

HOTĂRÂREA NR.109
din data de 29 mai 2025

- privind modificarea și completarea HCL. nr. 335/20.12.2023 privind rezilierea Contractului de concesiune nr.61156/1 din 21.12.2023, precum și aprobarea concesiunii directe a imobilului apartament cu destinație "cabinet medical" situat în str. 1 Decembrie 1918, Bl 56, Sc A, ap.1, înscis în C.F.nr.102224-C-U8 Fagaras domeniul privat al Municipiului Fagaras și însusirea Raportului de Evaluare nr.1653/2025

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr.38182/1 din 16.05.2025 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 38182 din 16.05.2025 privind modificarea și completarea HCL.nr. 335/20.12.2023 privind rezilierea Contractului de concesiune nr. 61156/1 din 21.12.2023, precum și aprobarea concesiunii directe a imobilului apartament cu destinație "cabinet medical" situat în (zona CentruII) str.1 Decembrie 1918, Bl 56, Sc A, ap.1, înscis în C.F.nr.102224-C1-U8 Fagaras domeniul privat al Municipiului Fagaras și însusirea Raportului de Evaluare nr.1653/2025,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget finanțe și administrarea domeniului public și privat al municipiului, al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, al Comisiei pentru activități științifice, învățământ, culte, sănătate, cultură, sportive și de agrement, al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, al Comisiei de turism, relații externe și integrare europeană, precum și al Comisiei pentru protecție socială, drepturile minorităților și integrare socială,

Ținând seama de dispozițiile art.14 alin (2) (3) și (4) și (7) din OG nr.124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată cu modificările și completările ulterioare, Hotărârii Guvernului nr.884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările ulterioare, ale Ordinului comun nr. 946/299/2004 pentru aprobarea modelului cadru al contractului de concesiune,

În temeiul art. 129, alin.(1), alin.(2), lit.(b) și (c), alin (6) lit. (b) alin.(7), lit (c), art.139, alin (1), art.196, alin.(1), lit.(a), alin.(2), alin.(4) și art.199 alin.(1) și alin.(2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.I: Se aproba modificarea și completarea Art.3 din HCL nr.335/20.12.2023 care va avea următorul conținut:

„Art.3: Se însușește Raportul de Evaluare nr.1653/14.04.2025, întocmit de către Expert ANEVAR, Dobrila Liliana, anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre. Valoarea redevenței va fi de 12.85 lei/mp/lună.”

Art.II: Se aproba modelul de Act adițional la Contractul de concesiune nr.61156/1/21.12.2023, anexa nr.2 la prezentul contract.

Art.III: Toate celelalte prevederi rămân neschimbate și în vigoare.

Art.IV: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Serviciul Patrimoniu - Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcuri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CERGHIZAN MARIUS-IOAN



CONTRASEMNEZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Jr.LAVINIA MARIAN



Hotărârea s-a adoptat cu **18 voturi pentru.**

Consilieri în funcție - 18

Consilieri prezenți -18

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex. Dosar de ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Afișare
- 1ex. Direcția Buget-Finanțe
- 1ex. Serviciul patrimoniu– Compartiment cadastru, evidența patrimoniu, parcuri

Cod: F-50.



Anexa 1 la HCL nr. 109/29.05 2025

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa imobilului	Valoare minima redeventa exprimata in Lei/luna/mp	Proprietar
1	Cabinet medical	102224-C1-U8 Fagaras,Cad: Top: 1677- 1687/1/2/1	Cote parti commune 17/185 Cote teren 17.185	Conform releveu anexat:S.U.=56.30 mp	(zona Centru II) Str 1 Decembrie, Bl 56, Ap 1	12.85 lei/mp	Municipiul Fagaras





ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ



Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Anexa nr.2 la HCL nr. 109/2025

ACT ADIȚIONAL

la contractul de concesiune nr. 61156/1 din 21.12.2023

Încheiat între :

1. Municipiul Făgăraș, cu sediul în Făgăraș, str.Republicii nr.3, reprezentat prin primar Gheorghe Sucaciuc în calitate de **concendent**, pe de o parte și

2. **Dr.Malene Nicoleta Elena** domiciliată Făgăraș, str. Campului, Bl 9, Sc B Ap 8, județul Brașov, având CNP. medicul titular al cabinetului medical de medicina de familie DR. MALENE NICOLETA ELENA, cu sediul profesional în Făgăraș, (zona Centru II) str.1 Decembrie 1918, Bl 56, Ap 1, înregistrat la Registrul Unic al Cabinetelor medicale sub nr.1305/034660/23.01.2023, Cod Sirues 083783964 CIF. 31130760/24.01.2013, în calitate de concesionar, pe de alta parte,

Prezentul act adițional se încheie la contractual de concesiune nr. 61156/1 din 21.12.2023

Se modifica **Cap.4 „REDEVENTA” pct.4.1** astfel:

” Redeventa este de 12.85 lei/mp/luna, valoare stabilită prin Raport de Evaluare nr.1653/14.04.2025, întocmit de Expert ANEVAR, Dobrila Liliana.

Redeventa va fi actualizată anual cu indicele de inflație stabilit și comunicat de INS.”

Toate celelalte clauze contractuale rămân neschimbate.

Prezentul act adițional s-a încheiat astăzi..... la Primăria Municipiului Făgăraș, în 2 (două) exemplare, semnate de părți după citire, un exemplar revenind la proprietar, unul păstrându-se la chirias.

CONCENDENT,

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

SECRETAR GENERAL
Jr.LAVINIA MARIAN

DIRECTOR ECONOMIC
DANIEL LUDU

SEF SERVICIU PATRIMONIU
ELENA TANASE

CONCESIONAR,

Cabinet Medical Individual De
Medicina De Familie
Dr. MALENE NICOLETA ELENA

Reprezentant prin
Dr.Malene Nicoleta Elena

Intocmit,
Angela Lupu



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

Nr. 61156/1 din 21.12.2023

CONTRACT DE CONCESIUNE

1. Partile contractante

1.1. Municipiul Făgăraș, cu sediul în Făgăraș, str. Republicii nr. 3, reprezentată legal prin Primar Gheorghe Sucaciu, în calitate de concedent, și

1.2.DR. MALENE NICOLETA ELENA cu domiciliul în Făgăraș, str. Cimpului, bl.9,sc.B, ap.8 CNP [redacted] medicul titular al Cabinetului medical individual de medicină de familie Dr. MALENE NICOLETA ELENA, cu sediul profesional în Făgăraș, str.1 Decembrie 1918, bl.56, ap 1, înregistrat la Registrul Unic al Cabinetelor Medicale sub nr.1305/034660/23.01.2013, Cod Sirues 083783964, C.I.F. 31130760/24.01.2013 în calitate de concesionar, au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

S-a încheiat prezentul contract de concesiune în conformitate cu H.C.L nr. 335 din 20.12.2023, în următoarele condiții:

2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie exploatarea spațiului (bunul imobil) în care funcționează Cabinetul medical de medicină de familie Dr. MALENE NICOLETA ELENA, situat în Făgăraș, str. 1 Decembrie 1918, bl 56 ap 1 identic cu cel înscris în C.F.102224-C1-U8 Fagaras, proprietatea publică a Municipiului Fagaras în suprafața totală de **16,35 mp** folosință exclusivă și a cotei de 1/3 din elementelor de uz comun (hol de 5,32 mp, sala de așteptare 12,08 mp, sala tratament 8,34 mp, wc 4,13 mp,)

Valoarea de inventar este 67256,79 lei, conform evidentelor contabile.

Contravaloarea utilităților atât pentru spațiul de folosință exclusivă, cât și pentru cel de utilizare comună, va fi achitat la furnizorii de utilități.

Concesionarul va proceda la contorizarea consumurilor de utilități, pentru spațiul de utilizare exclusivă, în cel mai scurt timp, cu privire la apă, electricitate și energie termică, după care acestea vor fi achitate în funcție de consumul înregistrat.

2.2. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe baza de proces-verbal care se va încheia în termen de 15 zile de la data semnării prezentului contract și care va constitui anexa nr. 2 la contractul de concesiune.

2.3. Spațiul fiind folosit de un titular de contract, conform acordului de voință.

2.4. Este interzisă subconcesionarea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

3. Termenul

3.1. Durata concesiunii este de **5 (cinci) ani**, începând de la data de **01.01.2024** până la data de **31.12.2028**, cu posibilitatea de prelungire prin Act adițional, cu jumătate din perioada aprobată inițial, urmând ca după perioada menționată în actul adițional, închirierea să fie supusă aprobării Consiliului Local al Municipiului Fagaras.

4. Redeventa

4.1. Redeventa este de **1,1 lei/mp/luna**, valoare stabilită prin H.C.L nr.138/2022. Redeventa va fi actualizată anual cu indicele de inflație stabilit și comunicat anual de INS.

4.2. Plata redevenței se face prin contul,

- contul concedentului nr deschis la Trezoreria Făgăraș, pana la 30, respective 31 ale lunii in curs, la cursul BNR din ziua facturarii.

4.3 Neplata redevenței in termenul prevazut la pct. 4.2 da dreptul concedentului sa pretinda majorării de întârziere, asa cum sunt prevazute la art.183 Cod procedura fiscal (Legea 207/2015), procentul aplicat pentru creante bugetare, fara ca majorarea să poată depăși totalul chiriei.

4.4. Pentru neplata la termen a redevenței datorate, concedentul poate rezilia unilateral prezentul contract de concesiune fara alte formalitatii, concesionarul fiind obligat sa elibereze, sa predea spatiul si sa achite toate obligatiile de plata rezultate din contract, daca intarziererea depaseste 30 de zile.

5. Drepturile partilor

5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul sa inspecteze bunul imobil concesionat, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, precum si modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea activitatii sau serviciului public, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

5.2.2. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului și în prezența medicului titular care este obligat să se prezinte la cabinetul concesionat la data și ora menționată în notificare.

6. Obligatiile partilor

6.1. Obligatiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunului imobil care face obiectul concesiunii.

6.1.2. Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa.

6.1.3. Concesionarul are obligatia de a restitui bunul concesionat, dupa expirarea contractului de concesiune, in deplina proprietate, liber de orice sarcina, inclusiv investitiile realizate, cel putin in conditiile in care a fost preluat, in caz contrar urmand sa suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.4. Concesionarul poate investi in bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrari de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului, contravaloarea lucrarilor fiind in sarcina concesionarului.

6.1.6. La incetarea contractului de concesiune din alte cauze decat prin ajungere la termen, excluzand forta majora si cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea prestarii activitatii sau serviciului public, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acesteia de catre concedent.

6.1.7. In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii sau serviciului public, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii sau serviciului public.

6.1.8. Concesionarul are obligatia de a onora anumite solicitari ale Ministerului Sanatatii, specifice sistemului sanitar (efectuare de garzi, acordare de asistenta medicala de specialitate anumitor categorii de pacienti etc.), care vor fi reglementate prin ordin al ministrului sanatatii.

6.1.9 De a depune o declaratie fiscala la compartimentul de specialitate al autoritatii administratiei publice locale, conform prevederilor Codul Fiscal

6.1.10 Obligatiile legale ce revin pe linie de PSI si de Mediu sunt in sarcina chirasului.

6.1.11 In termen de 30 zile de la data inchirierii contractului sa depuna declaratia fiscala privind stabilirea taxei folosire cladiri sau teren dupa caz.

6.2. Obligatiile concedentului

6.2.1. Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

6.2.2. Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevazute expres de lege si de prezentul contract.

6.2.3. Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului, daca are cunostinta despre aceasta.

7. Modificarea contractului

7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz, urmind sa asigure un spatiu identic, din punct de vedere functional, pentru desfasurarea in conditii optime a activitatii specifice profesiei.

7.2.1. In cazul in care modificarea unilateral a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca in mod prompt o despagubire adecvata si efectiva.

7.2.2. In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la valoarea despagubirii, aceasta va fi stabilita de instanta judecatoreasca competenta.

7.2.3. Dezacordul dintre concedent si concesionar cu privire la despagubiri nu poate sa constituie un temei pentru concesionar care sa conduca la sustragerea de la obligatiile sale contractuale.

8. Incetarea contractului de concesiune

8.1. Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

a) la expirarea duratei stabilite in prezentul contract, daca partile nu convin in scris prelungirea acestuia, in conditiile legii;

b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilateral a concedentului, cu plata unei despagubiri juste si prelabile in sarcina concedentului;

c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere unilateral a concedentului, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;

d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin rezilierea unilateral a contractului de catre concesionar, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului;

e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;

f) schimbarea destinatiei spatiilor dupa concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

g) concesionarul poate denunta unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificand concedentul cu 60 de zile inainte de data denuntarii;

h) in cazul in care titularul cabinetului medical nu mai desfasoara activitate medicala.

9. Raspunderea contractuala

9.1. Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

10. Forta majora

10.1. Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen si/sau de executarea in mod necorespunzator, total sau partial, a oricarei obligatii care ii revine in baza prezentului contract de concesiune, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, astfel cum este definita in lege.

10.2. Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de 10 zile de la producerea evenimentului, si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

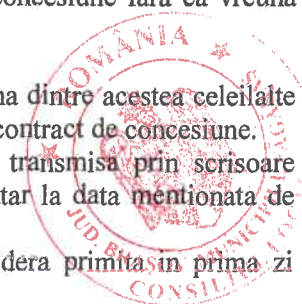
10.3. Daca in termen de 10 zile de la producere evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa isi notifice incetarea de plin drept a prezentului contract de concesiune fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese.

11. Notificari

11.1. In acceptiunea partilor contractante orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la sediul prevazut in prezentul contract de concesiune.

11.2. In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

11.3. Daca notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.



11.4. Notificarile verbale nu se iau in considerare.

12. Litigii

12.1. In cazul in care rezolvarea neintelegerilor nu este posibila pe cale amiabila, ele vor fi supuse spre solutionare instantei competente.

13. Clauze finale

13.1. Orice modificare a prezentului contract de **concesiune** se face numai prin act aditional semnat de ambele parti contractante.

13.2. Prezentul contract de concesiune, impreuna cu anexele 1,2 care fac parte integranta din cuprinsul sau, reprezinta vointa partilor si inlatura orice alta intelegere verbala dintre acestea, anterioara sau ulterioara incheierii lui

13.3. Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in 3 exemplare, originale, unul pentru concesionar , 2 pentru concendent, astazi 21.12.2023 data semnarii lui.

Concedent,
MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

SECRETAR GENERAL
Jr. LAVINIA MARIAN

ARHITECT SEF
LILIANA BOER

DIRECTOR ECONOMIC
DANIEL LUDU

SEF BIROU PATRIMONIU
ELENA TANASE

Concesionar,
CABINETUL MEDICAL INDIVIDUAL DE
MEDICINA DE FAMILIE
DR.MALENE NICOLETA ELENA

Reprezentant prin
DR.MALENE NICOLETA ELENA

Intocmit,
Angela Lupu



ROMANIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



**HOTĂRÂRE A nr.335
din data de 20 decembrie 2023**

-privind aprobarea concesiunii directe a imobilului apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate publică a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.1 Decembrie 1918, bl.56, ap.1, identic cu cel înscris în C.F.102224-C1-U8 Făgăraș

**CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
înrunit în ședință ordinară,**

Analizând Raportul de specialitate a Biroului Cadastru, Evidență, Patrimoniu nr. 61156 / 12.12.2023 Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 61156/1/12.12.2023 prin care se propune concesiunea directă a imobilului apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate publică a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. 1 Decembrie 1918, bl.56, ap.1, identic cu cel înscris în C.F.102224-C1-U8 Făgăraș,

Văzând avizul favorabil al Comisiei de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, al Comisiei pentru servicii publice, pentru comerț și agricultură, precum și al Comisiei pentru administrația publică locală, juridică, apărarea ordinii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, problemele minorităților,

Analizând cererea nr.61156/08.12.2023 a medicului specialist medicina de familie pentru concesiunea imobilului apartament descris anterior,

Ținând seama că respectivul medic detine contractul de închiriere nr.56940 din 28.12.2020, contract care expiră la data de 31.12.202,

Luând în considerare Certificatul de înregistrare cu nr.de identificare 1305/034660 din 23.01.2013, Cod SIRUES 083783964 emis de Ministerul Sănătății- Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov.

Ținând seama de dispozițiile art.14 alin (1) (3) și (4) din OG nr.124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată cu modificările și completările ulterioare, Hotărârile Guvernului nr.884/2004 privind concesiunea unor spații cu destinația de cabinete medicale, cu modificările ulterioare, ale Ordinului comun nr. 946/299/2004 pentru aprobarea modelului cadru al contractului de concesiune,

În temeiul art. 129, alin.(1), alin.(2), lit. d), alin.(7), lit.c), art.139, alin(1), alin.(3), lit.g) și ale art.196, alin.(1), lit.a) , art 286 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aproba concesiunea directă a imobilului apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate publică a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. 1 Decembrie 1918, bl.56, ap.1, identic cu cel înscris în C.F. 1012224-C1-U8 Făgăraș în suprafața totală de **16.35 mp** folosință exclusivă și a cotei de 1/3 din elementele de uz comun (hol 5,32 mp, sala de așteptare 12,08 mp, sala de tratament 8,34 mp, wc 4,13 mp) concesiionarului medic specialist Medicina de familie, cu achitarea contravalorii utilitatilor, atât pentru spațiul de folosință exclusivă cât și pentru cel de utilizare comună, spațiul fiind folosit de titularul de contract, conform acordului de voință.

Art. 2. Se aproba durata concesiunii de 5 (cinci) ani, de la data de 01.01.2024, până la data de 31.12.2028 cu posibilitatea de prelungire prin Act adițional, cu jumătate din perioada aprobată inițial, urmând ca după perioada menționată în actul adițional, închirierea să fie supusă aprobării Consiliului Local al Municipiului Făgăraș

Art. 3. Valoarea redevenței este de 1,1 lei mp/ luna, valoare stabilită prin HCL nr. 138/2022 Anexa nr.8, pct.16. Redevența va fi actualizată anual cu indicii de inflație stabilit și comunicat anual de INS.

Art.4: Se aproba modelul de Contract de concesiune, prevăzut în anexa nr. 1- care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Cu ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei hotărâri, se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș, prin Birou cadastru, evidenta patrimoniu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
POPA OVIDIU-NICOLAE**



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
Jr.LAVINIA MARIAN**



Hotararea s-a adoptat cu un nr.de **17 voturi pentru.**

Consilieri in functie-19

Consilieri prezenti -17

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex. Dosar şedinţă
- 1ex. Colecţie
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Afişare
- 1ex. Biroul cadastru, evidenţă patrimoniu
- 1ex. Direcţia Buget – Finanţe

Cod: F-50



ANEXA 1 LA HCL NR. 109/2025

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR
STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1653

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	Cabinet medical	102224-C1-U8 Fagaras Top: 1677-1687/8/1/2/1	Cote parti comune 17/185 Cote teren 17/185	Conform releveu anexat: S.U. = 56,3 mp	Fagaras, zona Centru II, bl. 56, ap.1, Fagaras, Jud. Brasov	Municipiul Fagaras

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 14.04.2025



DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- **TIPUL DE PROPRIETATE**

APARTAMENT –CABINET MEDICAL

- **DESTINATAR SI BENEFICIAR**

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

- **EVALUATOR**

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETATI IMOBILIARE SI DE BUNURI MOBILE, membru titular ANEVAR, Nr. Legitimatie ANEVAR 12154, cu sediul in or. Victoria, str M. Eminescu bl.4, ap.4, jud Brasov, , CUI 28000329, tel: 0744571310, e-mail evaluator.imobiliar@yahoo.com .

- **OBIECTUL EVALUARII**

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	Cabinet medical	102224-C1-U8 Fagaras Top: 1677-1687/8/1/2/1	Cote parti comune 17/185 Cote teren 17/185	Conform releveu anexat: S.U. = 56,3 mp	Fagaras, zona Centru II, bl. 56, ap.1, Fagaras, Jud. Brasov	Municipiul Fagaras

- **SCOPUL EVALUARII**

Determinarea **redevenței minime** pentru **situatia concesiionării** imobilului inscris in CF 102224-C1-U8, amplasat in Fagaras, sbl.56, sc. A, Fagaras, jud. Brasov.

- **DATA EVALUARII**

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : **14.04.2025.**



Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

Tinând cont de evoluția preturilor pe piața imobiliară și de caracteristicile imobilului analizat, am apreciat că valoarea obținută prin **abordarea prin piață** este relevantă pentru proprietatea analizată :

	Valoarea exprimată în Euro	Valoarea exprimată în Lei
Valoare de piață	43.320	215.625

Estimăm că **valoarea redevenței minime** în situația **concesionării** pentru proprietatea **CABINET MEDICAL** este obținută prin **abordarea prin piață** :

	Valoarea exprimată în Euro/lună/suprafața totală	Valoarea exprimată în Lei/lună/suprafața totală
Valoarea minimă redevență	145	576

	Valoarea exprimată în Euro/lună/mp (utili)	Valoarea exprimată în Lei/lună/mp (utili)
Valoare minimă redevență	145/56,3 = 2,58 E/mp	12,85 lei/mp

Curs euro la data evaluării : 1 E = 4.9775 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării ;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale ;
- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectivă ;
- valoarea nu conține TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



1.INTRODUCERE.....	1
<i>Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea</i>	<i>2</i>
2. TERMENII DE REFERINTA	4
2.1. Identificarea si competenta evaluatorului	4
2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati.....	4
2.3. Obiectul evaluarii.....	5
2.4. Moneda raportului.....	5
2.5 .Scopul evaluarii.....	5
2.6. BAZELE EVALUARII, TIPUL VALORII ESTIMATE	5
2.7. Data evaluarii	5
2.8.Inspectia proprietatii	6
2.9. Sursele de informatii utilizate	6
2.10. Ipoteze si ipoteze speciale relevante	6
2.11. Descrierea raportului de evaluare.....	7
2.12 Riscul evaluarii.....	8
2.13. Restrictii de utilizare	8
2.14. Declararea conformitatii cu SEV.....	8
3. PREZENTAREA DATELOR	9
3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare.....	9
3.2.Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate.....	9
3.2. Analiza pietei imobiliare	12
3.2.1. Definirea pietei specifice.....	13
3.2.2. Cererea solvabila.....	13
3.2.3. Oferta competitive	13
3.2.4.Echilibrul pietei.....	15
4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....	15
4.1.Cea mai buna utilizare	15
4.2. METODE DE EVALUARE.....	16
4.2.1.Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe	16
4.2.2. Abordarea prin cost.....	19
4.2.2.Determinarea valorii de redevență.....	21
5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea.....	22
A N E X E.....	23



2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. Identificarea si competenta evaluatorului

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETATI IMOBILIARE SI DE BUNURI MOBILE, membru titular ANEVAR, Nr. Legitimatie ANEVAR 12154, cu sediul in or. Victoria, str M. Eminescu bl.4, ap.4, jud Brasov, , CUI 28000329, tel: 0744571310, e-mail evaluator.imobiliar@yahoo.com .

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectivă in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2022.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluării a fost inspectat personal de către evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA



2.2. Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras



2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	Cabinet medical	102224-C1-U6 Fagaras Top: 1677-1687/8/1/2/1	Cote parti comune 17/185 Cote teren 17/185	Conform relevu anexat: S.U. = 56,3 mp	Fagaras, zona Centru II, bl. 56, ap.1, Fagaras, Jud. Brasov	Municipiul Fagaras

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în EURO si in LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 4.9775 lei ;

2.5. Scopul evaluării

Determinarea redevenței minime pentru situația concesionării imobilului înscris în CF 102224-C1-U8, amplasat în Fagaras, sbl.56, sc. A, Fagaras, jud. Brasov.

2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate

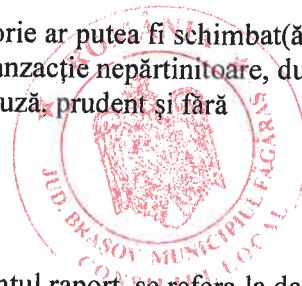
Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022.

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.7. Data evaluării

Valoarea redevenței minime pentru situația concesionării în prezentul raport, se referă la data de : 14.04.2025



2.8. *Inspectia proprietatii*

Proprietatea imobiliara a fost inspectata personal, atat in interior cat si in exterior, pentru a constata starea acesteia in prezenta unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de conditii ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;

2.9. *Sursele de informatii utilizate*

Informatii primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Bilantul de suprafata;
- Istoric, mod de folosinta;

Toate informatiile si documentele furnizate de catre beneficiar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- **Standardele de evaluare a bunurilor editia 2022;**
- **Cursul de schimb valutar la data evaluarii;**
- lucrarea de specialitate “Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire - cladiri rezidentiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale si agricole” editata de IROVAL
- Oferte privind comparabilele- www.olx.ro; www.storia.ro;

2.10. *Ipoteze si ipoteze speciale relevante*

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile si documentele furnizate de către client si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare si utilizare, în afara cazului în care a fost identificata o non-conformitate, descrisă și luata în considerare în prezentul raport;

- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare 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 proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei **aprilie 2025**;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o opinie asupra unei valori;
- Valoarea nu conține TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurată după cum urmează:

- rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante;
- termenii de referință ai evaluării;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situația juridică și analiza pieței specifice;



- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

2.12 Riscul evaluarii.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

2.13. Restrictii de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2022.

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare și conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile

Valoarea de piata este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, **prudent și fără constrângere.**



3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

Municipiul Făgăraș se află situat pe traseul șoselei DN1, la 66 km de orașul Brașov și 76 km de orașul Sibiu, pe malul râului Olt, la poalele Munților Făgăraș. Din punct de vedere geografic, orașul Făgăraș este situat în zona numită Țara Făgărașului, una dintre cele mai vechi și importante zone geografice și etno-culturale din România. Această zonă se mai numește Țara Oltului și se învecinează cu Țara Loviștei, Țara Bârsei și Țara Amlășului.

3.2.Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1. PROPRIETATEA EVALUATĂ	- Spatiul evaluat- cabinet medical- este situat la parterul unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su = 56.3 mp, S.C. = 70.5 mp (suprafata construita a fost obtinuta, inmultint S.U. cu coeficientul 1.25) - Spatiul, conform RELEVU anexat se compune din 2 cabinete, sala de asteptare, sala de tratament, hol si grup sanitar - Cu o cota de 17/185 din partile de uz comun ssi cota de 17/185 teren.
Proprietari	MUNICIPIUL FAGARAS
Adresa proprietății	Loc. Fagaras, Zona Centru II (str. 1 Decembrie), bl..56, sc. A, ap. 1 jud. Brasov
2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	- Carte Funciară nr. 102224-C1-U8 Fagaras A. DESCRIEREA IMOBILULUI - Număr topografic :1677-1687/8/1/2/1 - Părțile indivize comune: 17/185; - Cote teren:17/185 B. PROPRIETARI SI ACTE 14443/17.07.2019 - Act administrativ nr. 176- din 26.06.2019 emis de CONSILIUL LOCAL FAGARAS; - Act Administrativ nr. 54165 din 01.07.2019 emis de PRIMARIA FAGARAS; - Act Administrativ nr. 53780 din 26.06.2019 emis de PRIMARIA FAGARAS;. - B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS, CIF 4384419, DOMENIUL PRIVAT - Sarcini înscrise în Cartea Funciară: : nu sunt

	MENTIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	- Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară eliberat la data de 06.03.2025, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă. Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini. - Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală.
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	Utilizare nerezidentiale
5. DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE		
	ZONA DE AMPLASARE	Str 1 Decembrie, zona semicentrală a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto și pietonal: - str. 1 Decembrie - Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu două benzi pe sens

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei - Zonă rezidențială - În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E. În zonă se află: - Rețea de transport în comun: la o distanță medie, cu mijloace de transport suficiente - Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, - Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie - Unități medicale: clinica privată, spital - Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică - Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 500 m.
UTILITĂȚI EDILITARE	- Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> - Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> - Rețea urbană de termoficare: nu - Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> - Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> - Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: <i>existentă</i>

	AMBIENT	▪ Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	▪ Proprietatea este amplasată într-o zonă rezidențială centrală ▪ În zonă sunt amplasate preponderent blocuri cu regimul de înălțime P+4E. ▪ Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. ▪ Ambient ▪ Atractivitate ridicată
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	
	AMPLASAMENT	▪ Bloc de locuințe tip P+4E ▪ Apartament situat la parter
	ANUL PIF	▪ Aprox. 1980
	LOCUINTE PE PALIER	▪ 2
	CARACTERISTICI	▪ Structură: fundații din beton armat ▪ Închideri perimetrale: pereți portanți din panouri prefabricate din beton armat, pereți de compartimentare din zidărie cărămidă ▪ Planșee din beton armat ▪ Acoperișul este de tip terasă cu hidroizolație bituminoasă ▪ Finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli simple ▪ Ușa de acces în bloc este din pvc armat cu geam termopan ▪ Aspect exterior: satisfăcător ▪ Aspect interior: satisfăcător
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	▪ Starea generală a blocului este satisfăcătoare

11.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESRIERE/SUPRAFAȚĂ	Spatiul evaluat- cabinet medical- este un apartament (fost rezidențial) situat la parterul unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su 56.3 mp, S.C. = 70.5 mp Suprafata construita a fost obtinuta inmultind suprafata utila cu coeficientul 1.25. Spatiul, conform RELEVU anexat se compune din 2 cabinete, sala de astepta, sala de tratament,, 2 holuri, grup sanitar.
	TÂMLĂRIE	▪ Exterioară: metalică- tip antiefracție ▪ Interioară: uși din lemn ▪ Balconul a fost închis cu tâmplări PVC cu geam termopan.
	FINISAJE	▪ Spatiul are grad de finisaj mediu.

	▪ Pardoseli: gresie ▪ Pereți placați cu faianță la baie și bucatărie ▪ Tencuieli gletuite, zugrăveli lavabile. ▪ Finisajele sunt medii, stare satisfacatoare
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale ▪ Instalații în stare bună
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Încăzirea se face centrala proprie si calorifere din aluminiu montate sub ferestre. ▪
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	▪ De la rețeaua orașului ▪
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	▪ Din rețeaua orașului ▪ Alimentează aragazul ▪
NECESAR DE INVESTIT	▪
CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Spatiul – cabinet medical- se prezinta într-o stare tehnica buna

3.2. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu

echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

3.2.1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietăților evaluate, fiind un apartament fost rezidențial ,transformat in cabinet medical, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat **piata specifica** pentru tipul de proprietate **“apartament ” din mun. Fagaras, jud. Brasov, din cartiere rezidentiale comparabile.**

3.2.2. Cererea solvabila

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 anumita piață, într-un anumit interval de timp.

In cazul proprietatilor evaluate , luand in considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestata pentru proprietati imobiliare de tip apartament.

Cerererea pentru astfel de proprietati este in usoara crestere si este manifestata atat de persoane fizice – pentru utilizare rezidentiala, cat si de persoane juridice- pentru utilizare nerezidentiala.

3.2.3. Oferta competitive

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata si intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prēt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate “apartament ” din mun. Fagaras oferta este destul de bogata iar preturile sunt cuprinse intre 39000 si 59.000 Euro, diferentele sunt mari in functie de localizare, an constructie, finisaje, etc.Pentru aplicarea metodei prin piata am ales 3 apartamente comparabile cu proprietatea evauata , prezentate in ANEXA NR. 2 si sintetizate in tabelul urmator:



Tabelul nr. 1- studiu de piata

Elemente de comparatie	Proprietatea Evaluata	Comparabila 1 OFERTA	Comparabila 2 OFERTA	Comparabila 3 OFERTA
		Convorbire Telefonica: 0754262497	Convorbire Telefonica: 0727645875	Convorbire tel 0369823822
Nr. camera	3	3	3	3
Suprafata utila (mp)	56,3	75	70	65
S.C. =	70,5	93.75	87.5	81.25
Pret vanzare (E)		39.000	59.000	50.000
Tipul comparabilei		Oferta	Oferta	Oferta
Drept de Proprietate	Integral	Integral	Integral	Integral
Restrictii legale				
Conditii de finantare	Cash	Cash	Cash	Cash
Conditii de vanzare	Normal	Normal	Normal	Normal
Conditii de piata	curente	curente	Curente	Curente
Localizare	Str Decembrie	Str. Negoiu	Str. Negoiu	Tudor Vladimirescu
Suprafata utila	56,3	75	70	65
Etaj	P/P+4	4/P+4	P/P+4	3/P+4
Vechime bloc	1980	1980	1980	1970
Finisaje, stare tehnica	Stare tehnica f buna	Stare tehnica buna	Finisaje superioare	Finisaje superioare
Alte dotari			Mobilat partial	



3.2.4. Echilibrul pietei

Echilibrul pietei poate fi determinat prin raportul cerere-oferta. Pentru tipul de proprietate evaluata, avand in vedere caracterul acesteia, se poate vorbi de o piata functionala.

Desi cererea de apartamente este in crestere, este o piata a cumparatorilor, oferta fiind mai mare decat cererea.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1. Cea mai buna utilizare

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, analiza de piata are scopul de a estima cel mai bun pret pentru o proprietate in conditiile celei mai bune utilizari.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai buna utilizare (CMBU) este definita ca: « utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar ».

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2022 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) , Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal ;
- maximizeaza valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- **utilizare rezidentiala – adecvata**
- **utilizare comercială – adecvata**

- utilizare office - adecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- **utilizare rezidentiala – da**
- **utilizare comercială – da**
- utilizare office – Da

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, **respectiv proprietate imobiliara comerciala.**

4.2. METODE DE EVALUARE

In functie de natura proprietatii si de scopul evaluarii pot fi aplicate una sau mai multe metode specifice de evaluare din cele trei abordari recomandate de standarde:

- **abordarea prin piata- comparatia directa**
- **abordarea prin capitalizarea veniturilor**
- **abordarea prin cost**

In vederea evaluarii proprietatilor ce face obiectul acestui raport s-a utilizat **abordarea prin piata- metoda comparatiilor directe si abordarea prin cost – metoda costurilor segregate.**

Pentru aplicarea celorlalte metode nu au fost gasite suficiente date de piata.

4.2.1. Abordarea prin piata – metoda comparatiei directe

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al caror prēt se cunoaste.

Metoda comparatiei directe este aplicabila la toate tipurile de proprietati imobiliare, cand exista suficiente tranzactii sau oferte recente, cu date sigure, care sa indice caracteristicile valorii sau tendintele de pe piata.

Daca exista putine tranzactii recente, de asemenea, poate fi util sa se ia in considerare preturile activelor identice sau similare care sunt oferite spre vanzare cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic.

Metoda comparatiei directe presupune parcurgerea urmatoarelor etape:

- cercetarea pietei pentru a obtine informatii despre tranzactii de proprietati imobiliare ce sunt similare cu proprietatea evaluata in ceea ce priveste tipul de proprietate, data vanzarii dimensiunile , localizarea si zonarea;
- verificarea informatiilor prin confirmarea faptului ca datele obtinute sunt reale si corecte si ca tranzactiile au fost obiective;
- alegerea unor criterii de comparatie relevante si elaborarea unei analize comparative pe fiecare criteriu;

- compararea proprietatilor comparabile cu proprietatea evaluata, utilizand elementele de comparatie si ajustarea adecvata a pretului de vanzare a fiecarei proprietati comparabile sau daca nu e posibila compararea se trece la scoaterea din categoria de comparabile;
- analiza rezultatelor evaluarii si stabilirea unei valori unice sau unui interval de valori.

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - APARTAMENT

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta/tranzactie- Euro	43.320	39.000	59.000	50.000
Numar camere	2	3	2	1
Suprafata desfasurata - mp	70,5	93,75	87,5	81,25
Suprafata utila - mp	56,3	75	70	65
Suprafata utila/ desfasurata	80%	80%	80%	80%
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp util		520	843	769
Valoare oferta/tranzactie- Euro/mp desfasurat		416	674	615
Observatii				
Discount negociere		-5%	-5%	-5%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		37.050	56.050	47.500

Suprafata supusa comparatiei	utila
------------------------------	-------

Element de comparatie

Drept de proprietate	integral	integral	integral	integral
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	37.050	56.050	47.500	
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	37.050	56.050	47.500	
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	37.050	56.050	47.500	
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Corectie (%)				
Corectie	0	0	0	0
Pret corectat	37.050	56.050	47.500	

Localizare	01.dec	Negoiu	Negoiu	Tudor Vladimirescu
Corectie (%)		30%	30%	30%
Corectie		11.115	16.815	14.250
Pret corectat		48.165	72.865	61.750
Suprafata	56,3	75	70	65
Corectie (%)		-25%	-20%	-13%
Corectie		-12.009	-14.261	-8.265
Pret corectat		36.156	58.604	53.485
Etaaj	P/p+4	4/P+4	P/P+4	3/P+4
Corectie (%)				-10%
Corectie		0	0	-5.349
Pret corectat		36.156	58.604	48.137
Vechime bloc	45	45	45	55
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		36.156	58.604	48.137
Finisaje	f buna	buna	superioare	superioare
Corectie (%)		20%	-10%	-10%
Corectie		7.231	-5.860	-4.814
Pret corectat		43.387	52.744	43.323
Alte ajustari	semidecomandat		Partial mobilat	
Corectie (%)			-20%	
Corectie		0	-10.549	0
Pret corectat		43.387	42.195	43.323
Corectie totala neta		6.337	-13.855	-4.177
Corectie totala neta (%)		16,25%	-23,48%	-8,35%
Corectie totala bruta		30.355	47.485	32.677
Corectie totala bruta (%)		77,83%	80,48%	65,35%
Numar corectii negative		1	3	3
Numar corectii pozitive		2	1	1
Numar elemente similare		7	6	6

Valoare estimata a proprietatii

43.323 Euro

Valoare estimata a proprietatii
rotunjit la

1 cifra

43.320 Euro

614 Euro/ mp
desfasurat

769 Euro/ mp util

Elementele de comparatie considerate relevante au fost: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditii de vanzare, conditiile pietii, localizare, suprafata utila, vechime, finisaje, alte ajustari . Corectiile s-au facut tinand cont de concluziile rezultate din analiza de piata si de analiza ofertelor studiate.

Observatii privind ajustarile realizate :

Pretul de oferta/vanzare : pentru toate comparabilele , fiind oferte ,am ajustat pretul de vanzare cu 10 % . Aceasta ajustare nu este considerata o corectie – nu este un element de corectie- ci o transformare a valorii de ofertare in pret de vanzare.

Dreptul de proprietate : Dreptul de proprietate deplin - nu sunt necesare ajustari;

Conditii de finantare: Deoarece conditiile de finantare sunt identice, nu sunt necesare ajustari.

Conditii de vanzare: Conditii de vanzare similare - pentru acest element de comparatie nu au fost aplicate ajustari.

Conditii de piata: Conditii de piata sunt similare, nu sunt necesare ajustari.

Localizare : au fost ajustate toate comparabilele in functie de gradul de atractivitate al zonei. Toate comparabilele au localizare inferioara, astfel au fost ajustate pozitiv.

Suprafata: s-au aplicat ajustari pentru toate comparabilele in functie de suprafata utila.

Etaj: s-a ajustat negativ comparabila 2 aceasta fiind la etaj intermediar (superior).

Vechimea: nu au fost necesare ajustari.

Finisaje: au fost aplicate ajustari comparabilelor in functie de finisajele descrise in studiu de piata , in comparatie cu proprietatea evaluate.

Alte ajustari: S-a aplicat ajustare comparabilei 2, in pretul de vanzare fiind inclusa si mobila.

Din calculele efectuate prin metoda comparatiilor directe rezulta urmatorul interval de valori:

42.195 – 43.387 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are **corectia bruta procentuala cea mai mica** , respectiv **comparabila 3**, este egala cu proprietatea evaluata. Astfel valoarea de piata estimata a imobilului in urma abordarii prin comparatia directa este de :

	VALOARE LEI (rotunjit)	VALOARE EURO (rotunjit)
APARTAMENT – abordarea prin piata	215.625	43.320

4.2.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este una din cele trei abordari utilizate in evaluare. Aceasta abordare considera ca valoarea maxima a activului, pentru un comparator informat, va fi suma curenta necesara pentru a construi sau a cumpara un activ modern cu aceeasi utilitate.

Valoarea determinata prin aceasta metoda presupune continuitatea utilizarii bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat si construit.

Acest lucru este adecvat în situația de față, deoarece sunt întrunite următoarele condiții:

- proprietatea evaluată satisface o cerere economică prin utilizarea pe care o oferă;
- proprietatea evaluată are o durată de utilizare rămasă rezonabilă;
- continuarea utilizării prezente este practică.

Abordarea prin cost estimează valoarea prin determinarea costului actual (de înlocuire) al bunului din care se deduc o serie de elemente de depreciere care conduc la pierderea de valoare a bunului în urma unei deprecieri fizice, funcționale sau economice.

În forma cea mai simplă, metoda costului poate fi reprezentată astfel:

Costul de înlocuire – Deprecieri (fizice, funcționale și economice) = CIN (costul de înlocuire net)

Costul de înlocuire a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu în parte, valori ce se regăsesc în lucrările de specialitate “Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire” editate de IROVAL.

. Determinarea deprecierii totale - DT

Deprecierea reprezintă o pierdere de valoare față de costul de reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, funcționale sau externe.

Deoarece scopul evaluării este raportare financiară, conform standardelor de evaluare, se va lua în calcul doar deprecierea fizică a imobilelor.

Deprecierea fizică reprezintă pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietăți, cauzată de utilizare, deteriorări, expunere la diverși agenți atmosferici, suprasolicitare și de alți factori similari.

În analiza deprecierii fizice s-a ținut cont de următoarele aspecte:

- Durata de viață totală (utilizare totală) -DUT
- Vârsta efectivă (utilizare) – VE
- Renovările construcției;
- constatările făcute în urma inspecției efectuate a proprietății evaluate.

În urma constatarilor făcute pe baza inspecției și a datelor istorice primite din partea proprietarului am obținut o uzură fizică de 35 %

Neadekvarea funcțională este data de deteriorarea, neadekvarea, supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului și echipamentelor atașate.

Neadekvarea funcțională este de două tipuri:

-neadekvarea funcțională recuperabilă, este acea deficiență care se poate remedia prin înlocuiri, modernizări, reparații și remedieri.

-neadekvare funcțională nerecuperabilă este acea deficiență dată de un element neinclus în costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus în costul de nou, dar care nu ar trebui inclus.

Neadekvarea funcțională este considerată 5 %.

Deprecierea economică reprezintă utilitatea diminuată a unei construcții datorată influențelor negative provenite din exteriorul construcției.

Deprecierea economică se referă la deprecierea unei proprietăți imobiliare din cauze externe și se datorează unor factori externi proprietății cum sunt: modificarea planurilor de urbanism, schimbarea

raportului dintre cerere si oferta, utilizarea modificata a proprietatii imobiliare, conditiile de finantare, zona unde se regaseste proprietatea.

Deprecierea economica in cazul proprietatii evaluate este considerat 5% si este data de contextul economic al zonei.

Costul de inlocuire al constructiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte, valori ce se regasesc in lucrarea de specialitate "Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire " editata de IROVAL

Calculul Costului de Inlocuire Brut, calculul depreciierilor (fizice, functionale si economice) si Costul de Inlocuite Net se regasesc in – ANEXA 1-

Valoarea estimata in urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	215.183	43.231

Rezultatele centralizate in urma aplicarii celor doua metode in vederea estimarii valorii de piata:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piata	215.625	43.320
Abordarea prin cost	215.183	43.231

4.2.2. Determinarea valorii de redevență

La baza contractelor de concesiune de bunuri de utilitate publică stă ORDONANTA DE URGENTA nr. 57/2019. Aceasta prevede la art. 307 alin. 4 „ (4) Modul de calcul și de plata a redevenței se stabilește de către ministerele de resort sau de alte organe de specialitate ale administrației publice centrale ori de către autoritățile administrației publice locale.”

De asemenea în Legea 50/1991 actualizată în 2024 se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.”

Estimăm că valoarea redevenței minime pentru proprietatea "CABINET MEDICAL" cu suprafata utila de 56,3 mp, S.C.D. = 70.5 mp in scris in Cartea Funciara nr. 102224-C1-U8 Fagaras aflat in proprietatea MUNICIPIULUI FAGARAS, la data de 15.09.2022 este cea obtinuta prin abordarea prin piata :

Valoare redevență lunară minimă total proprietate

$$= 43.320 \text{ EUR}/25\text{ani} = 1733 \text{ EUR/an} = 1733/12 = 145 \text{ Euro/luna} =$$

$$145 \text{ E}/56.3 \text{ mp (suprafata utila)} = 2,58 \text{ E/mp}$$



5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

Tinand cont de evolutia preturilor pe piata imobiliara si de caracteristicile imobilului analizat , am apreciat ca valoare obtinuta prin **abordarea prin piata** este relevanta pentru proprietatea analizata :

	Valoarea exprimata in Euro	Valoarea exprimata in Lei
Valoare de piata	43.320	215.625

Estimăm că **valoarea redevenței minime** in situatia **concesionarii** pentru proprietatea CABINET MEDICAL este obtinuta prin **abordarea prin piata** :

	Valoarea exprimata in Euro/luna/suprafata totala	Valoarea exprimata in Lei/luna/suprafata totala
Valoarea minima redeventa	145	576

	Valoarea exprimata in Euro/luna/mp (utili)	Valoarea exprimata in Lei/luna/mp (utili)
Valoare minima redeventa	145/56,3 = 2,58 E/mp	12,85 lei/mp

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 4.9775 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



ANEXE

1. Fisa de calcul – abordarea prin cost-
2. Studiu de piata- comparabile apartamente
3. Extras de carte funciara
4. Bilantul de suprafata
5. Fotografii



RAPORT DE EVALUARE nr. 1653

Beneficiar raport: MUNICIPIUL FAGARAS Destinatari: MUNICIPIUL FAGARAS
 Proprietate Evaluata:
 BRASOV, FAGARAS, STR. 1 DECEMBRIE, ZONA CENTRU II, BL. 56, AP. 1

Data evaluarii: 14.04.2025 / Curs la data evaluarii: 4,977 lei/EUR
 Coef. de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura fizica) (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucran ramase de executat (lei)
1.		APARTAMENT	1980	S	45	45	71	356.167	71.555	35	5000	5	215.183	43.231	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					70	356.167	71.555				215.183	43.231		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" continine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" continine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus depreciile.														



[Handwritten signature]



FISA NR. 1. - APARTAMENT

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (lei fara TVA)	Cost lucrat ramas de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7BLOC4E	Structura bloc P+4E+subsol tehnic realizata pe diafragme de beton armat, plansee de beton si fatade prefabricate		mpAd	S	70,5	2.203,55	155.350,28	100,00	155.350	0	1	39
2	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	S	70,5	160,24	11.296,92	100,00	11.297	0	1	40
3	FOBFS4E	Finisaj obisnuit fara scara: pereti tencuiti si zugraviti, tamplarie lemn, covor pvc pe suport textil (sau tamplarie PVC cu geam termopan si parchet laminat), falanta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop)		mpAd	S	70,5	2.075,56	146.326,98	100,00	146.327	0	1	35
4	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	S	70,5	260,18	18.342,69	100,00	18.343	0	1	40
5	INCELF4E	Instalatie incalzire cu leava Cu, corp static fonta, bimetel la bloc de tip P+4E +subsol tehnic		mpAd	S	70,5	295,43	20.827,81	100,00	20.828	0	1	40
6	LAVWC4E	Lavuar+WC (obisnuite)		ansamblu	S	1	4.022,20	4.022,20	100,00	4.022	0	1	41
		TOTAL FISA						356.167		356.167	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pri.dist.transp si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii
- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale", 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale", 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodarestii, structuri MITek si constructii speciale", 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C.Schiopu, 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUIITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL.TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C.Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2024-2025) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



Anex NR. 1- STUDIU DE PIATA

COMPARABILA NR. 1

https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-de-vanzare-3-camere-75-mp-utili-zona-negoiu-fagaras-IDCzlz.html?_gl=1*1l6e16x*_gcl_au*MTYyNzczOTg5NC4xNzMyMjAwMTIz*_ga*MjA4MzY2NTQ2OC4xNzMyMjAwMTIz*_ga_1XTP46N9VR*MTczNzIxNDM1NC4yMi4xLjE3Mzc5MTQzNzluMC4wLjA

TABOO Imobiliare

TABOO.ro Imobiliare

0754 262 497



TABOO.ro Imobiliare

Înapoi la listă

Distribuie

Salvează

1 / 1



Apartament de vanzare 3 camere 75 mp utili zona Negoiu Fagaras

39 000 €

520 €/m²

Rata lunară de la 871 RON

Fagaras, Brasov

Apartament de vânzare

75m²

3 camere

Încălzire:



Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

COMPARRABILA NR. 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/cabinet-medical-IDCdb5>

Serban Simona

SWEET HOUSE GENARDIS SRL

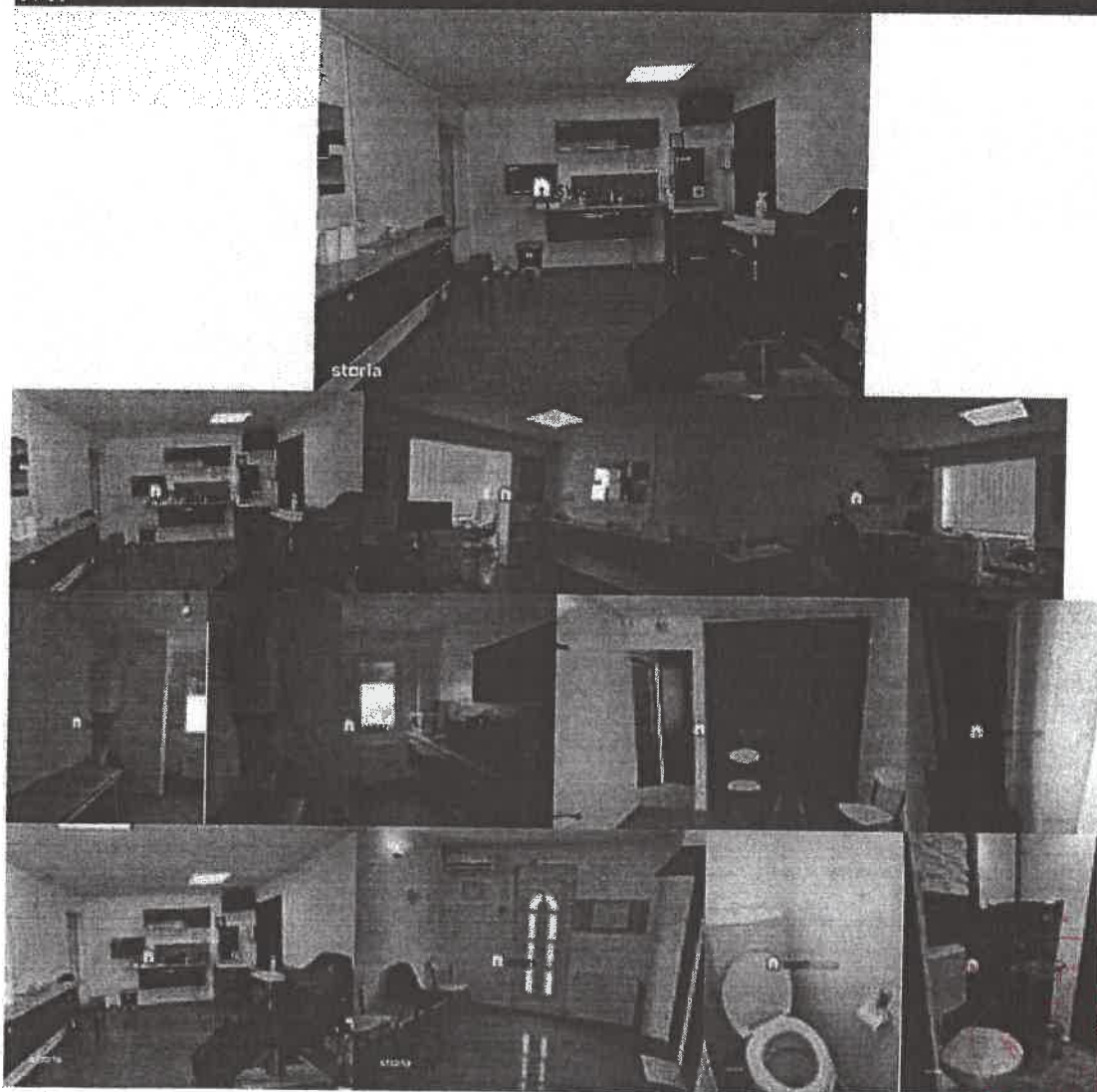
0727 645 875

Înapoi la listă

Distribuie

Salvează

1 / 11



Cabinet medical

59 000 €

843 €/m²

Rata lunară de la 1.317 RON



Strada Negoiu, Fagaras, Brasov

Apartament de vânzare

70m²

3 camere

Încălzire:

centrală pe gaz

Etaj:

parter/4

Chirie:

fără informații

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:

locuință utilizată

Formă de proprietate:

fără informații

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fără informații

Clădire și materiale

Facilități

Descriere

Agentia Imobiliara Sweet House propune spre vanzare apartament transformat in cabinet medical perfect functional mobilat si utilat .

Imobilul este compus din trei camere, doua bai, sala de asteptare . Indeplineste toate conditiile pentru autorizare

Pentru informatii si vizionari nu ezitati sa ne contactati .

Mai puțin

ID: 9107123

Raportează

Vrei să primești notificări cu anunțuri similare?



COMPARABILA NR. 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/apartament-semidecomandat-3-camere-etaj-intermediar-de-vanzare-IDAlzz>

George Oana

TABOO.ro

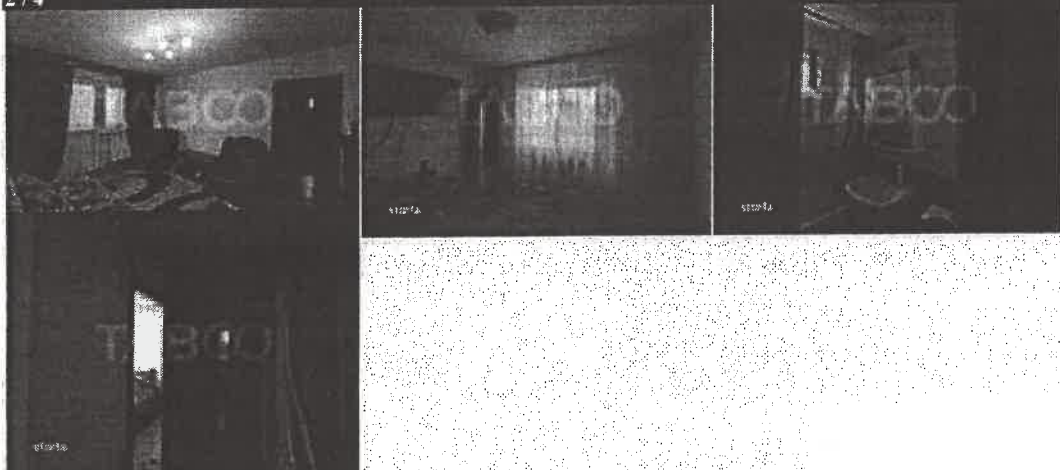
0369 823 822

Înapoi la listă

Distribuie

Salvează

2 / 4



Apartment semidecomandat 3 camere etaj intermediar de vanzare

50 000 €

769 €/m²

Rata lunară de la 1.117 RON

Fagaras, Brasov

Apartment de vânzare

65m²

3 camere

Încălzire:

centrală pe gaz

Etaj:

3/4

Chirie:

fără informații

Stare:

gata de utilizare

Tip proprietate:



locuință utilizată

Forma de proprietate:

drept de proprietate

Liber de la:

2025-01-24

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

balcon

Clădire și materiale

Facilități

Descriere

Apartament de vanzare zona Tudor Vladimirescu in Fagaras, situat la etajul 3 dintr-un bloc de 4 etaje, izolat termic si aflat intr-o conditie excelenta. Acest apartament spatios cu 3 camere ofera o suprafata utila de 65 mp si a fost renovat cu atentie, desi nu recent, fiind gata pentru a fi locuit imediat.

Blocul beneficiaza de o pozitionare ideala, fiind scaldat in razele soarelui pe parcursul intregii zile, ceea ce asigura o atmosfera luminoasa si placuta in fiecare camera. Apartamentul include un living generos, doua dormitoare confortabile, o bucatarie practica si bine echipata, precum si o baie bine intretinuta. Ferestrele generoase permit patrunderea unei cantitati considerabile de lumina naturala, contribuind la un sentiment de spatiu si deschidere.

Renovarile anterioare au adus imbunatatiri semnificative, mentinandu-se totodata caracterul si farmecul original al apartamentului. Finisajele de calitate, podelele bine intretinute si dotarile existente fac din acest apartament un loc ideal pentru cei care cauta un camin confortabil si primitor.

Blocul este situat intr-o zona linistita si accesibila, cu toate facilitatile necesare in apropiere, inclusiv magazine, scoli, parcuri si mijloace de transport in comun. Acest apartament reprezinta o oportunitate excelenta pentru cei care doresc sa locuiasca intr-o zona bine cotata, beneficiind de toate avantajele unui imobil bine intretinut si luminos.

Pret: 50.000€

Cod ofertă / ID: P20643

Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vanzare din Fagaras, dar și despre alte proprietăți potrivite pentru tine.

Mai puțin

ID: 8662737

Raportează

ID în birou: P20643





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 102224-C1-U8 Făgăraș

Nr. cerere 9537
Ziua 06
Luna 03
Anul 2025

Cod verificare
100186943818



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: 6710

Adresa: Jud. Brașov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Zona Centru II, Bl. 56, Ap. 1

Părți comune: terenul, fundații, racordul utilitatii, casa scării, uscătorie, antena R- tv, fatada, terasa, subsol tehnic, instalații aferente acestora și trotuar garda.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	Top: 1677-1687/8/1/2/1	-	-	17/185	17/185	Apartament nr.1, compus din trei camere, hol, bucatărie, cămară, baie, debara, balcon, cu o cotă de 17,21 m.p. din elementele de uz comun.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14443 / 17/07/2019		
Act Administrativ nr. 176, din 26/06/2019 emis de CONSILIUL LOCAL FAGARAS; Act Administrativ nr. 54165, din 01/07/2019 emis de PRIMARIA FAGARAS; Act Administrativ nr. 53780, din 26/06/2019 emis de PRIMARIA FAGARAS;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 / B.3
1) MUNICIPIUL FAGARAS, CIF:4384419, DOMENIU PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



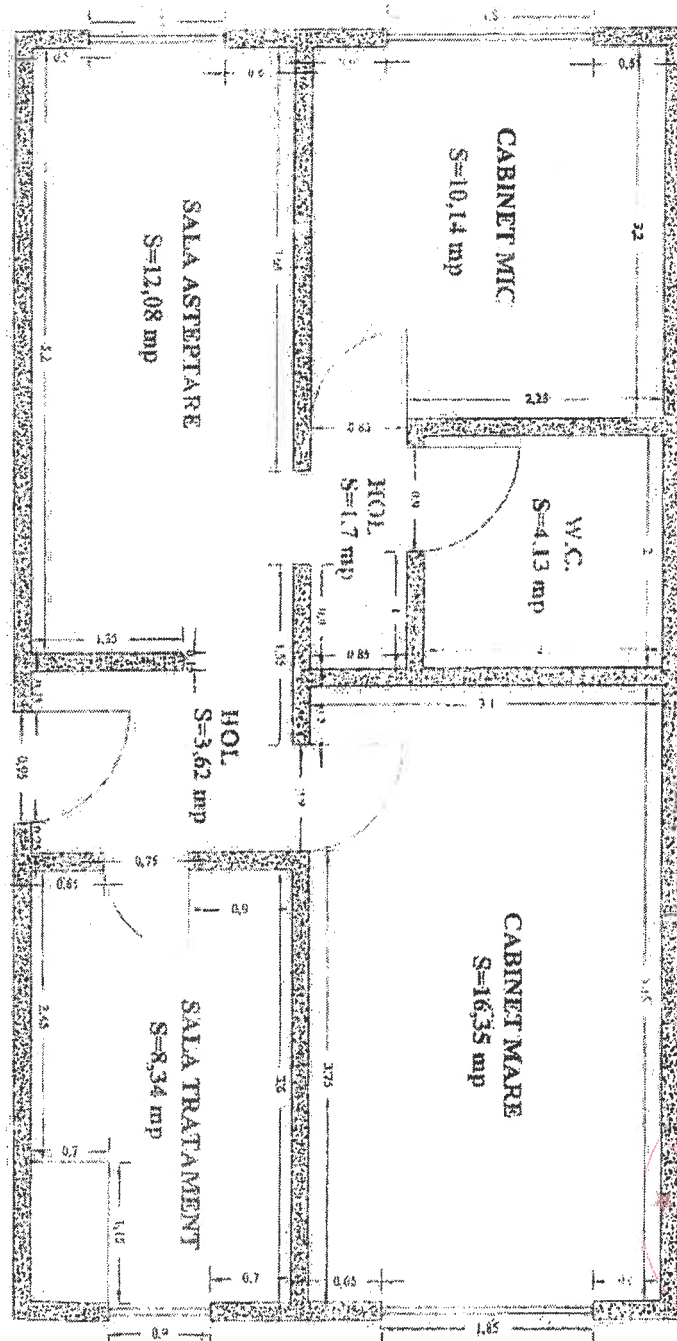
105

RELEVU

APARTAMENT NR. 1, STR. 1 DECEMBRIE, BLOC 56, SCARA A

SUPRAFATA TOTALA = 56,3 mp

SCARA 1 : 50



USA INTRARE



