



ROMÂNIA
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

PROIECT HOTĂRÂREA nr. Din data de

- privind modificarea și completarea HCL nr.89 din 24.04.2025 privind aprobarea închirierii directe a imobilului apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Negoiu, bl.6, ap.1 identic cu cel înscris în C.F.103167- C1-U23 Făgăraș și însușirea Raportului de Evaluare nr.1652/2025 .

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință.....,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 38168/1 din 16.05.2025 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 38168 din 16.04.2025 privind modificarea și completarea HCL nr. 89/24.04.2025 privind aprobarea închirierii directe a imobilului apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Negoiu, bl.6, ap.1, identic cu cel înscris în C.F.103167-C1-U23 Făgăraș, cu nr.top.2856/1/1/27/1 cad.741 și însușirea raportului de evaluare nr.1652/2025

Văzând avizele favorabile ale comisiilor de specialitate.....,

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 concesionarea 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. 89 din 29.04.2025 care va avea următorul conținut:

„Art.3. Se însușește Raportul de Evaluare nr.1652/14.04.2025, întocmit de către Expert ANEVAR, Dobrila Liliana, anexa nr.1 parte integrantă din prezenta hotărâre. Valoarea redevenței va fi de 10,25 lei/mp/lună.”

Art.II: Se aproba modelul de Act adițional la Contractul de închiriere nr. 36829 din 08.04.2025, 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 Serviciu Patrimoniu - Compartimentul cadastru, evidență patrimoniu, parcuri.

INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

VIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Jr. MARIAN LAVINIA

SERVICIUL PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONIU, PARCĂRI
Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 int. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 38168 /16.05.2025

RAPORT AL COMPARTIMENTULUI DE SPECIALITATE

LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind modificarea si completarea HCL nr.89 din 24.04.2025 privind aprobarea inchirierii directe a imobilului apartament cu destinatie „cabinet medical” proprietate privata a Municipiului Fagaras, situat in Fagaras, str.Negoiu, bl.6, ap.1 identic cu cel inregistrat in C.F.103167- C1-U23 Fagaras si insusirea Raportului de Evaluare nr.1652/2025 .

Avand in vedere raportul de evaluare nr.1652 din 14.04.2025 intocmit de către Expert ANEVAR pentru spatiul inregistrat in C.F. 103167-C1-U23, Cad:741, Top:2856/1/1/27/1 , str.Negoiu, bl.6, sc.D, ap.Cabinet Medical, jud.Brasov, proprietatea Municipiului Fagaras - Domeniul Privat si modificarea si completarea HCL nr. 64/31.03.2025 privind aprobarea inchirierii directe a imobilului apartament cu destinatie „cabinet medical” proprietate privata a Municipiului Fagaras, situat in Fagaras, str.Negoiu, bl.6, ap.1 identic cu cel inregistrat in C.F.103167- C1-U23 Fagaras si insusirea Raportului de Evaluare nr.1652/2025/14.04.2025 .

Propunem aprobarea Raportului de Evaluare nr.1652/14.04.2025 intocmit de Dobrila Liliana Expert ANEVAR

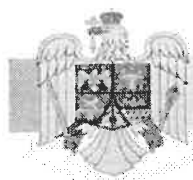
Se aproba valoarea redeventei de 10,25 lei/mp/luna

Propunem aprobarea modelului cadru de Act aditional la Contractul de inchiriere nr. 36829/08.04.2025, anexa nr.2 la prezentul contract

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr.1652/14.04.2025

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

NR. CRT.	FUNCȚIA ȘI ATRIBUȚIA	NUMELE ȘI PRENUMELE	DATA	SEMNĂTURA
1.	Sef Serviciu Patrimoniu	ELENA TĂNASE	16.05.2025	
2.	Referent	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

SERVICIUL PARIMONIU
COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONIU, PARCĂRI
Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 int. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 38168/1 din 16.05.2025

REFERAT DE APROBARE **LA PROIECTUL DE** **HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL**

privind modificarea si completarea HCL nr.89 din 24.04.2025 privind aprobarea inchirierii directe a imobilului apartament cu destinatie „cabinet medical” proprietate privata a Municipiului Fagaras, situat in Fagaras, str.Negoiu, bl.6, ap.1 identic cu cel in scris in C.F.103167- C1-U23 Fagaras si insusirea Raportului de Evaluare nr.1652/2025 .

Avand in vedere raportul de evaluare nr.1652 din 14.04.2025 întocmit de către Expert ANEVAR pentru spatiul in scris in C.F. 103167-C1-U23, Cad:741, Top:2856/1/1/27/1 , str.Negoiu, bl.6, sc.D, ap.Cabinet Medical, jud.Brasov, proprietatea Municipiului Fagaras - Domeniul Privat si modificarea si completarea HCL nr. 64/31.03.2025 privind aprobarea inchirierii directe a imobilului apartament cu destinatie „cabinet medical” proprietate privata a Municipiului Fagaras, situat in Fagaras, str.Negoiu, bl.6, ap.1 identic cu cel in scris in C.F.103167- C1-U23 Fagaras si insusirea Raportului de Evaluare nr.1652/2025/14.04.2025 .

Propunem aprobarea Raportului de Evaluare nr.1652/14.04.2025 intocmit de Dobrila Liliana Expert ANEVAR

Se aproba valoarea redeventei de 10,25 lei/mp/luna

Propunem aprobarea modelului cadru de Act aditional la Contractul de inchiriere nr.36829/08.04.2025, anexa nr.2 la prezentul contract

Anexăm prezentului referat Raportul de evaluare nr.1652/14.04.2025

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 948, Fax: 0040368 402 895
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



HOTĂRÂREA NR.89 din data de 24 aprilie 2025

-privind aprobarea închirierii directe a imobilului apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Negoiu, bl.6, ap.1, identic cu cel înscris în C.F.103167- C1-U23 Făgăraș

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință ordinară,

Analizând Raportul de specialitate al Serviciului patrimoniu - Compartimentul cadastru, evidenta patrimoniu, parcare, nr.34994/14.04.2025 și Referatul de aprobare a Primarului Municipiului Făgăraș nr. 34994/1/14.04.2025, prin care se propune închirierea directă a imobilului apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Negoiu, bl.6, ap.1, identic cu cel înscris în C.F.103167- C1-U23 Făgăraș,

Valoarea de inventar este de 30.405,44 lei, conform evidentelor contabile,

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 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,

Analizând cererea dr.Luca Stoica Marioara a medicului specialist medicina de familie, înregistrată la Municipiul Făgăraș sub nr. 34536/09.04,

Având în vedere Avizul Anual privind exercitarea profesiei de medic nr. 484035 din data de 13.11.2024 emis de Colegiul Medicilor Din Brașov,

Ținând seama de dispozițiile art.14 alin (1) (3) din O.G. nr.124/1998 privind organizarea și funcționarea cabinetelor medicale, republicată cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul art. 129, alin.(6) lit.b), coroborat cu alin (7) lit.c), raportat la prevederile art.362 alin (1) , art.139 alin(1), alin.(3), lit.g) și ale art.196, alin.(1), lit.a), din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aproba închirierea directă a imobilului apartament cu destinație „cabinet medical” proprietate privată a Municipiului Făgăraș, situat în Făgăraș, str.Negoiu, bl.6, ap.1, identic cu cel înscris în C.F.103167- C1-U23 Făgăraș în suprafața totală de 34.46 mp folosință exclusivă și a cotei de 1/3 din elementele de uz comun (hol 9,31 mp, camera 1,64, sala de așteptare 15,05 mp, sala tratament 9,26 mp, wc 2,64 mp, debară 0,65 mp, grup sanitar 2,88 mp) chiriasului medic specialist Medicina de familie, cu achitarea contravalorii utilitatilor, atât pentru saptiul de folosință exclusivă cât și pentru cel de utilizare comună, spațiul fiind folosit de cei 2 titulari de contract în regim de tură – contractura, conform acordului de voință, privind împartirea timpului de folosință a spațiului.

Art.2. Se aproba durata închirierii de 1 (un) an, de la data de 06.06.2025 până la data de 05.06.2026, cu obligația prezentării avizului anual pentru prelungirea activității medicilor care au împlinit vârsta de pensionare, în termen de 30 zile de la expirarea avizului prevăzut.

Art.3. Valoarea chiriei este de 1,1 lei /mp/lună, stabilită prin HCL. nr.95/25.04.2024 Anexa nr.8, pct.16, actualizată cu indicii de inflație stabilit și comunicat de INS, respectiv 1,16 lei/mp/lună.

Art.4: Se aproba modelul de Contract de închiriere, 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 Serviciul patrimoniu – Compartimentul cadastru, evidenta patrimoniu, parcuri.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CENTIU MAGDALENA-FLORINA**



**CONTRASEMNEZĂ,
Ptr. SECRETAR GENERAL,
Jr. LAVINIA MARIAN**



Hotărârea s-a adoptat cu **15 voturi pentru.**

Consilieri în funcție - 18

Consilieri prezenți -15

Prezenta hotărâre se comunică:

- 1ex.Dosar de ședință
- 1ex.Colecție
- 1ex.Prefectură
- 1ex.Primar
- 1ex.Secretar general
- 1ex.Afișare
- 1ex. Serviciul Patrimoniu– Compartimentul cadastru, evidenta patrimoniu, parcare.

Cod: F-50.





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.....

ACT ADIȚIONAL

la contractul de închiriere nr.36829 din 08.04.2025

Încheiat între :

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

2. Dr.Luca Stoica Marioara domiciliată în Făgăraș, str. Câmpului, bl.9, sc.A, ap.1,CNP având C.I seria nr. eliberata la data de 19.07.2012, medic titular al cabinetului medical de medicina de familie Dr. Luca Stoica Marioara , cu sediul profesional în Făgăraș, str.Negoiu, bl.6, ap.1,Jud.Brasov, CIF 19531941, Aviz Anual privind exercitarea profesiei de medic nr.484035 din data de 13.11.2024 emis de Colegiul Medicilor Din Brasov în calitate de locator, pe de alta parte,

Prezentul act aditional se incheie la contractual de inchiriere nr. 36829 din 08.04.2025

Se modifica **Cap.III ,, PRETUL CHIRIEI SI MODALITATEA DE PLATA ” art.4 astfel:**

” Redeventa este de 10,25 lei/mp/luna, valoare stabilita prin Raport de Evaluare nr.1652/14.04.2025, 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.

LOCATOR,

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

SECRETAR GENERAL
Jr.LAVINIA MARIAN

DIRECTOR ECONOMIC
DANIEL LUDU

SEF SERVICIU PATRIMONIU
ELENA TANASE

LOCATAR,

Cabinet Medical De
Medicina De Familie
Dr. Dr. Luca Stoica Marioara

Reprezentant prin
Dr. Luca Stoica Marioara

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. 36829 din 08.04.2025

CONTRACT DE INCHIRIERE

a unui spațiu cu destinație Cabinet medical medicină
de familie situat în Făgăraș, str.Negoiu, bl.6, ap.1

1. PARTILE CONTRACTANTE

1. **Municipiul Făgăraș**, cu sediul în Făgăraș, str. Republicii nr. 3, reprezentată legal prin Primar Gheorghe Sucaciu, în calitate de locator, pe de-o parte și

2. **Dr.LUCA STOICA MARIOARA** domiciliată în Făgăraș, str. Câmpului, bl.9, sc.A, ap.1, CNP _____ având C.I seria _____ nr. _____ eliberată la data de _____ medic titular al cabinetului medical de medicina de familie Dr. LUCA STOICA MARIOARA, cu sediul profesional în Făgăraș, str.Negoiu, bl.6, ap.1, Jud.Brasov, CIF 19531941, Aviz Anual privind exercitarea profesiei de medic nr.484035 din data de 13.11.2024 emis de Colegiul Medicilor Din Brasov în calitate de locator, pe de alta parte,

S-a încheiat prezentul contract de închiriere în conformitate cu HCL nr. 90/24.04.2025, în următoarele condiții:

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului de închiriere îl constituie exploatarea (folosirea) spațiului (bunul imobil) în care funcționează Cabinetul medical de medicină de familie situat în Făgăraș, str. Negoiu, bl.6, ap.1 identic cu cel înscris în CF. nr. 103167-C1-U23 Făgăraș cu nr.top. 2856/1/1/27/1 cad.741, proprietatea publică a Municipiului Făgăraș în suprafața totală de **34,46 mp**, conform schitei spațiului, care va constitui Anexa nr. 1 la Contractul de închiriere, și totodată a cotei de 1/3 din elementele de uz comun ((hol 9,31 mp, cămară 1,64 mp, sala de așteptare 15,05 mp, sală de tratament 9,26 mp, wc.2,64 mp, debara 0,65 mp, grup sanitar 2,88 mp,)

Valoarea de inventar al spațiului este de 30405,44 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.

Locatarul 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.

Spațiul fiind folosit de 2 titulari de contract în regim de tura-contratura, conform acordului de voință privind împartirea timpului de folosință a spațiului, imobil proprietate publică.

Predarea-primirea spațiului închiriat se va efectua pe baza de proces-verbal care se va constitui anexa nr. 2 la contract.

Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de închiriere.

Art.2 Predarea-primirea spatiului inchiriat se face pe baza de process-verbal (Anexa la contract).

II. DURATA CONTRACTULUI

Art.3. Prezentul contract de inchiriere se incheie pe o perioada de **1 (un) an** , de la data de **06.06.2025** pana la data de **05.06.2026**, cu obligatia prezentarii avizului anual pentru prelungirea activitatii medicilor care au implinit vârsta de pensionare, în termen de 30 zile de la expirarea avizului prevazut.

III. PRETUL CHIRIEI SI MODALITATILE DE PLATA

Art. 4. Pretul inchirierii este cel prevazut in Anexa nr.8, pct.16, din H.C.L nr.95 din 25.04.2024 adica **1,16 lei/mp/luna**.Chiria va fi indexată anual cu indicele de inflație.

4.2. Plata chiriei se face fie la Caseria Primariei municipiului Fagaras sau prin dispozitie de plata in contul RO15TREZ13221330250XXXXX, cod fiscal 4384419, deschis la Trezoreria Făgăraș, până la 30, respectiv 31 ale lunii in curs.

Art. 5. Neplata chiriei în termenul prevazut la pct.4.2 da dreptul locatorului sa pretindă majorării de întârziere de 1% pe lună din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusive, conform Codului de procedură fiscală, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

Pentru neplata la termen a chiriei datorate, locatorul poate rezilia unilateral prezentul contract de închiriere fără alte formalități, locatarul fiind obligat să elibereze, să predea spațiul și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract, dacă întârzierea depășește 30 de zile.

IV. OBLIGATIILE LOCATORULUI

Art.6. Locatorul se obliga:

- a) sa-l garanteze pe locatar pentru evictiune
- b) sa predea spatial liber de sarcini la data semnarii contractului
- c) sa controleze modul cum este folosita si intretinuta de catre chirias suprafata

V. OBLIGATIILE LOCATARULUI

Art. 7 Locatarul se obliga:

a) sa foloseasca spatiul inchiriat ca un bun proprietar si sa-l foloseasca conform destinatiei pentru care a fost inchiriat , nefiind permisa schimbarea profilului.In cazul in care, în urma controalelor efectuate de organele de specialitate ale Primariei, se constata schimbarea profilului, locatorul este autorizat sa realizeze pe cale unilaterală contractul de inchiriere cu data constatarii, fara punere în intarziere.

b) sa plateasca chiria in cuantumul si la termenul stabilit in contract

c) sa execute la timp si in bune conditii lucrarile de intretinere si reparatii, consolidate la suprafata inchiriată

d) sa suporte contravaloarea utilitatilor necesare folosintei spatiului (apa, energie electrica, energie termica, telefon, gaz, etc)

e) sa elibereze si sa predea, la incetarea contractului, in termen de 3 zile spatiul inchiriat pe baza de process verbal de predare – primire,

f) sa nu subinchirieze spatiul pe care-l detine cu chirie

- g) sa pastreze integritatea spatiului inchiriat, sa-l intretina, fara a-l degrada sau deteriora,
h) de a depune o declaratie fiscala la compartimentul de specialitate al autoritatii administratiei publice locale, conform prevederilor Codul Fiscal

Art.8. Taxele locale si avizele necesare functionarii in spatiul inchiriat sunt in sarcina locatarului.

Art.9. Obligatiile legale ce revin pe linie de PSI si de Mediu sunt in sarcina chiriasului.

VI. SUBINCHIRIEREA SI CESIUNEA

Art.10 Subinchirierea in tot sau in parte a bunului inchiriat, cesiunea contractului de inchiriere unui tert, sunt interzise, ducand la anularea contractului de inchiriere, de la data constatarii faptului.

VII. CLAUZE FINALE

Art. 11 In cazul in care locatarul nu isi executa obligatiile contractuale, locatorul poate rezilia contractul pe cale unilaterala, printr-o simpla notificare

Art. 12 Partile convin ca obligatiile locatorului si ale locatarului privind lucrarile de intretinere si reparatii sa fie cele prevazute in legal,

Art. 13 In cazul de neplata a chiriei, sau de nerespectare a vreuneia din obligatiile impuse mai sus, prezentul contract se considera desfiintat de drept, fatra a mai fi necesara punerea in intarziere si fara orice alta formalitate prealabila. Orice ingaduinta din partea locatorului nu trebuie interpretata ca renuntare la pactul comisoriu expres stipulat.

Art. 14 Forta majora apara dev raspundere partea care invoca.

Art. 15 Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiilor contractuale, partile datoreaza despagubiri.

Art. 16 Locatorul isi rezerva dreptul sa rezilieze contractul de inchiriere cand interesul local impune acest lucru.

Art. 17 Litigile de orice natura privind aplicarea si interpretarea prezentului contract, se solutioneaza pe cale amiabila, in caz cotrar instanta competenta este cea de la sediul locatorului.

Art 18 Prezentul contract s-a incheiat in 3 exemplare, originale, unul pentru locatar , doua pentru locator, astazi 06.05.2025, data semnarii lui.

LOCATOR
MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU

SECRETAR GENERAL
Jr.LAVINIA MARIAN

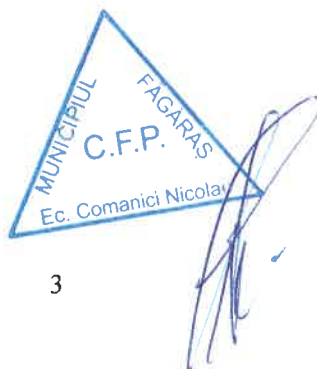
DIRECTOR ECONOMIC
DANIEL LUDU

SEF SERVICIU PATRIMOIU
ELENA TANASE



LOCATAR
CABINETUL MEDICAL DE MEDICINĂ
DE FAMILIE DR. LUCA STOICA MARIOARA

Reprezentant prin
Dr.LUCA STOICA MARIOARA



Intocmit
Angela Lupu

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa imobilului	Valoare minima redeventa exprimata in Lei/luna/mp	Proprietar
1	Cabinet medical	103167-C1-U23 Fagaras,Cad: 741,Top:2856/1/1/27/1	Cote parti comune 23/1225 Cote teren 23/1225	Conform relevu anexat:S.U.=79,18 mp	Str.Negoiu, Bl 6, sc D FAGARAS Cab medical	10,25 lei/mp/luna	Municipiul Fagaras

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

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1652

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Suprafete	Adresa	Proprietar
1.	Cabinet medical	103167-C1-U23 Fagaras Cad: 741 Top: 2856/1/1/27/1	Cote parti comune23/1225 Cote teren 23/1225	Conform releveu anexat: S.U.= 79,18 mp	Fagaras, str. Negoiu, bl.6, sc. D, 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	103167-C1-U23 Fagaras Cad: 741 Top: 2856/1/1/27/1	Cote parti comune23/1225 Cote teren 23/1225	Conform releveu anexat: S.U.= 79,18 mp	Fagaras, str. Negoiu, bl.6, sc. D, ap. Cabinet medical	Municipiul Fagaras

- **SCOPUL EVALUARII**

Determinarea **redevenței minime** pentru **situatia concesiionării** imobilului inscris in CF 103167-C1-U23, amplasat in Fagaras, str. Negoiu, bl. 6, sc. D, ap. Cabinet Medical, 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 prețurilor 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	48.890	243.382

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	163	811

	Valoarea exprimată în Euro/lună/mp (utili)	Valoarea exprimată în Lei/lună/mp (utili)
Valoare minimă redevență	$163/77,19 = 2,06 \text{ E/mp}$	10,25 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	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.....	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.....	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 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	103167-C1-U23 Fagaras Cad: 741 Top: 2856/1/1/27/1	Cote parti comune23/1225 Cote teren 23/1225	Conform relevu anexat: S.U.= 79,18 mp	Fagaras, str. Negoiu, bl.6, sc. D, 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

Determinarea **redevenței minime** pentru **situatia concesionării** imobilului inscris in CF 103167-C1-U23, amplasat in Fagaras, str. Negoiu, bl. 6, sc. D, ap. Cabinet Medical, jud. Brasov.

Bazele 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 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 concesiunii în prezentul raport, se referă la data de : 14.04.2025

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal, atât în interior cât și în exterior, pentru a constata starea acesteia în prezența unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliară evaluată a fost considerată ca fiind lipsită de condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Bilantul de suprafață;
- Istoric, mod de folosință;

Toate informațiile și documentele furnizate de către beneficiar au fost luate ca atare, fiind acceptate ca exacte.

- Standardele de evaluare a bunurilor ediția 2022;
- Cursul de schimb valutar la data evaluării;
- lucrarea de specialitate "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - clădiri rezidențiale, clădiri comerciale, clădiri industriale, comerciale și agricole" editată de IROVAL
- Oferte privind comparabilele- www.olx.ro; www.storia.ro;

2.10. Ipoteze și 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 și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și 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 prezenta 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 consideră 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 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 S+P+2E, Su = 79,18 mp, S.C. = 99 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 23/1225 din partile de uz comun ssi cota de 23/1225 teren.
Proprietari	MUNICIPIUL FAGARAS
Adresa proprietății	Loc. Fagaras, str. Negoiu, bl. 6, sc. D, ap. Cabinet Medical, jud. Brasov
2. DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	- Carte Funciară nr. 103167-C1-U23 Fagaras A. DESCRIEREA IMOBILULUI - Număr topografic : 2856/1/1/271 - Părțile indivize comune: 23/1225; - Cote teren: 23/1225 B. PROPRIETARI SI ACTE 14439/17.07.2019 - 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 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 Negoiu, bl.6, sc. D, ap. : Cabinet Medical, zona mediana a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	- Auto și pietonal: - str. Negoiu - Calitatea rețelelor 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 S+P+2E - Apartament situat la parter
	ANUL PIF	Aprox. 1957
	LOCUINTE PE PALIER	2
	CARACTERISTICI	- Structură: fundații din beton armat - Închideri perimetrale: pereți portanți din cărămidă, pereți de compartimentare din zidărie cărămidă - Planșee din beton armat - Acoperișul este de tip șarpanta lemn cu învelitoare din țiglă ceramică - Finisaj exterior: tencuieli și zugrăveli simple - Ușa de acces în bloc este din PVC armat cu geam termopan - Aspect exterior: f bun - Aspect interior: f bun
	CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generală a blocului este bună

11.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESRIERE/SUPRAFATĂ	Spatiul evaluat- cabinet medical- este un apartament (fost rezidențial) situat la parterul unui bloc cu regimul de înălțime S+P+2E, Su 79,189 mp, S.C. = 99 mp Suprafața construită a fost obținută înmulțind suprafața utilă cu coeficientul 1.25. Spatiul, conform RELEVU anexat se compune din 2 cabinete, sală de așteptare, sală de tratament, hol, grup sanitar.
	TĂMLĂRIE	- Exterioară: metalică- tip antiefracție - Interioară: uși din lemn
	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 sBUNA
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 pietei 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 bază 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 competitive

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 39.000 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)	79,18	75	70	65
S.C. =	99	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. Negoiu	Str. Negoiu	Str. Negoiu	Tudor Vladimirescu
Suprafata utila	79,18	75	70	65
Etaj	P/S+P+2E	4/P+4	P/P+4	3/P+4
Vechime bloc	1957	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.

Deși 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 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	48.890	39.000	59.000	50.000
Numar camere	2	3	2	1
Suprafata desfasurata - mp	99	93,75	87,5	81,25
Suprafata utila - mp	79,18	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
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

integral
0
37.050

integral
0
56.050

integral
0
47.500

Conditii de finantare	cash
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

cash
0
37.050

cash
0
56.050

cash
0
47.500

Conditii de vanzare	independent
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

independent
0
37.050

independent
0
56.050

independent
0
47.500

Conditii de plata	curente
Corectie (%)	
Corectie	
Pret corectat	

curente
0
37.050

curente
0
56.050

curente
0
47.500

Localizare	Negoiu
------------	--------

Negoiu

Negoiu

Tudor

			Vladimirescu
Corectie (%)			-10%
Corectie	0	0	-4.750
Pret corectat	37.050	56.050	42.750
Suprafata 79,18	75	70	65
Corectie (%)	6%	13%	22%
Corectie	2.065	7.351	9.326
Pret corectat	39.115	63.401	52.076
Etaj P/S+P+2E	4/P+4	P/P+4	3/P+4
Corectie (%)			-3%
Corectie	0	0	-1.562
Pret corectat	39.115	63.401	50.514
Vechime bloc 67	45	45	55
Corectie (%)			
Corectie	0	0	0
Pret corectat	39.115	63.401	50.514
Finisaje f buna	buna	superioare	superioare
Corectie (%)	25%	-5%	-5%
Corectie	9.779	-3.170	-2.526
Pret corectat	48.894	60.231	47.988
Alte ajustari		Partial mobilat	
Corectie (%)		-20%	
Corectie	0	-12.046	0
Pret corectat	48.894	48.184	47.988
Corectie totala neta	11.844	-7.866	488
Corectie totala neta (%)	30,37%	-13,33%	0,98%
Corectie totala bruta	11.844	22.567	18.164
Corectie totala bruta (%)	30,37%	38,25%	36,33%
Numar corectii negative	0	2	3
Numar corectii pozitive	2	1	1
Numar elemente similare	8	7	6

Valoare estimata a proprietatii

48.894 Euro

Valoare estimata a proprietatii
rotunjit la

1 cifre

48.890 Euro
494 Euro/ mp
desfasurat
617 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 comparabilele in functie de gradul de atractivitate al zonei. Comparabilele 1 si 2 au localizare similara iar comparabila nr. 3 are localizare superioara si fost ajustata negativ.

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) iar comparabilele

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:

47.988 – 48.894 EURO

Pentru alegerea valorii finale am calculat corectiile totale si am considerat ca proprietatea care are **corectia bruta procentuala cea mai mica** , respectiv **comparabila 1**, 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	243.350	48.890



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 depreciere 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 deprecierei 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 deprecierei 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 în cazul proprietatii evaluate este considerat 5% și este data de contextul economic al zonei.

Costul de înlocuire al construcțiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu în parte, valori ce se regasesc în lucrarea de specialitate **“Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire “ editata de IROVAL**

Calculul Costului de Înlocuire Brut, calculul deprecierilor (fizice, functionale și economice) și Costul de Înlocuite Net se regasesc în – ANEXA 1-

Valoarea estimata în urma aplicarii abordarii prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin cost	243.382	48.896

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

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin piata	243.350	48.890
Abordarea prin cost	243.382	48.896

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.”

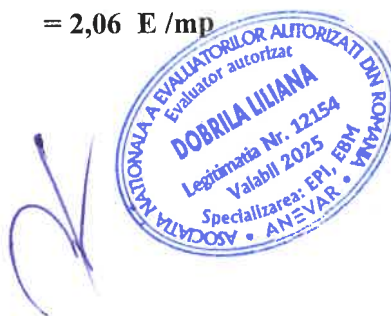
De asemenea în Legea 50/1991 actualizată se prevede la art.17 „Limita minima a pretului concesiunii se stabileste, dupa caz, prin hotararea consiliului judetean, a Consiliului General al Municipiului Bucuresti sau a consiliului local, astfel incat sa asigure recuperarea în 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, în 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 79,18 mp, S.C.D. = 99 mp înscris în Cartea Funciara nr. 103167-C1-U23 Fagaras aflat în proprietatea STATULUI ROMAN , la data de 14.04.2025 este cea obtinuta prin **abordarea prin piata** :

Valoare redevență lunară minimă total proprietate

$$= 48.890 \text{ EUR}/25\text{ani} = 1956 \text{ EUR/an} = 1956/12 = 163 \text{ Euro/luna} =$$

$$163 \text{ E}/ 79,18 \text{ mp (suprafata utila)} = 2,06 \text{ E /mp}$$



5. Rezultatul evaluării. Concluziile privind valoarea

Tinând cont de evoluția prețurilor 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	48.890	243.382

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	163	811

	Valoarea exprimată în Euro/lună/mp (utili)	Valoarea exprimată în Lei/lună/mp (utili)
Valoare minimă redevență	163/77,19 = 2,06 E/mp	10,25 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. 1652

Beneficiar raport: MUNICIPIUL FAGARAS
Proprietate Evaluata:
BRASOV, FAGARAS, STR. NEGOIU, BL. 6, SC. D, AP. Cabinet Medical

Destinatar: MUNICIPIUL FAGARAS
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 CONSTRUCTII - 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 lucrari ramase de executat (lei)
1.		APARTAMENT	1957	B	68	68	99	552.384	110.976	50	20000	5	243.382	48.896	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					99	552.384	110.976				243.382	48.896		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]

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	INVTIG	Involtitoare tigla profilata ceramica pe sarpana din lemn ecarisat; include si costul jgheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	40	562,71	22.508,40	100,00	22.508	0	1	35
2	FOBFS	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	B	99	2.075,50	205.474,50	100,00	205.475	0	1	35
3	ELINGR	Instalatii electrice de iluminat, prize monofazate, trasee curenti slabi		mpAd	B	99	260,50	25.789,50	100,00	25.790	0	1	37
4	INCELS	Instalatii de incalzire cu traseu teava Cu, corpuri statice din fonta de import sau bimetel de tip Siral		mpAd	B	99	295,43	29.247,57	100,00	29.248	0	1	37
5	LAVWC4E	Lavoar+WC (obisnuite)		ansamblu	S	1	4.022,20	4.022,20	100,00	4.022	0	1	41
6	FSUBSTOT	Infrastructura cu subsol total		mp zona subsol	B	33	2.691,35	88.814,55	100,00	88.815	0	1	13
7	7ZIDCAR37PFS	Structura cladire parter (fara scara) - Zidarie caramida 37,5 cm - include stalpisorii, centura si placa din beton armat realizata la partea superioara a zidariei.		mpAd parter	B	99	1.682,36	166.553,64	100,00	166.554	0	1	16
8	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	B	33	302,22	9.973,26	100,00	9.973	0	1	36
		TOTAL FISA						552.384		552.384	0		



Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitate, 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 indicatorului 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

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*MTczNzkxNDM1NC4yMi4xLjE3Mzc5MTQzNzluMC4wLjA.

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 spațioase, 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-IDA1zz>

George Oana

TABOO.ro

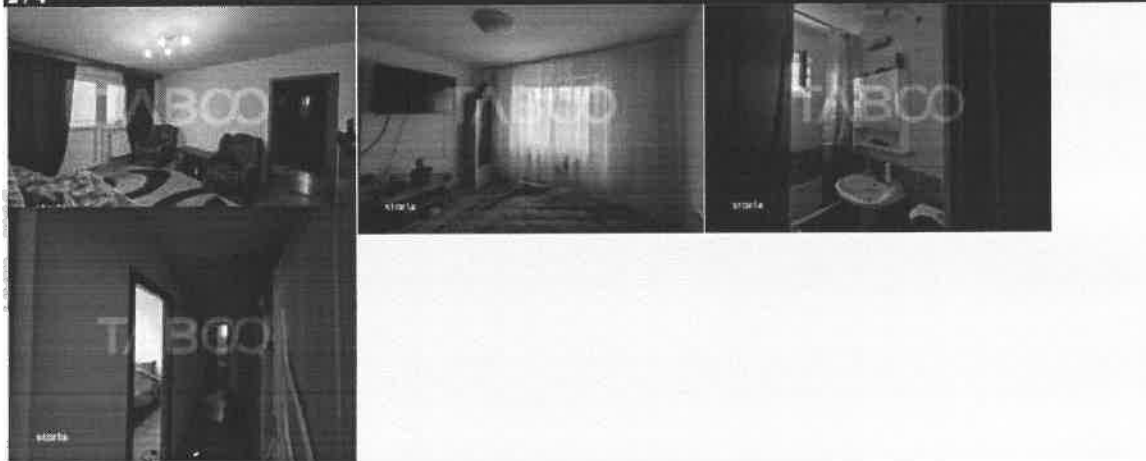
0369 823 822

[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 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. 103167-C1-U23 Făgăraș

Nr. cerere	9531
Ziua	06
Luna	03
Anul	2025
Cod verificare 100186944538	



A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Nr. CF vechi:12234

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Făgăraș, Str. NEGOIU, Bl. 6, Sc. D, Ap. CABINET MEDICAL

Părți comune: terenul, fundațiile, fațadele, casa scării, acoperșul, podul și instalațiile comune, uscătorie boxa 1.

Partile de uz comun speciale ptr.cabinetele medicale:sala de asteptare, hol, camera tratament, wc, baie, debara

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	CAD: 741 Top: 2856/1/1/27/1	-	-	23/1225	23/1225	Cabinet medical, sc.D, cu o cotă de 50% din părțile de uz comun speciale și cota de 1,85% din părțile de uz comun generale

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
14439 / 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		A1 / B.3
	1) MUNICIPIUL FAGARAS, CIF:4384419, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: Cerere nr.38655/2023 c.f.			

C. Partea III. SARCINI .

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

