

HOTĂRÂREA NR.110
din data de 29 mai 2025

- privind modificarea și completarea HCL nr. 182/29.06.2023 privind rezilierea Contractului de concesiune nr.37175/2 din 03.07.2023, precum și aprobarea concesiunii directe a imobilului apartament cu destinație "cabinet medical" situat în str. TABACARI, Bl. 8, Sc. A, Ap.2, înscis în C.F.nr.101684-C-U10 Fagaras, domeniul privat al Municipiului Fagaras și însusirea Raportului de Evaluare nr.1651/2025

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ,
întrunit în ședință ordinară,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 38140/1 din 16.05.2025 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 38140 din 16.05.2025 privind modificarea și completarea HCL nr. 182/29.06.2023 privind rezilierea Contractului de concesiune nr. 37175/2 din 03.07.2023, precum și aprobarea concesiunii directe a imobilului apartament cu destinație "cabinet medical" situat în str. Tabacari, Bl. 8, Sc. A, ap.2, înscis în C.F.nr.101684-C1-U10 Fagaras domeniul privat al Municipiului Fagaras și însusirea Raportului de Evaluare nr.1651/2025,

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,

Tinând seama de dispozițiile art.14 alin (2) (3) și (4) și (7) din OG nr.124/1998 privind organizarea și functionarea cabinetelor medicale, republicata 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,

HOTĂRÂȘTE:

Art.I: Se aproba modificarea și completarea Art.3 din HCL nr.182/29.06.2023 care va avea următorul conținut:

„Art.3 . Se însusește Raportul de Evaluare nr.1651/14.04.2025, întocmit de către Expert ANEVAR, Dobrila Liliana, anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre. Valoarea redevenței va fi de 11.55 lei/mp/lună.”

Art.II: Se aproba modelul de Act adițional la Contractul de concesiune nr.37175/03.07.2023, 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, parcări.

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. 110/29.05.2025

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa imobilului	Valoare minima redeventa in Lei/luna/mp	Proprietar
1	Cabinet medical	101684-C1-U10 Fagaras,Cad: Top:1108/2/1	Cote parti commune 8/367 Cote teren 8/367	Conform relevu anexat:S.U.=64.69 mp	Str Tabacari, Bl 8, Sc.A, Ap 2	11.55 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. 110/2025

ACT ADIȚIONAL

la contractul de concesiune nr. 37175/2 din 03.07.2023

Încheiat între :

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

2. **Dr.Chiticar Monica Gabriela** domiciliata Fagaras, str. Vasile Alexandrii, Bl 11, Ap 14, judetul Brasov, avand CNP medicul titular al cabinetului medical de medicina de familie DR. CHITICAR MONICA GABRIELA, cu sediul profesional in Fagaras, str. Tabacari, Bl 8, Sc A, ap.2, inregistrat la Registrul Unic al Cabinetelor medicale sub nr.489092/558/199, CIF 19523175, Cont Iban deschis la RAIFFEISEN BANK- Agentia Fagaras, in calitate de concesionar, pe de alta parte,

Prezentul act aditional se incheie la contractual de concesiune nr. 37175/2 din 03.07.2023

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

” Redeventa este de 11.55lei/mp/luna, valoare stabilita prin Raport de Evaluare nr.1651/14.04.2025, intocmit de Expert ANEVAR, Dobrila Liliana.

Redeventa va fi actualizata anual cu indicele de inflatie stabilit si 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.CHITICAR MONICA GABRIELA

Reprezentant prin
Dr.Chiticar Monica Gabriela

Intocmit,
Angela Lupu



ROMANIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 948 Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



HOTĂRÂREA nr.182
din data de 29 iunie 2023

-privind aprobarea concesiunii directe a imobilului apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Tabacari, bl.8, sc.A, ap.2, identic cu cel înscris în C.F.101684-C1-U11 Făgăraș

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

Analizând Raportul de specialitate a Biroului Cadastru, Evidență, Patrimoniu nr. 37175/13.06.2023 Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 37175/1/13.06.2023 prin care se propune concesiunea directă a imobilului apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Tabacari, bl.8, sc.A, ap.2, identic cu cel înscris în C.F.101684-C1-U11 Făgăraș,

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

Analizând cererea nr 37175/23.05.2023 a medicului specialist medicina de familie pentru concesiunea imobilului apartament descris anterior,

Ținând seama că semnatarul solicitării detine contractul de concesiune nr.20572 din 07.07.2016, contract care expiră la data de 06.07.2023,

Luând în considerare Certificatul de înregistrare cu nr.de identificare 489092/588 din 23.09.1999, Cod SIRUES 083603114 emis de Ministerul Sănătății- Direcția de Sănătate Publică a Județului Brașov,

Ținând seama de dispozițiile art.14 alin (2) 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,

HOTĂRÂȘTE:

Art. 1. Se aproba concesiunea directă a imobilului apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str. Tabacari, bl.8, sc.A, ap.2, identic cu cel înscris în C.F. 101684-C1-U11 Făgăraș în suprafața totală de 23,84 mp folosință exclusivă și a cotei de 1/3 din elementele de uz comun (hol 9,31 mp, cameră 1,64, sală de așteptare 11,25 mp, suprafața debară 1,01 mp, grup sanitar 4,20 mnp, suprafața ec 2,64 mp, suprafața camera tratament 8,10 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 cei 3 titulari de contract în regim de tură – contractura, conform acordului de voință, privind împartirea timpului de folosință a spațiului.

Art. 2. Se aproba durata concesiunii de 3 (trei) ani, de la data de 07.07.2023, până la data de 06.07.2026.

Art. 3. Valoarea redevenței este de 0,8 lei mp/ luna, valoare stabilită prin HCL nr. 138/2022 Anexa nr.8, pct.16.

Art.4: Se aproba modelul de Contract de concesiune, prevazut in 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,
KLEIN JOHANNES**



**CONTRASEMNEAZĂ,
Ptr Secretar general,
Jr.LAVINIA MARIAN**



Hotărârea s-a adoptat cu **16 voturi pentru**.

Consilieri în funcție- 19

Consilieri prezenți- 16

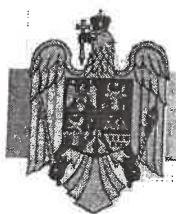
Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex. Dosar ședință
- 1ex. Colecție
- 1ex. Prefectură
- 1ex. Primar
- 1ex. Secretar general
- 1ex. Direcția Buget-Finanțe
- 1ex. Birou Cadastru, Evidență Patrimoniu
- 1ex. Afișare

Cod F- 50



38140/16.05.2023



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. 37175/2 din 03.07.2023

CONTRACT DE CONCESIUNE

1. Partile contractante

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

1.2. **Dr. Chiticar Monica Gabriela** domiciliat în Făgăraș, str. Vasile Alecsandri, bl. 11, ap.14, CNP [redacted] medicul titular al cabinetului medical de medicina de familie DR.CHITICAR MONICA GABRIELA, cu sediul profesional în Făgăraș, str. Tabacari Bl.8A, sc.A, ap.2, înregistrat la Registrul Unic al Cabinetelor medicale sub nr 489092/588/199, cod fiscal 2630119080033 având contul [redacted], deschis la Raiffeisen Bank Agentia Făgăraș, 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.182/29.06.2023 și a cererii nr. 37175 din 23.05.2023 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. Chiticar Monica Gabriela situat în Făgăraș, Tabacari, bl.8 sc.A, ap 2 înscris în C.F.nr.101684-C1-U11 Făgăraș, în totală de **23,84 mp** compus din (hol 9,31 mp camera 1,64 mp, sala de așteptare 11,25 mp, suprafața debară 1,01 mp, grup sanitar 4,20 mp, suprafața ec 2,64 mp, suprafața camera tratament 8,10 mp).

Valoarea de inventar este 62.237,75 lei, conform evidențelor 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 cei 2 titulari de contract de concesiune, medicii de familie vor folosi spațiul în regim de tura - contratură, conform acordului de voință, privind împărțirea timpului de folosință a spațiului

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 **3 (trei) ani**, începând de la data de **07.07.2023** până la data de **06.07.2026**.

4. Redevența

4.1. Redevența este de **0,80 lei/mp/lună**, valoare stabilită prin H.C.L nr.138/2022. Anexa nr.8, pct.16.

4.2. Plata redevenței se face prin contul.

- contul concedentului nr [redacted] deschis la Trezoreria Făgăraș, până la 30, respective 31 ale lunii în curs, la cursul BNR din ziua facturării.

4.3 Neplata redevenței în termenul prevăzut la pct. 4.2 da dreptul concedentului să pretindă majorării de întârziere, așa cum sunt prevăzute la art.183 Cod procedura fiscal (Legea 207/2015), procentul aplicat pentru creanțe bugetare, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

4.4. Pentru neplata la termen a redevenței datorate, concedentul poate rezilia unilateral prezentul contract de concesiune fără alte formalități, concesionarul fiind obligat să elibereze, să predea spațiul și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract, dacă întârzierea depășește 30 de zile.

4.5 . Redevența va fi actualizată anual cu indicele de inflație stabilit și comunicat anual de INS

5. Drepturile partilor

5.1. Drepturile concesionarului

5.1.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe risc și pe răspundere sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de concesiune.

5.2. Drepturile concedentului

5.2.1. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul imobil concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității sau serviciului public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

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

6. Obligațiile partilor

6.1. Obligațiile concesionarului

6.1.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanentă a bunului imobil care face obiectul concesiunii.

6.1.2. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

6.1.3. Concesionarul are obligația de a restitui bunul concesionat, după expirarea contractului de concesiune, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, inclusiv investițiile realizate, cel puțin în condițiile în care a fost preluat, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

6.1.4. Concesionarul poate investi în bunul imobil concesionat sau poate realiza lucrări de modernizare a acestuia numai cu acordul concedentului, contravaloarea lucrărilor fiind în sarcina concesionarului.

6.1.6. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingerea termenului, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea prestării activității sau serviciului public, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

6.1.7. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității sau serviciului public, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

6.1.8. Concesionarul are obligația de a onora anumite solicitări ale Ministerului Sănătății, specifice sistemului sanitar (efectuare de garzi, acordare de asistență medicală de specialitate anumitor categorii de pacienți etc.), care vor fi reglementate prin ordin al ministrului sănătății.

6.1.9 De a depune o declarație fiscală la compartimentul de specialitate al autorității administrației publice locale, conform prevederilor Codului Fiscal

6.1.10 Obligațiile legale ce revin pe linie de PSI și de Mediu sunt în sarcina chiriasului.

6.1.11 În termen de 30 zile de la data încheierii contractului să depună declarația fiscală privind stabilirea taxei folosire clădiri sau teren după caz.

6.2. Obligațiile concedentului

6.2.1. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

6.2.2. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afara de cazurile prevăzute expres de lege și 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 ii 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 de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului;
- c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere unilateral a de catre concedent, 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 additional 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 concedent, astazi 03.07.2023, data semnarii lui

Concedent,
MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

PENTRU SECRETAR GENERAL
Jr. LAVINIA MARIAN

DIRECTOR ECONOMIC
DANIEL LUDU

ARHITECT SEF
LILIANA BOER

SEF BIROU PATRIMONIU
ELENA TANASE

Concesionar,
CABINETUL MEDICAL DE
MEDICINA DE FAMILIE
DR.CHITICAR MONICA GABRIELA

Reprezentant prin
Dr. CHITICAR MONICA GABRIELA

Intocmit,
Angela Lupu



ANEXA 1 LA HCL NR. 110/2025
DOBRILA LILIANA - EXPERT EVALUATOR - MEMBRU TITULAR ANEVAR

STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1651

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	Cabinet medical	101684-C1-U10 Fagaras Cad: 743 Top: 1108/2/1	Cote parti comune 8/367 Cote teren 8/367	Conform releveu anexat: S.U.= 64,69 mp	Fagaras, str. 1 Tabacari, bl.8, sc. A, ap. Cabinet medical	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	101684-C1-U10 Fagaras Cad: 743 Top: 1108/2/1	Cote parti comune8/367 Cote teren 8/367	Conform releveu anexat: S.U.= 64,69 mp	Fagaras, str. 1 Tabacari, bl.8, sc. A, ap. Cabinet medical	Municipiu Fagaras

- SCOPUL EVALUARII**

Determinarea **redevanței minime** pentru **situatia concesiionării** imobilului inscris in CF 101684-C1-U10, amplasat in Fagaras, str. Tabacari, bl. 8, sc. A, ap. Cabinet Medical, jud. Brasov.

- DATA EVALUARII**

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



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	44.920	223.590

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	150	576

	Valoarea exprimata in Euro/luna/mp (utili)	Valoarea exprimata in Lei/luna/mp (utili)
Valoare minima redeventa	150/64,69 = 2,32 E/mp	11.55 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



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.....	6
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.....	8
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.....	17
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 fata de vreuna din partile 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	101684-C1-U10 Fagaras Cad: 743 Top: 1108/2/1	Cote parti comune 8/367 Cote teren 8/367	Conform relevu anexat: S.U.= 64,69 mp	Fagaras, str. 1 Tabacari, bl.8, sc. A, ap. Cabinet medical	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

2.6. Ba Determinarea **redevenței minime** pentru **situatia concesionării** imobilului inscris in CF 101684-C1-U10, amplasat in Fagaras, str. Tabacari, bl. 8, sc. A, ap. Cabinet Medical, jud. Brasov.

zele evaluării, tipul valorii estimate

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

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si motive de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii 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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.



2.7. Data evaluarii

Valoarea **redevenței minime** pentru **situatia concesiionării** în prezentul raport, se refera la data de : **14.04.2025**

2.8. Inspectia proprietatii

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

Proprietatatea imobiliara evaluata a fost considerata ca fiind lipsita de condiții 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 reconstrucie – 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 și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată 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 structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante;
- termenii de referinta ai evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, 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 si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata in 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 analizata in contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

2.13. Restrictii de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.

2.14. Declararea conformitatii cu SEV

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

- SEV 100 - Cadru general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 – Documentare si conformare (IVS 102)
- SEV 103 - Raportare (IVS 103)
- SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104)
- SEV 105 – Abordari si motide de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii 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 Amlașului.

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 = 64,69 mp, S.C. = 80,9 mp (suprafata construita a fost obtinuta, înmultint 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 8/367 din partile de uz comun ssi cota de 8/367 teren.
Proprietari	MUNICIPIUL FAGARAS
Adresa proprietății	Loc. Fagaras, str. Tabacari, bl.8, sc. A, p: cabinet medical, jud. Brasov
2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	- Carte Funciară nr. 101684-C1-U10 Fagaras A. DESCRIEREA IMOBILULUI - Număr topografic :1108/2/1 - Părțile indivize comune: 8/367; - Cote teren:8/367 B. PROPRIETARI SI ACTE 14437/17.07.2019 - Act administrativ nr. 176, din 26.06.2019 emis de CONSILIUL LOCAL FAGARAS; Act Administrativ nr. 53780, din 26.06.2019 emis de PRIMARIA FAGARAS; act Administrativ nr. 54165, din 01.07.2019 emis de PRIMARIA FAGARAS; - B2. Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 in favoarea SMUNICIPIULUI FAGARAS, CIF 4384419, DOMENIUL PRIVAT - Sarcini înscrise în Cartea Funciară: : nu sunt
MENȚIUNI 1: Situația	Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție un

	privind Cartea Funciară	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 nerezidentiala
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Str Tabacari, bl.8, sc. A, ap. : Cabinet Medical, zona mediana a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto și pietonal: - str. Tudor Vladimirescu - Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu odoua 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 privata, 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	
	DESCRIERE/SUPRAFAȚĂ	Spatiul evaluat- cabinet medical- este un apartament (fost rezidențial) situat la parterul unui bloc cu regimul de înălțime P+4E, Su 64,69 mp, S.C. = 80,9 mp Suprafața construită a fost obținută înmulțind suprafața utilă cu coeficientul 1.25. Spatiul, conform RELEVÉU anexat se compune din 2 cabinete, sală de așteptare, sală 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 plasați cu faianță la baie și bucatărie

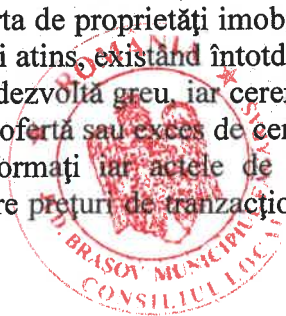
	▪ Tencuieli gletuite, zugrăveli lavabile. ▪ Finisajele sunt medii, stare satisfacatoare
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	▪ Normale ▪ Instalații în stare bună
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	▪ Încăzirea se face centrala proprie și calorifere din aluminiu montate sub ferestre. ▪
INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE 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 intr-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 în 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 anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăților evaluate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată pentru proprietăți imobiliare de tip apartament.

Cerererea pentru astfel de proprietăți este în ușoară creștere și este manifestată atât de persoane fizice – pentru utilizare rezidențială, cât și de persoane juridice- pentru utilizare nerezidențială.

3.2.3. Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață și 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.

Pentru tipul de proprietate **“apartament ”** din mun. Fagaras oferta este destul de bogată iar prețurile sunt cuprinse între 39000 și 59.000 Euro, diferențele sunt mari în funcție de localizare, an construcție, finisaje, etc. Pentru aplicarea metodei prin piață am ales 3 apartamente comparabile cu proprietatea evaluată, prezentate în ANEXA NR. 2 și sintetizate în tabelul următor:



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)	64.69	75	70	65
S.C. =	80.9	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. Tabacari	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 piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită 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 bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună 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 prôt 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	44.920	39.000	59.000	50.000
Numar camere	2	3	2	1
Suprafata desfasurata - mp	80,9	93,75	87,5	81,25
Suprafata utila - mp	69,69	75	70	65
Suprafata utila/ desfasurata	86%	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
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	37.050	56.050	47.500

Conditii de finantare	cash	cash	cash
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	37.050	56.050	47.500

Conditii de vanzare	independent	independent	independent
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	37.050	56.050	47.500

Conditii de piata	curente	curente	curente
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	37.050	56.050	47.500



Localizare	Tabacari	Negoiu	Negoiu	Tudor Vladimirescu
Corectie (%)		10%	10%	
Corectie		3.705	5.605	0
Pret corectat		40.755	61.655	47.500
Suprafata	69,69	75	70	65
Corectie (%)		-7%	0%	7%
Corectie		-2.885	-273	3.427
Pret corectat		37.870	61.382	50.927
Etaj	P/p+4	4/P+4	P/P+4	3/P+4
Corectie (%)				-2%
Corectie		0	0	-1.019
Pret corectat		37.870	61.382	49.909
Vechime bloc	45	45	45	55
Corectie (%)				
Corectie		0	0	0
Pret corectat		37.870	61.382	49.909
Finisaje	f buna	buna	superioare	superioare
Corectie (%)		20%	-10%	-10%
Corectie		7.574	-6.138	-4.991
Pret corectat		45.443	55.244	44.918
Alte ajustari			Partial mobilat	
Corectie (%)			-20%	
Corectie		0	-11.049	0
Pret corectat		45.443	44.195	44.918
Corectie totala neta		8.393	-11.855	-2.582
Corectie totala neta (%)		21,52%	-20,09%	-5,16%
Corectie totala bruta		14.164	23.065	9.437
Corectie totala bruta (%)		36,32%	39,09%	18,87%
Numar corectii negative		1	3	2
Numar corectii pozitive		2	1	1
Numar elemente similare		7	6	7

Valoare estimata a proprietatii

44.918 Euro

Valoare estimata a proprietatii
rotunjit la

1 cifre

44.920 Euro

555 Euro/ mp
desfasurat

645 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. Comparabilele 1 si 2 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 3 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:

44.195 – 45.443 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	223.590	44.920

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 in situatia de fata, deoarece sunt intrunite urmatoarele conditii:

- proprietatea evaluata satisface o cerere economica prin utilizarea pe care o ofera;
- proprietatea evaluata are o durata de utilizare ramasa rezonabila;
- continuarea utilizarii prezente este practica.

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

In forma cea mai simpla , metoda costului poate fi reprezentata astfel:

Costul de inlocuire – Deprecieri (fizice, functionale si economice) = CIN (costul de inlocuire net)

Costul de inlocuire a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte, valori ce se regasesc in lucrarile de specialitate “Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire “ editate de IROVAL.

Determinarea deprecierii totale - DT

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate aparea din cauze fizice,functionale sau externe.

Deoarece scopul evaluarii este raportare financiara, conform standardelor de evaluare, se va lua in calcul doar deprecierea fizica a imobilelor.

Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de utilizare, deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, suprasolicitare si de alti factori similari.

In analiza deprecierii fizice s-a tinut cont de urmatoarele aspecte :

- Durata de viata totala (utilizare totala) -DUT
- Varsta efectiva (utilizare) – VE
- Renovarile constructiei ;
- constatările facute in urma inspectiei efectuate a proprietatii evaluate .

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 40 %

Neadekvarea functionala este data de deteriorarea ,neadekvarea, supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor,stilului si echipamentelor atasate.

Neadekvarea functionala este de doua tipuri:

-neadekvarea functionala recuperabila ,este acea deficianta care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari,reparatii si remedieri.

-neadekvare functionala nerecuperabila este acea deficianta data de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou ,dar care nu ar trebui inclus.

Neadekvarea functionala este considerata 5 %.

Deprecierea economica reprezinta utilitatea diminuată a unei constructii datorata influentelor negative provenite din exteriorul constructiei.

Deprecierea economica se refera la deprecierea unei proprietati imobiliare din cauze externe si se datoreaza unor factori externi proprietatii 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	223.125	44.827

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piata	223.590	44.920
Abordarea prin cost	223.125	44.827

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 2020 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 64,69 mp, S.C.D. = 80.9 mp inscris in Cartea Funciara nr. 101684-C1-U10 Fagaras aflat in proprietatea STATULUI ROMAN , la data de 14.04.2025 este cea obtinuta prin abordarea prin piata :

Valoare redevență lunară minimă total proprietate

$$= 44.920 \text{ EUR} / 25 \text{ ani} = 1797 \text{ EUR} / \text{an} = 1797 / 12 = 150 \text{ Euro} / \text{luna} =$$

$$150 \text{ E} / 64,69 \text{ mp (suprafata utila)} = 2,32 \text{ E} / \text{mp}$$



5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

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

	Valoarea exprimată în Euro	Valoarea exprimată în Lei
Valoare de piață	44.920	223.590

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

	Valoarea exprimată în Euro/lună/suprafață totală	Valoarea exprimată în Lei/lună/suprafață totală
Valoarea minimă redevență	150	576

	Valoarea exprimată în Euro/lună/mp (utili)	Valoarea exprimată în Lei/lună/mp (utili)
Valoare minimă redevență	150/64,69 = 2,32 E/mp	11.55 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



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. 1651

Beneficiar raport: MUNICIPIUL FAGARAS Destinatari: MUNICIPIUL FAGARAS
Proprietate Evaluata:
BRASOV, FAGARAS, STR. T. VLADIMIRESCU, BL. 8, SC. a. AP. Cabinet Medical

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

Flis 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	81	408.115	81.992	40	10000	5	223.125	44.827	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					81	408.114	81.992				223.125	44.827		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.														



Handwritten signature in blue ink.



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 lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase 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, planse de beton si fatade prefabricate		mpAd	S	80,9	2.203,55	178.267,20	100,00	178.267	0	1	39
2	TERNE4E	Terasa necirculabila la bloc P+4E +subsol tehnic		mp Ad	S	80,9	160,24	12.963,42	100,00	12.963	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), faianta la baie si bucatarie, fatade tencuite (tencuiei tip strop)		mpAd	S	80,9	2.075,56	167.912,81	100,00	167.913	0	1	35
4	ELINGR4E	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi la blocuri P+4E+subsol tehnic		mpAd	S	80,9	260,18	21.048,56	100,00	21.049	0	1	40
5	INCELS4E	Instalatii incalzire cu teava Cu, corp static fonta, bimetel la bloc de tip P+4E +subsol tehnic		mpAd	S	80,9	295,43	23.900,29	100,00	23.900	0	1	40
6	LAVWC4E	Lavuar+WC (obisnuite)		ansamblu	S	1	4.022,20	4.022,20	100,00	4.022	0	1	41
								408.114		408.114	0		

TOTAL FISA

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.pt.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 gospodaresti, 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*MTYyNzczOTg5NC4xNzMzMjAwMTIz* ga*MjA4MzY2NTQ2OC4xNzMzMjAwMTIz* ga 1XTP46N9VR*MTczNzcxNDM1NC4yMi4xLjE3Mzc5MTQzNzluMC4wLjA

TABOO Imobiliare

TABOO.ro Imobiliare

0754 262 497



TABOO.ro Imobiliare

Înapoi la listă

Distribuie

Salvează

1/1



Apartment de vanzare 3 camere 75 mp utili zona Negoiu Fagaras

39 000 €

520 €/m²

Rata lunară de la 871 RON

Fagaras, Brasov

Apartment de vânzare

75m²

3 camere

Încălzire:



fără informații

Etaj:

4

Chirie:

fără informații

Stare:

fără informații

Tip proprietate:

locuință nouă

Forma de proprietate:

fără informații

Liber de la:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Informații suplimentare:

fără informații

Clădire și materiale

Descriere

Va prezentăm un apartament situat la etajul 4 din 4 al unui bloc recent renovat, oferindu-va un cadru de locuit clasic.

Apartamentul dispune de trei camere luminoase și spatioase, cu ferestre mari care oferă o vedere impresionantă spre Munții Făgăraș, ideală pentru iubitorii de natură și peisaje montane.

Bucătăria este separată, oferindu-va posibilitatea de a o amenaja după propriul gust și necesități.

Baia necesită renovare, oferindu-va posibilitatea de a o amenaja pe propriul gust.

Balconul închis, dotat cu geamuri termopan noi, reprezintă un spațiu suplimentar perfect pentru relaxare, depozitare sau pentru a crea un colț verde.

Apartamentul este echipat cu o centrală proprie nouă, asigurând eficiența energetică și confort termic pe tot parcursul anului.

Sistemul de încălzire cu calorifere asigură o distribuție uniformă a căldurii în toate camerele.

Blocul are plafonul recent renovat, oferindu-va siguranță și protecție împotriva intemperiilor.

Apartamentul se vinde **nemobilat și neutilat**, ceea ce vă permite să vă puneți amprenta personală asupra fiecărui detaliu și să creați un spațiu care să reflecte stilul și preferințele dumneavoastră.

Apartamentul este situat într-o zonă liniștită, cu acces facil la diverse facilități urbane, cum ar fi magazine, școli, parcuri și mijloace de transport în comun.

Pret: 39.000€

Cod ofertă / ID: P21009

Sună-ne acum și află detalii despre această proprietate de vânzare din Făgăraș, 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

Forma 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



Apartament semidecomandat 3 camere etaj intermediar de vanzare

50 000 €

769 €/m²

Rata lunară de la 1.117 RON

Fagaras, Brasov

Apartament 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.

Renovările 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 locuiască 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. 101684-C1-U10 Făgăraș

Nr. cerere	9521
Ziua	06
Luna	03
Anul	2025

Cod verificare
100184944142



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi:12178

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Str. TABACARI, Bl. 8, Sc. A, Ap. CABINET MEDICAL
Părți comune: generale: terenul de sub bloc, fundatii, subsol tehnic, racorduti utilitatii, casa scarii, uscatorie, terasa, instalatii aferente si trotuar de garda
Elementele de uz comun speciale pentru cabinetele medicale: sala de așteptare, sala tratament, ble, wc, debara, hol, sas.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 743 Top: 1108/2/1	-	-	8/367	8/367	CABINET MEDICAL sc.A cu o cotă de 50% din PUCS și cota de 8,10 m.p. din PUCG

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14437 / 17/07/2019		
Act Administrativ nr. 176, din 26/06/2019 emis de CONSILIUL LOCAL FAGARAS; Act Administrativ nr. 53780, din 26/06/2019 emis de PRIMARIA FAGARAS; Act Administrativ nr. 54165, din 01/07/2019 emis de PRIMARIA FAGARAS;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1 / B.3
1) MUNICIPIUL FAGARAS, CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: Cerere nr.38659/2023 c.f.		

C. Partea III. SARCINI

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



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

Pagina 1 din 2

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpl.ro

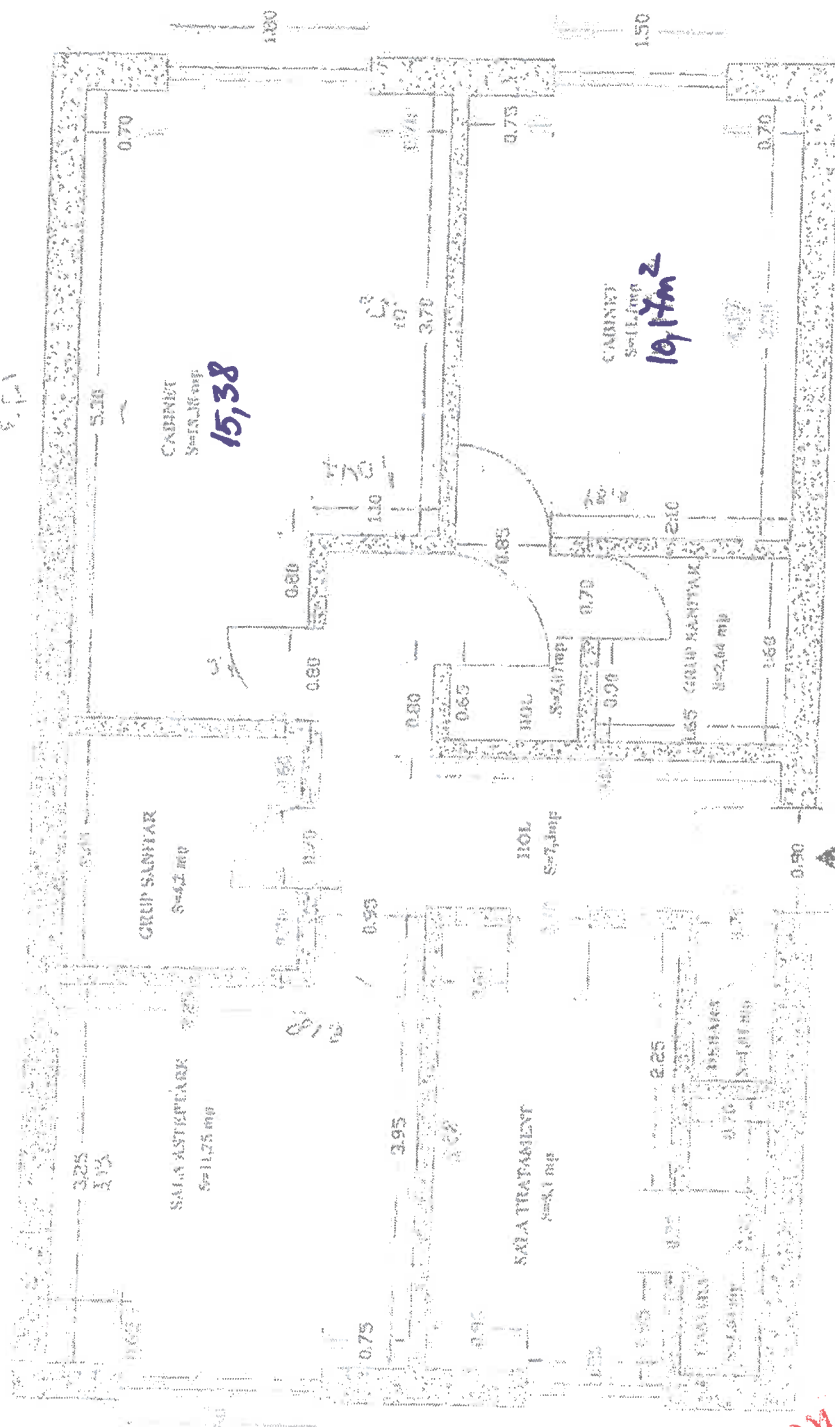
Formular versiunea 1.1

RELEVUL

STR. TABACARI, BLOC 8A

SUPRAFAATA TOTALA = 64,69 mp

SCARA 1 : 50



USA INTRARE



