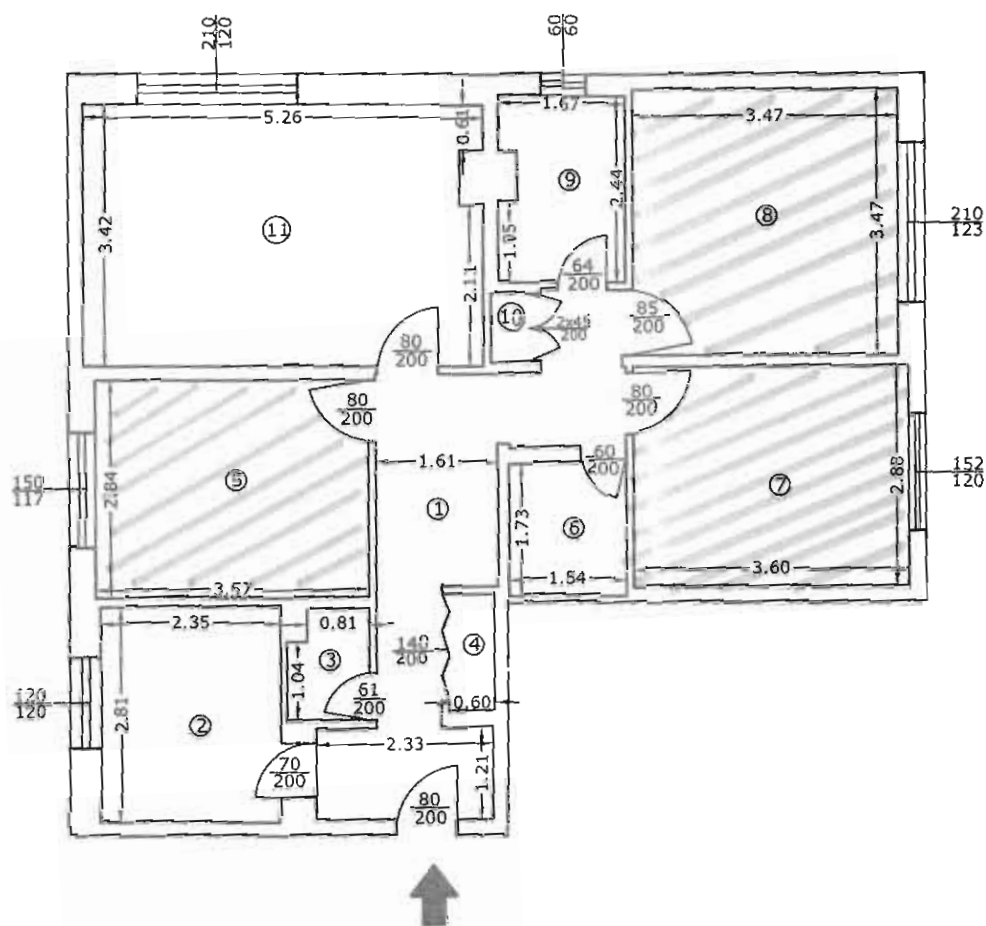
LOCATAR,



RELEVU APARTAMENT

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafata	Adresa imobilului	Mun. Pitesti, Cartier Calea Bucuresti,
82060	78.1 mp	Str. Popa Sapca, nr. 13, Bloc: D4, Sc: A, Et: Parter, Ap: 1	
Cartea Fundara colectiva nr.		UAT	Pitesti, Jud. Arges
Cod unitate individuala(U)		CF individuala	



Recapitulatie

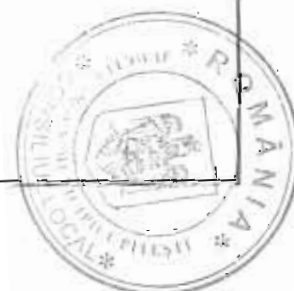
Nr. cam.	Denumire camera	Suprafata [mp]
1	Hol	11.7
2	Bucatarie	6.6
3	Baie	1.5
4	Debara	0.9
5	Dormitor	10.1
6	Baie	2.7
7	Dormitor	10.4
8	Dormitor	12.0
9	Baie	3.9
10	Debara	0.5
11	Sufragerie	17.8
Suprafata utila = 78.1		

Executant

Ing. Negrita Nicolae
Act. Seria RO-AG-F Nr. 0101

Receptionat

Data : 28.06.2023



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

Membru corporativ ANEVAR
E – mail : alfaprospect@yahoo.com



Nr. raport : 121 / 16.08.2023

RAPORT DE EVALUARE

DSPA
16.08.2023

SPATIU CABINET MEDICAL

**Pitești, cartier Calea București, str. Popa Sapca, nr. 13, bl. D4, sc. A,
parter, ap. 1, jud. Argeș**



SAA

Solicitant : Primaria Pitesti/ Consiliul Local al Mun. Pitesti
Utilizator desemnat : Primaria Pitesti/ Consiliul Local al Mun. Pitesti
Proprietar : Municipiul Pitesti

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

SINTEZA EVALUARII	2
I. Termenii de referință ai evaluării	3
I.1. Identificarea și competența evaluatorului	3
I.2. Identificarea clientului și a oricărui utilizator desemnat	4
I.3. Scopul evaluării	4
I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării	4
I.5. Tipul valorii	4
I.6. Data evaluării	4
I.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	4
I.8. Natura și sursa informațiilor pe care s-a bazat evaluarea	5
I.9. Ipoteze și ipoteze generale	5
I.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare	6
I.11. Declarația de conformitate a evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022	6
II. Prezentarea datelor	6
II.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	6
II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	7
II.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	7
II.4. Informații despre amplasament	7
II.5. Descrierea imobilului	8
III. Analiza pieței imobiliare	8
Considerente privind piața imobiliară și caracteristicile sale	8
Analiza cererii	9
Analiza ofertei	9
Echilibrul pieței	9
IV. Evaluare	10
IV.1. Cea mai bună utilizare	10
IV.2. Evaluarea imobilului	11



SINTEZA EVALUARII

Solicitant	PRIMARIA PITEȘTI – CONSILIUL LOCAL AL MUN. PITEȘTI Adresa : Pitești, str. Victoriei, nr. 24, jud. Argeș CIF : 4317967
Utilizator desemnat	PRIMARIA PITEȘTI – CONSILIUL LOCAL AL MUN. PITEȘTI Adresa : Pitești, str. Victoriei, nr. 24, jud. Argeș CIF : 4317967
Proprietar	MUNICIPIUL PITEȘTI
Evaluator autorizat	S.C. ALFA PROSPECT RC S.R.L. Membru corporativ ANEVAR conform autorizației nr. 0271 Alexandru Stoenescu, membru titular ANEVAR (EPI, EBM), leg. nr. 16370 Florin Cosmescu, membru titular ANEVAR (Ei, EPI, EBM), leg. nr. 11725
Scopul evaluării	Stabilirea valorii de piață a chiriei
Tipul valorii	"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."
Data	raportului de evaluare: 16.08.2023 inspecției : 16.08.2023
Curs de schimb valutar	4,9422 LEI/EUR , la data de 16.08.2023, dată la care se raportează evaluarea
Obiectul evaluării	Stabilirea chiriei de piață pentru următorul imobil : - Spațiu CABINET MEDICAL , situat în mun. Pitești, cartier Calea București, str. Popa Sapca, nr. 13, bl. D4, sc. A, parter, ap. 1, jud. Argeș.
Adresa proprietății	Pitești, cartier Calea București, str. Popa Sapca, nr. 13, bl. D4, sc. A, parter, ap. 1, jud. Argeș.
Amplasare	Zona mediana a mun. Pitești, jud. Argeș
Utilități	- Alimentare cu energie electrică - Alimentare cu apă - Alimentare cu gaze naturale - Canalizare - Termoficare - Rețele de telecomunicații
Numar cadastral	-
Cartea funciara	-
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
VALOAREA MINIMA DE PIAȚĂ CHIRIE	Vp min. chirie = 3,57 EUR/mpAut/lună, respectiv 17,64 RON/mpAut/lună



I. Termenii de referință ai evaluării

I.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentarea evaluatorului

Raportul de evaluare este întocmit de evaluator autorizat Alexandru Stoenescu, membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 16370, 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 **Alexandru Stoenescu**,
membru titular ANEVAR cu legitimația nr. 16370
Studii de baza

Facultatea de Științe Economice, Administrative
și Juridice, Secția Contabilitatea și Informatica de
Gestiune

Expert evaluator de proprietăți imobiliare –
Certificat nr. 3778/13.08.2007

Certificari ANEVAR

Expert evaluator de bunuri mobile – Certificat nr.
1031/25.06.2010

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 stimul 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.



Raport de evaluare

I.2. Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnat

Prezentul raport de evaluare a fost solicitat de **Primaria Pitesti – Consiliul Local al Municipiului Pitesti**, în vederea stabilirii valorii minime de piață a chiriei pentru spațiul cu destinația de cabinet medical amplasat în mun. Pitesti, cartier Calea Bucuresti, str. Popa Sapca, nr. 13, bl. D4, sc. A, parter, ap. 1, jud. Argeș.

Utilizatorul desemnat al lucrării este Primaria Pitesti – Consiliul Local al Municipiului Pitesti.

I.3. Scopul evaluării

Prezentul raport de evaluare are drept scop stabilirea valorii minime de piață a chiriei pentru imobilul evaluat, în vederea închirierii.

I.4. Identificarea activului sau a datoriei supuse evaluării

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

- **Spațiu CABINET MEDICAL, situat în mun. Pitești, cartier Calea Bucuresti, str. Popa Sapca, nr. 13, bl. D4, sc. A, parter, ap. 1, jud. Argeș.**

Imobilul de mai sus este proprietate a **Municipiului Pitesti**.

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 2021 – SEV 104 – paragraful 40.1, și anume :

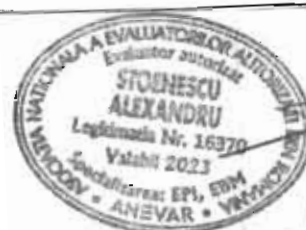
"40.1 Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat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

I.6. Data evaluării

Inspekția bunului supus evaluării s-a făcut în data 16.08.2023, iar raportul de evaluare a fost întocmit tot în data de 16.08.2023. S-a luat în calcul un curs de schimb valutar, valabil la BNR în data de 16.08.2023, de 4,9422 LEI/EUR.

I.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Inspekția proprietății a fost efectuată de către evaluator autorizat Alexandru Stoenescu. 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 corespondenței dintre starea faptică și documente, caracteristicile proprietății, vizualizarea documentelor în original.

1.8. 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 :
 - o Acte de proprietate, acte ce atestă intabularea dreptului de proprietate, documentația cadastrală, extrase CF.
 - o Informații privind istoricul proprietății obținute de la proprietar.
- Standardele ANEVAR 2022 :
 - o SEV 100 – Cadrul general ;
 - o SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării
 - o SEV 103 – Raportare ;
 - o SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare ;
 - o 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.

1.9. Ipoteze și ipoteze generale

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

Ipoteze :

- 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, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu îmi 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;

Raport de evaluare

- 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.

Ipoteze speciale :

- evaluatorul nu a avut la dispoziție Documentația cadastrală avizată OCPI și Extras de Carte Funciara al proprietății. Toate datele utilizate în prezentul raport de evaluare au fost preluate din informațiile primite de la utilizatorul prezentului raport de evaluare, Primăria Pitești – Consiliul Local al Municipiului Pitești;
- în situația actuală există o stare de incertitudine pe piața imobiliară datorată crizei generate de COVID 19, iar evaluatorul nu poate estima impactul acestei crize asupra pieței imobiliare și prin urmare nu poate aplica ajustări relevante informațiilor de piață existente. În aceste condiții valoarea estimată în prezentul raport nu ține seama de posibilele modificări ale pieței imobiliare ca urmare a crizei generate de COVID 19.

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. Declararea conformității evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022

Prezentul raport de evaluare a fost realizat conform reglementărilor Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 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 imobilul :

- **Spațiu CABINET MEDICAL**, situat în mun. Pitești, cartier Calea București, str. Popa Sapca, nr. 13, bl. D4, sc. A, parter, ap. 1, jud. Argeș.

Imobilul aparține **Municipiului Pitești**, care deține drepturile de proprietate conform următoarelor documente :

- Comanda evaluare nr. 46241/07.08.2023 ;
- Schița spațiului atasată la prezentul raport (relevu apartament).



Raport de evaluare

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

II.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

În prezenta lucrare nu s-a evaluat niciun bun mobil.

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

Imobilul evaluat este situat în zona mediana, 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

Imobilul este situat în zona mediană a municipiului, în cartierul Calea București, într-o zonă mobilată cu blocuri cu regimul de înălțime P+4E, majoritatea edificate în jurul anului 1985. Accesul la bloc se realizează din str. Mihai Eminescu cu mijloace proprii de transport și din str. Calea București cu mijloace de transport în comun.

- Distanța față de centrul orașului : cca. 1 km;
- Accesul se realizează cu ajutorul autovehiculelor personale din str. Mihai Eminescu și cu mijloacele de transport în comun din str. Calea București;
- Unități comerciale: da, la distanță mică – Piața Ceair ;
- Unități de învățământ : da, la distanță medie ;
- Unități bancare : da, la distanță mică ;
- Unități medicale : da, la distanță medie ;
- Instituții de cult : da, la distanță medie ;
- Instituții publice : da, la distanță medie ;
- Muzeu : da, la distanță medie ;
- Parcuri : da, la distanță medie – Parc Lunca Argeșului, Parc Ștrand, Expo Parc ;



- Altele : nu.

II.5. Descrierea imobilului

Imobilul are finisaje de tip medii, cu pardoseli din parchet laminat în camere și din gresie în bucatarie, pe hol și în baie. Zugrăvelile sunt cu vopsea lavabilă în camere și pe hol, iar baia și bucataria sunt placate cu faianță. Tâmplăria exterioară este realizată din profile PVC/aluminiu cu geam termopan, iar cea interioară este realizată din lemn. Instalațiile electrice și sanitare sunt în stare bună de funcționare, iar apartamentul este racordat la sistemul centralizat de termoficare. La momentul inspecției imobilul se afla într-o stare satisfacătoare, zugrăvelile fiind parțial deteriorate pe hol în urma unor infiltrații cu apă.

Imobilul este situat la parterul unui bloc cu regimul de înălțime S+P+4E, cu structura din panouri de beton armat, dat în folosință în anul 1985. Suprafața utilă este de 78,1mp (conform relevu).

III. Analiza pieței 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 administrative* din zona mediana 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. Cererea pentru închirierea acestui tip de proprietăți este redusă, din cauza amplasamentului proprietății (zona preponderent rezidențială și acces dintr-o alee secundară).

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.

Oferta de proprietăți similare la închiriere este relativ mică în zona subiect, cu tranzacții puține și fără a cunoaște detaliile exacte ale contractelor de închiriere.

În cazul obiectivului analizat, pentru identificarea pieței 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 4-7 EUR/mpAut./luna.

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 piață 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



participanții pe piață - coroborat cu scăderea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de accentuare a continuării trendului descendent a evoluției prețurilor pe piața menționată.

La data evaluării, piața imobiliară specifică proprietății analizate este în dezechilibru, oferta fiind ceva mai mare decât cererea, iar numărul tranzacțiilor încheiate destul de redus.

După analizarea pieței specifice pentru proprietatea subiect la data evaluării, putem afirma că este o piață a cumparatorului (oferta este mai mare decât cererea).

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

În cazul de față terenul este în folosință și nu se pune problema demolării proprietății. Cea mai bună utilizare se va estima în ipoteza 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

Pe baza studiului pieței imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea evaluată a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza utilizării ca proprietate imobiliară de tip administrativ, care respectă criteriile CMBU.

Practic, ținând cont de tipul clădirii și de amplasarea acesteia, cea mai bună alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de proprietate imobiliară cu destinație administrativă.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- este permisibilă legal;
- îndeplinește condiția de fizic posibilă.
- este fezabilă financiar.
- este maxim productivă - se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).



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 descrise 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.

Procese 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.

Procese 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 rezidențial/comercială, mediana a municipiului.

Metoda comparației de piață o vom folosi pentru estimarea valorii de piață pentru chiria spațiului cu $S_{ut} = 78,1 \text{ mp}$.

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



Raport de evaluare

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 iulie – august 2023 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.

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

Nr. crt.	Locația	Suprafața (mp)	Utilități	Finisaje	Preț EUR/mp/luna	Observații
1	Pitești, Calea București	250	Toate	Medii-superioare	5	
2	Pitești, str. Raurilor	220	Toate	Medii-superioare	5	
3	Pitești, zona Expo Parc	150	Toate	Medii-superioare	5	Casa (teren exclusiv 724mp)
4	Pitești, B-dul N. Balcescu	350	Toate	Medii	4,28	
5	Pitești, zona centrala	70	Toate	Medii	4,28	
6	Pitești, zona Craiovei	75	Toate	Medii	4,66	
7	Pitești, Calea Craiovei	60	Toate	Superioare	6,66	
8	Pitești, Popa Sapca	77	Toate	Medii	6,5	
9	Pitești, zona Popa Sapca	70	Toate	Medii	4,28	Apartament camere 3
10	Pitești, cartier Craiovei	72	Toate	Medii	4,16	Apartament camere 3

Grila de comparatii este prezentata mai jos :

Comparații de piață - CHIRIE

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Identificare proprietate	Pitești, cartier Calea București, str. Popa Sapca, nr. 13, bl. D4, sc. A, parter, ap. 1	Pitești, Calea București	Pitești, str. Raurilor	Pitești, Calea Craiovei
Pret chirie oferta (EUR/mpAut/lună)		5	5	6,66
Ajustare procentuala		-20%	-20%	-20%
Ajustare totala		-1,00	-1,00	-1,33
Pret corectat		4,00	4,00	5,33
Drept proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		4,00	4,00	5,33
Restricții legale-urbanism	similare	similare	similare	similare

Raport de evaluare

Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		4,00	4,00	5,33
Conditii de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		4,00	4,00	5,33
Localizare	Pitești, cartier Calea Bucuresti, str. Popa Sapca, nr. 13, bl. D4, sc. A, parter, ap. 1	Pitești, Calea Bucuresti	Pitești, str. Raurilor	Pitești, Calea Craiovei
Ajustare procentuala		0%	0%	-5%
Ajustare totala		0,00	0,00	-0,27
Pret corectat		4,00	4,00	5,06
Suprafata (mp)	78,1	250	220	60
Ajustare procentuala		5%	5%	0%
Ajustare totala		0,20	0,20	0,00
Pret corectat		4,20	4,20	5,06
An PIF	1985	1980	2000	2020
Ajustare procentuala		0%	-5%	-11%
Ajustare totala		0,00	-0,19	-0,53
Pret corectat		4,20	4,01	4,53
Finisaje	Medii	Medii-superioare	Medii-superioare	Superioare
Ajustare procentuala		-15%	-15%	-20%
Ajustare totala		-0,63	-0,60	-0,91
Pret corectat		3,57	3,41	3,62
Cea mai buna utilizare	administrativa	administrativa	administrativa	administrativa
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		3,57	3,41	3,62
Utilități	Toate	Toate	Toate	Toate
Ajustare procentuala		0%	0%	0%
Ajustare totala		0,00	0,00	0,00
Pret corectat		3,57	3,41	3,62
Ajustare totala neta		1,43	1,59	3,04
Ajustare totala neta(%)		29%	32%	46%
Ajustare totala bruta		1,83	1,99	3,04



Raport de evaluare

Ajustare totala bruta(%)	37%	40%	46%
OPINIA EVALUATORULUI	3,57 EUR/mpAut/lună		

Explicare ajustari :

- Ajustarea pentru tip de tranzacție: se referă la faptul ca avem de-a face cu un preț de ofertă care suportă o ajustare în timpul negocierilor de pana la 20% ;
- Ajustarea pentru localizare : s-a ajustat negativ comparabila 3 (-5%), aceasta fiind amplasata intr-o zona mai bine cotata a orasului, cu acces dintr-o artera principala ;
- Ajustarea pentru suprafata : s-au ajustat pozitiv comparabilele 1 si 2 (+5%), spatiile cu suprafete mari avand un pret unitar mai mic ;
- Ajustarea pentru finisaje : toate comparabilele s-au ajustat negativ (-15%, respectiv -20%), acestea având finisaje superioare proprietatii subiect ;
- Ajustarea pentru anul PIF : s-au ajustat negativ comparabilele 2 si 3, avandu-se in vedere o ajustare de 3%/10 ani vechime;
- Pentru celelalte elemente de comparatie nu s-au realizat ajustări.

În concluzie, având în vedere caracteristicile proprietății imobiliare analizate, amplasamentul în zonă, suprafața de teren aferentă proprietății imobiliare (teren în cotă parte indiviză), vechimea și starea tehnică a imobilului, dotările și finisajele de care dispune, starea acestuia la data inspecției, valoarea obținută prin aceasta metodă și care poate fi luată în considerare pentru scopul prezentului raport de evaluare este de :

CHIRIE DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	3,57 EURO/mp/luna, echivalent 17,64 LEI/mp/luna
--	--

V. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

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

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la revederea intregii evaluari pentru a crea siguranta ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentele si logica aplicate, au condus la judecati 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 numarului de tranzactii, de trendul in continua scadere al valorilor de piata ale proprietatilor imobiliare.

In plan specific valoarea de piata este influentata de urmatoorii factori: **Utilitate, Raritate, Dorinta si Puterea de cumparare.**

In analiza si reconcilierea rezultatelor s-au avut in vedere urmatoarele principii:

- valoarea este o *predictie*;



Raport de evaluare

- valoarea este *subiectiva*;
- evaluarea este o *comparare*.

Pentru a raporta o valoare de piata punctuala, in ipoteza închirierii imobilului, evaluatorul a considerat ca valoarea care se preteaza cel mai bine scopului ales, este valoarea de piata estimata prin **abordarea prin comparații de piață**.

Valoarea estimată și propusă pentru chiria minima de piață pentru imobil analizat este prezentată de mai jos :

CHIRIE DE PIATA DETERMINATĂ PRIN METODA COMPARAȚIEI DIRECTE	3,57 EURO/mp/luna, echivalent 17,64 LEI/mp/luna
--	--

ÎNTOCMIT,

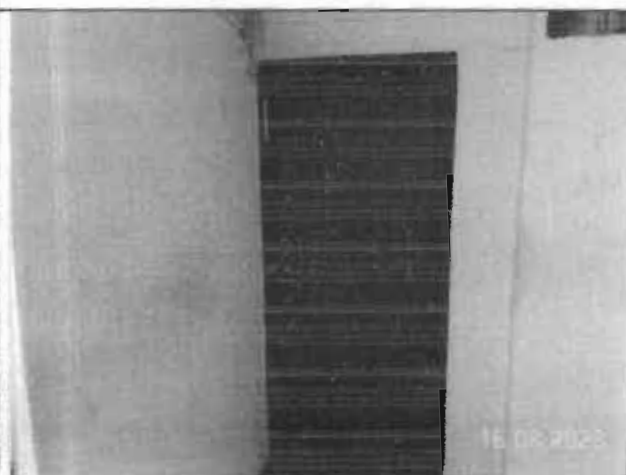
Membru corporativ ANEVAR
ALFA PROSPECT RC SRL



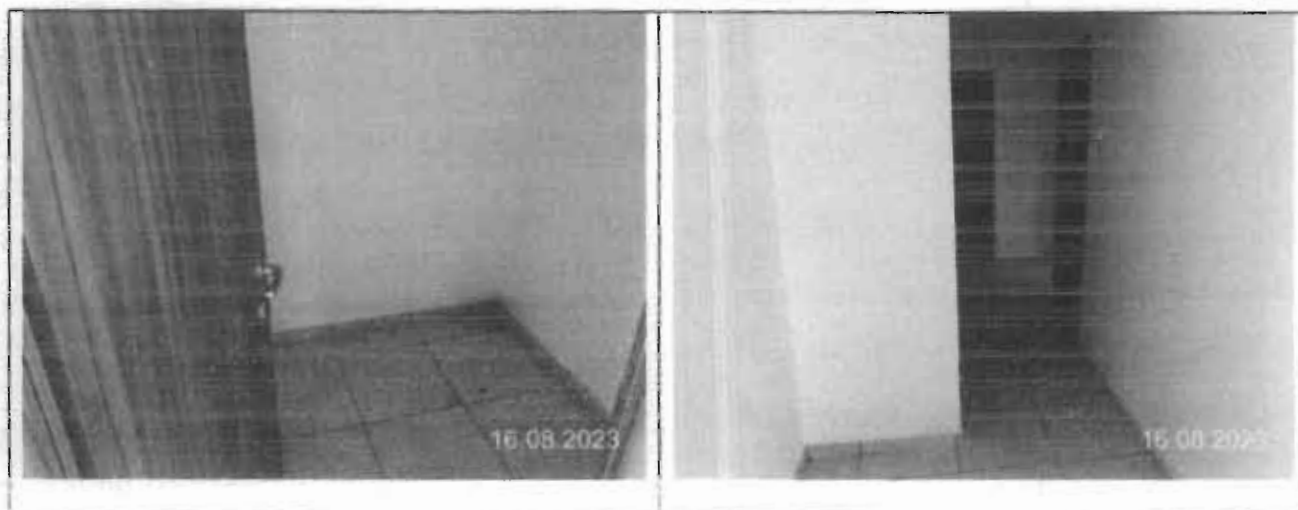
Evaluator autorizat EPI, EBM
Alexandru Stoenescu



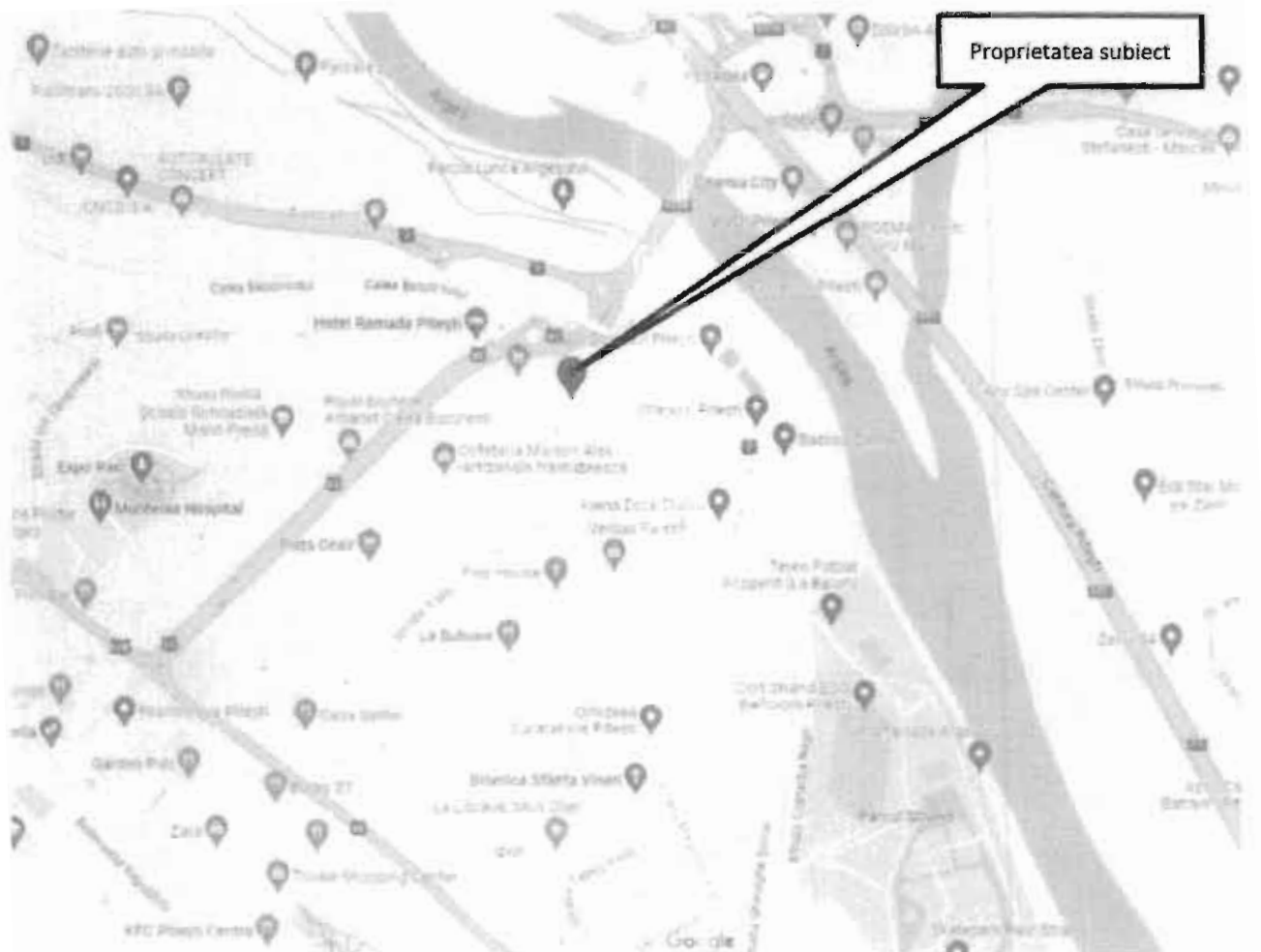
Documentar foto







Localizare imobil



<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-220-mp-5-euro-mp-nu-se-aplica-tva-IDgGOzf.html>



Inchiriez spatiu 220 mp -5 euro/mp - nu se aplica tva

5 €

DESCRIERE

INCHEIEZ SPATIU comercial pentru sala de fitness , sala de jocuri , birouri , cabinete medicale etc. in suprafata de 220 mp situat in complex rezidential se poate transforma si in spatiu PITEȘTIUL. Baza este în apropiere de Școala Generală nr.1, strada principală care duce în stația. Cu toate acestea: parcare la grădă, gazon, terasă, etc.

Preț este de 5 euro/mp - nu se aplica tva.

12/03/2022

12/03/2022

12/03/2022

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



DUMITRU ION

12/03/2022

Trimite mesaj



074 460 0605

FIRMA



DUMITRU ION

12/03/2022

12/03/2022

074 460 0605

Trimite mesaj

Ma multe variante de oferta vizualizate

LOCALIZARE



Pitești

Arges



DETALII FIRMA

Nume firmă: DUMITRU INTERNATIONAL

CUI: 376642

Număr de telefon: +4074400605

Aziți mai multe

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către o firmă.

În calitate de consumator, trebuie să citiți cu atenție termenii și condițiile.

Aziți mai multe



Industria

McSundae
pregătit cu nutella



Informatii obtinute telefonic : An PIF – aprox. 2000.

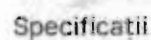


<https://www.imobiliare.ro/inchirieri-spatii-comerciale/pitesti/central/spatiu-comercial-de-inchiriat-X6SS0401P?lista=12507832&listing=1&pagina=lista&imoidviz=3608870377>

750 €/month



Trimite linkul unui prieten pe:



Copyright © 2002 John Wiley & Sons, Inc.

The model



Note

ALPHADETA

www.sciencedirect.com | www.elsevier.com/locate/jbiotec



<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-cladire-birouri-clinica-IDhad5t.html>



FINAN

Diaconescu Dan
pe 20 iul 2021 septembrie 2021
ACTIV pe 10 iul 2021

074 819 2300 Trimite mesaj

May multe energii de acorduri în via

LOCALIZARE

Ploesti, Argos

DETALII FIRMA

Nume firmă: **comentarii**
 CUI: 1070766
 Număr de telefon: +40748192300

Areți mai mult

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Această ofertă a fost publicată de către o firmă

Fiți conștienți de consumator: informații detaliate pentru a fi

Inchiriez cladire birouri / clinica

1 500 €

DESCRIERE

Inchiriez cladire situata in Ploesti pe Bulevardul Nicolae Bălcescu la nr 143. Cladirea are o suprafata de aproximativ 250 mp si este structurata pe 3 etaje avand un total de 31 camere cu baie proprie si arduia (disponie de locuri de parcare, utilitati se contorizeaza separat). Poate fi folosita ca spital sau pentru clinica. Microregiuni au fost amenajate pentru a fi folosite, dar se poate achizitiona in functie de cerinta clientilor.

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

Diaconescu Dan
pe 20 iul 2021 septembrie 2021
ACTIV pe 10 iul 2021

Trimite mesaj

074 819 2300 **Arată**



Volvo XC60

Inovativ. Sigur. Parte din familie.

Volvo XC60

Volvo XC60



NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI

STOENESCU ALEXANDRU

Legitimatie Nr. 16370

Valabil 2023

Specializari: EPI, ERM

ANEVAR - MONTAJ

<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/spatiu-comercial-central-centrala-proprie/926314g66d6974g621f8fee6hd420858.html>



An PIF – aprox. 1990.



<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-inchiriat/spatii-comerciale/spatiu-comercial/anunt/de-inchiriat-modern-toate-dotarile-parter-2-zona-craiovei-75-mp/780866747f606452.html>

[illegible]

<https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-60-m2-bloc-maia-craiovei-IDh9YB8.html>



PRIVAT



Mitul
14-10-2019 10:40
14-10-2019 10:40

Trimite mesaj

072 379 0502

Mapa poate afișa doar o anumită zonă

LOCALIZARE



Pireti,
Alba



DESPRE NOI

Profil Mitul

Inchiriez spatiu 60 m2 bloc Maia-Craiovei

400 €

Întindeți fotografia

Validare documentelor

Înregistrare

DESCRIERE

Închiriez un 2 camere, suprafață 60 m2 situat în Blocul Maia (Cămin Craiovei).
Potrivit cabinet medical, stomatologie, spațiu depozit

Preț 400 euro + Taxa
Se cere garanție (se poate negocia)
Timpul este disponibil în orice timp

În prezent

Validare

Înregistrare



Ukrainian children need
your support.

DONATE NOW

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL



Mitul
14-10-2019 10:40
14-10-2019 10:40

Trimite mesaj

072 379 0502

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest produs a fost publicat de către un vânzător privat.

Cu utilizarea acestui produs, acceptați termenii și condițiile de vânzare.

Aveți mai multe



PRODUS

COMANDĂ ONLINE
DE LA MAȘINĂ ȘI AI
LIVRARE GRATUITĂ

LA COMANDA
DE PRODUS
LIVRARE A DOUA ZI

LA COMANDA
DE PRODUS
LIVRARE IN 2 ORE

PRODUS

Catalog de moduri



Informatii obtinute telefonic : An PIF – aprox. 2020.

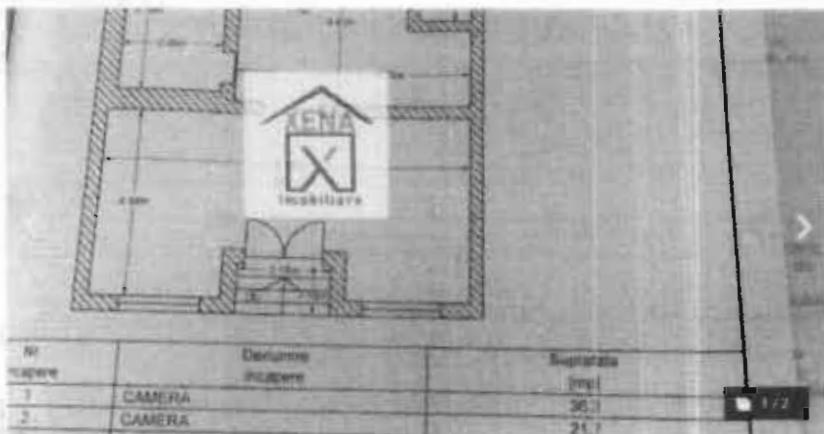


<https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-de-inchiriat-central-popa-sapca-IDv415.html>

storia.ro De vânzare - De închiriat - Activități / Hobby-uri - Companii - Creditare Căutăm mai multe

RENTA IMOBILIARE

Imagii la 360° Spații comerciale de închiriat - Argos - Ploiești - Spații comerciale de închiriat la Ploiești - Ploiești



Birou Vanzari
Agentie
0746 334 567

0746 334 567

+40

Am nevoie de mai multe detalii

Sunt interesat de acest spatiu comercial de inchiriat si as vrea sa fac o vizionare. Astept sa primesc raspunsul din Mușumeni

Aplicatiile noastre sunt pe Google Play Store si Apple App Store

Trimite mesaj

Salvează anunțul

Spatiu comercial de inchiriat central -Popa Sapca

Argos, Ploiești

2 500 RON

T.C. 6m
Proiectat un etaj

Prezentare generală

Prezentare generală

Suprafață	77 m ²	Destinația proprietății	Comercial
Etaj	1 etaj	Tip clădire	Clădire nouă
Stare	gata de utilizare	Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Da	Libertate de la	Da

Raportare

Agente imobiliare
Argos - Ploiești

Descriere

OPORTUNITATE

Agentia REAL ESTATE in recomanda si inchiria sa oferta spate inchiriere a spatii comerciale si suprafata de 77 m² incalzire. In jurul schela centralizata la parter cu intrare din strada avand comertul si servicii si dispune de parcare si un spatiu este potrivit pentru orice fel de activitate comerciala imobiliara etc. cu dispozitie imobiliara sau comerciala.

un preț foarte mic pentru o afacere pentru faza de curs

comisioane separate

comisioane agentie 100 RON

agentie recomanda sa achiziti la pretul minim de 100 RON sau 100 RON

Particularități

Anul construcției	2010
Mediu	internet, gaz, canalizare, apă curentă



746 - Ploiești - Ploiești

Strada Libertății 238 Ploiești 10000
Ploiești, Argos (localitate)

Vizitați toate ofertele



<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-3-camere-popa-sapca-mobilat-utilat-IDvH70.html>



PROJECT CENTER - Serviciu de evaluare

← Înapoi la listă Apartamente de închiriat » Argeș » Pitești » Apartament 3 camere Popa Sapca - mobilat, utilat



Cristian Sorin Perja
Agentie
0755 133 133

Adresa
Telefon
+40 755 133 133

Adresa sau de mai multe oferte...

Sunt interesat de acest apartament de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs.
Mulțumesc!

Apartmentul este situat la adresa S.S. 133, 133, 133
Căminare Serviciu S.S. 133, 133, 133

Apartament 3 camere Popa Sapca, mobilat, utilat

300 €

» Pitești, Argeș

Propune un preț

Salvează anunțul

Prezentare generală

Suprafață	70 m²	Chirie	300 € / luna
Numărul de camere	3	Depozit	1 x 1 x 1 m
Etaj	parter/4	Tip clădire	apartament
Obiect de la	Chirie de vânzare	Salon/gradina/terasă	1 x 1 x 1 m
Încalzire la distanță	Căldură centrală	Stare	gata de utilizare

Descriere

Agentia imobiliara Project Center va prezenta spre inchiriere apartament cu 3 camere situat in cartierul Popa Sapca, conditie deosebita, situat la parter, sala de baie, incalzire la distanță, parter, terasa, terasa proprie.
Se inchiriază mobilat și utilat.
Se percepse la inchiriere 1 luna garantie și 1 luna de avans. Căminare agentie 50% din valoarea prețului de vânzare.

Raportare:

Agentie imobiliara:

Proiect Center

755 133 133

Pitești, Argeș (localitate)

Vezi toate ofertele



<https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inch-ap-cu-3-camere-conf-1-dec-popa-sapca-IDqTxa.html>

storia.ro De vânzare - De închiriat - Activități rezidențiale - Companii - Credite Contul meu Adresa mea

Salea.ro - Activități rezidențiale

Imaginile înaltă Apartamente de închiriat - Argeș - Pitești - De închiriat cu 3 camere - Conf 1 dec Popa sapca



Sabin Tanase
Agent
0754 086 850

Am 40 de ani, sunt singur, sunt interesat de acest apartament de închiriat și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

13.01.2023

Adresa agentului este: 0754 086 850
Cămin: 0754 086 850

De Inch ap cu 3 camere - Conf 1 dec Popa sapca

300 €

Strada Popa Sapca, Pitești, Argeș

Proprietate privată

Salvează anunțul

Prezentare generală

Suprafață	72 m²	Chirie	300 €/luna
Numărul de camere	3	Depozit	1000 €
Etaj	parter/4	Tip clădire	apartament
Libăr de la	2023	Balcon/gradiniță	da
Vizionare la distanță	da	Mare	gata de utilizare

Descriere

Oferta Exclusivă. Avem ocazie propoziții

Galaxy IMOB Pitești vă propune în județul Argeș, în orașul Pitești pentru închiriat apartament cu 3 camere modern conf 1 dec situat la P 4 intr-un bloc servalcat termi in zona Popa Sapca 2 strada Pitești. Locuința dispune de toate facilitățile necesare, renovată în totalitate. Preț de închiriere 300 euro lunar plus taxa utilitatilor. Informații eficiente și sigure!

Casa energetică A

Consumul de energie pentru încălzire de emisii echivalente CO2

Consum de energie din surse regenerabile

Raportază

Agent imobiliara

Galaxy IMOB

752 0754 086 850

Imobilul este situat în 13, Bulevardul Cobrescu, Sectorul 5, București

Vezi toate ofertele



DOCUMENTE :



ROMANIA
JUDEȚUL ARGES
SERVICIUL PUBLIC DE EXPLOATARE A PATRIMONIULUI
MUNICIPIULUI PITEȘTI
Piața, Str. CALEA BUCUREȘTI, Bloc U3, Parter, Cod poștal : 110134
Telefon: 0248-210180 ; Fax: 0248-210280; RO 18412396



ISO 9001/ISO 14001

NR. 15266/26.07.2013

500P
26.07.2013
Lug

APA Jo
26.07.2013

Dr. Andrei M
26.07.2013

Primăria Săraci (Pitești)
Județul Argeș
PITEȘTI
Nr. 43650
25.07.2013

CĂTRE
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI PITEȘTI
BIROUL CADASTRU ȘI EVIDENȚĂ PATRIMONIU

În vederea inițierii proiectului de HCL pentru organizarea și desfășurarea unei licitații publice, pentru închirierea unor spații situate în Municipiul Pitești, cu destinația de cabinete medicale în Str. Popa Sapca, nr. 13, Bloc D4, Sc.A, Apt. 1, Serviciul Public de Exploatare a Patrimoniului Municipiului Pitești, vă transmite următoarea documentație:

- Caietul de sarcini
- Contractul cadru de închiriere
- Relevu apartament

DIRECTOR,
Gheorghe ZAHARIA

DIRECTOR ADJUNCT,
Eduard Alexandru MARCU

ȘEF BUECRP,
Alina BERECHET

Întocmit,
Inspector de Specialitate
Larisa Grigore

Lug

Fug

