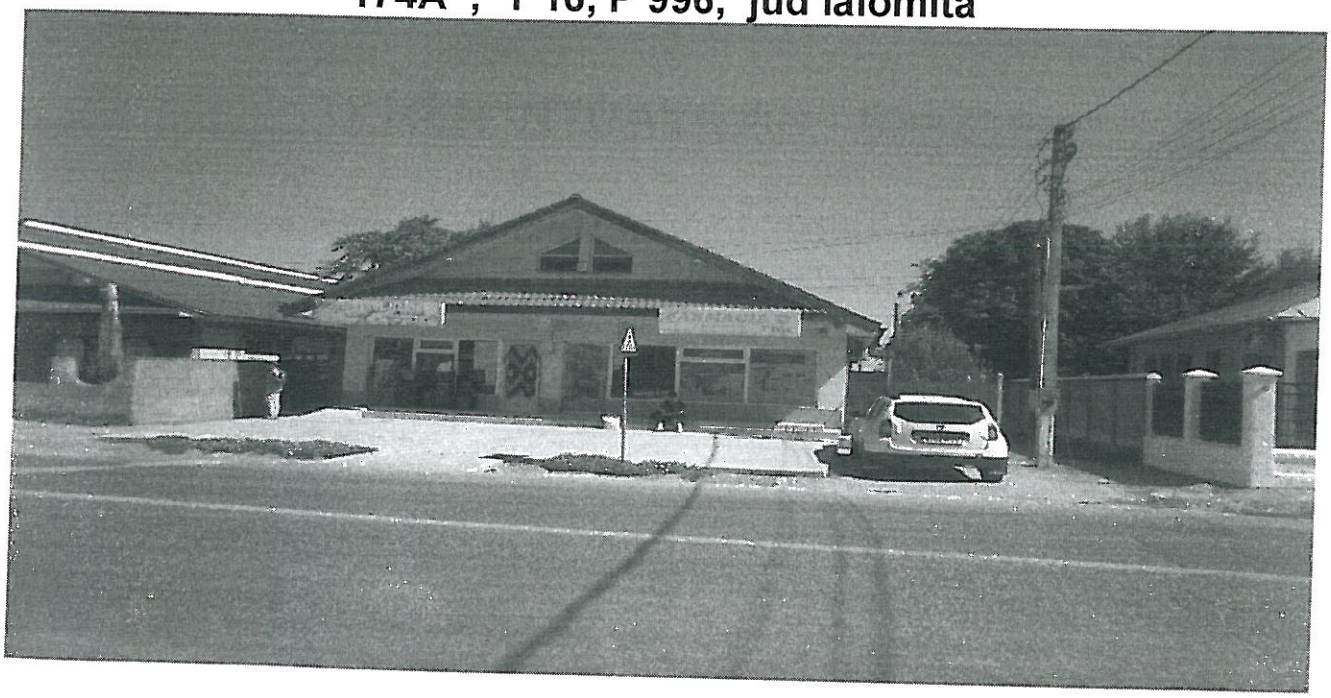
5964/06.12.2021

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN St= 319m²

situat in localitatea Facaeni , nr. cad. 24884, str. Calea Fetesti nr. 174A , T 16, P 996, jud Ialomita



BENEFICIAR :

UNITATEA ADMINISTRATIV- TERITORIALA COMUNA FACAENI, jud. IALOMITA

EXECUTANT:

P.F.ION LAZAR ELENA

EVALUATOR: ION LAZAR ELENA – Evaluator autorizat, M.T. ANEVAR

– E.P.I.-legitimatia 13348

noiembrie 2021

În atentia utilizatorului desemnat ai prezentului raport: UAT FACAENI, jud IALOMITA
Alăturat vă transmitem raportul întocmit de mine, ION LAZAR ELENA membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă si impartială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea avanând competenta necesară efectuării evaluării, declar conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020.

1.1 Sinteza evaluării

Evaluator		**UION LAZAR ELENA**	
Legitimatie ANEVAR		**13348**	
Parafa		**nr. 13348 -valabila 2021**	
Firma		**PF ION LAZAR ELENA**	
Client		**UAT FACAENI , JUD IALOMITA**	
Adresa evaluatorului		**Slobozia, str. Cuza Voda nr. 10, bl.14, sc.C, et. 2 ap. 8 , jud Ialomita tel. 0743047187**	
Utilizatori desemnati		**UAT FACAENI , JUD IALOMITA**	
Data raportului		**15.11.2021**	
Data inspectiei		**15.11.2021**	
Data evaluării		**15.11.2021**	
Evaluator autorizat		**Ion Lazar Elena , evaluator autorizat EPI, legitimatia 13348**	
Tip proprietate		**Teren intravilan ocupat cu constructii**	
Adresa proprietătii		**Facaeni, str. Calea Fetesti nr. 174A , T 16, P996, jud Ialomita**	
Amplasare / Cartier		**Zona centrala a localitatii Facaeni**	
Cod postal		**927110**	
Carte funciara		**Nr.24884 UAT FACAENI, jud IALOMITA**	
Proprietarul bunului de imobil de evaluat:		**UAT FACAENI**	
Utilităti		**Apa , energie electrica**	
Suprafata	Teren	**St=391mp - terenul este imprejmuit si are construit o cladire reprezentand Spatiu comercial-locuita P+M,Sc=107mp. (constructie cu functii comasate, Sc= 107mp)**	
	Constructii	**- cladire cu destinatia de spatiu comercial- farmacie si locuinta P+M .Sc=107mp.**	
Proprietar		**UAT FACAENI, nr. cadastral 24884**	
Utilizare existentă		**-Teren intravilan cu constructie**	
Piata specifică		**Piata terenurilor intravilane libere situate in zona centrala a localitatii Facaeni si zonele apropiate , jud Ialomita.**	
Curs de schimb valutar BNR		**1 euro = 4,9489lei**	
VALORI ESTIMATE			
• Valoarea de piată a terenului :			
• Metoda alternativa -metoda extractiei de piata		**2459 €**	**12170 lei**
• Abordarea capitalizarii directe		**2558€**	**12961lei**
VALOAREA DE PIATĂ:		**2558€**	**12961lei**
VALOAREA DE PIATĂ UNITARĂ, per m² teren		**8,02€/m²**	**39,69 lei/ m²**
Dreptul de proprietate		**Deplin (absolut)**	
Scopul evaluării		**Informarea clientului în vederea vanzarii bunului imobil evaluat**	
Sarcini înregistrate		**Nu sunt**	
Observatii speciale		**Suprafata terenului intravilan supus evaluarii a fost preluata din documentele puse la dispozitie de către client; evaluatorul neasumându-si răspunderea pentru datele puse la dispozitie de către client si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. La data inspectiei, pe terenul intravilan aeste edificata o constructie cu functii comasate , P+M , spatiu comercial +locuinta , Sc=107mp.**	
Standarde utilizate		**Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din România (Standardele de evaluare a bunurilor 2020)**	

- *Valoarea nu este influentată de TVA;*

- *Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale si speciale prezentate în raport si a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piată, conform definitiilor menaionate pe parcurs si nu au luat în calcul conditii atipice de limitarea a vandabilitătii cum ar fi vânzarea fortată.*

Cu stimă,
ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr. 13348

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI
Evaluator autorizat
ION LAZAR ELENA
Legitimatia Nr. 13348
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

Certificare

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificăm că afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevărate si corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale si speciale prezentate în raport si că analizele, opiniile si concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influentă legată de părtile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistentă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

S-au primit informatii si documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării si/sau a reprezentantilor acestuia.

Bunul imobil evaluat a fost inspectat personal de către evaluator în prezenta reprezentantului proprietarului.

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „Standardele de evaluare a bunurilor 2020"

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat" si se supune *standardelor* mentionate si poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) si verificat, în conformitate cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2020" în spetă SEV 400 „Verificarea evaluărilor".

Forma si continutul raportului a fost convenită cu finantatorul.

Evaluatorul care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării") are competenta necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistentă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează mai jos este membru titular al **„ANEVAR"**, are îndeplinite cerintele programului de pregătire profesională si are competenta necesară întocmirii acestui raport.

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr. 13348



1 CUPRINS

1.1 SINTEZA EVALUĂRII
CERTIFICARE
1.2 CUPRINS 4

2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI
2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI
2.3 SCOPUL EVALUĂRII
2.4 UTILIZAREA EVALUĂRII:
2.5 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII
2.5.1 IDENTIFICARE SUMARĂ PROPRIETATE IMOBILIARĂ
2.5.2 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ.
2.5.3 IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ.
2.5.4 INVESTIȚII ALE TERȚI ÎN CLĂDIRILE SUBIECT
2.6 TIPUL VALORII ESTIMATE
2.6.1 DEFINIȚII
2.6.2 PIAȚA SPECIFICĂ
2.6.3 MODALITĂȚI DE PLATĂ
2.6.4 MONEDA RAPORTULUI
2.7 IPOTEZE DE TRANZACȚIONARE
2.8 DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII
2.9 DATA EMITERII RAPORTULUI
2.10 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII
2.10.1 RESTRICȚII DOCUMENTARE. RAPORT DESKTOP
2.10.2 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII
2.10.3 CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII
2.11 NATURA ȚI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA
2.11.1 DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE
2.11.2 DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELUATE DIN TERȚE SURSE
2.12 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE
2.12.1 IPOTEZE REIEȘITE DIN INSTRUCȚIUNI DE EVALUARE
2.12.2 IPOTEZE GENERALE
2.13 IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE
2.14 RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI
2.15 VALABILITATEA RAPORTULUI
2.16 CLAUZA DE NEPUBLICARE
2.17 STANDARDE UTILIZATE
2.17.1 DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV
2.17.2 MENȚIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE
2.18 DESCRIEREA RAPORTULUI

3 PREZENTAREA DATELOR

3.1 PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE
3.1.1 SITUAȚIA JURIDICĂ
3.1.2 DESCRIEREA ZONEI
3.1.3 ACCES
3.1.4 DESCRIEREA TERNULUI
3.1.5 DESCRIEREA CLĂDIRII
3.1.6 DATE SUPLIMENTARE IMOBIL EVALUAT
3.1.6.1 FUNCȚIONALITATE:
3.1.6.2 ACCESIBILITATE FUNCȚIE COMERCIALĂ
3.1.6.3 DIMENSIUNI. COMPARTIMENTARE
3.1.7 STAREA TEHNICĂ
3.1.8 MENȚIUNI SPECIALE
3.2 ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE
3.2.1 DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE
3.2.2 ANALIZA CERERII PROBABILE
3.2.3 ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE
3.2.4 ECHILIBRUL PIEȚEI

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE
4.2 EVALUAREA TERENULUI:
4.3 TEHNICA EXTRACTIEI
4.5.3 CONCLUZIE 23
4.6 ANALIZA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.
4.6.1 REZULTATELE ABORDĂRILOR APLICATE
4.6.2 OPINIA EVALUATORULUI 24

5 ANEXE LA RAPORT

5.1 FOTOGRAFII
5.2 DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII
5.3 EXTRAS INFORMAȚII DE PIAȚĂ
5.4 CALIFICĂRILE EVALUATORULUI

Termenii de referintă ai evaluării
Identificarea si competenta evaluatorului
Evaluatorul: ION LAZAR ELENA membru titular ANEVAR, legitimatia 13348.
Colectivul de evaluatori: evaluator autorizat, conform certificare:

- are competenta cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI);
- speta subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistentă substantială din partea altor specialitati.

Independentă: Evaluatorul desemnat nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea si nici cu ceilalti utilizatori desemnati ai evaluării.
Cele de mai sus sunt declaratii ale evaluatorului sustinute prin elaborarea prezentului raport.
Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati
Singurii utilizatori desemnati ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici fată de care evaluatorul îsi asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul mentionat, sunt:

- UAT FACAENI, JUD IALOMITA.

Prezentul raport nu este destinat pentru oricare alte persoane si/sau pentru orice alt scop[1], iar evaluatorul nu îsi asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnati mai sus.
Scopul evaluării
Scopul evaluării este Informarea clientului -UAT FACAENI- asupra valorii de piata în vederea instrainarii prin vanzare a terenului intravilan St= 319mp situat in localitatea Facaeni, str. Calea Fetesti, T16, P996, jud Ialomita.
Utilizarea evaluării:
Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.
Identificarea activului supus evaluării
Identificare sumară proprietate imobiliară
Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan- categoria de folosinta: arabil;
- Utilizarea actuală: teren intravilan cu constructie situat in zona centrala a localitatii Facaeni,str. Calea Fetesti, T16, P996, jud Ialomita. ;
- Destinatia terenului -concesionare de care UAT Facaeni persoanelor fizice sau juridice in vederea exploatarii activitatilor productive si servicii si a folosirii in scop rezidential .

Adresă proprietate:

- Localitatea Facaeni, str. Calea Fetesti , T16, P996, jud Ialomita

proprietatea este identificată juridic prin:

- Proprietatea -teren intravilan in suprafata de 319mp -este inscrisa in cartea funciara nr. 24884 a localitatii Facaeni, jud Ialomita.

- Dreptul de proprietate evaluate. Identificare juridică

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut/deplin asupra activului ce face obiectul evaluării.

- Nu am avut la dispozitie documente si date legate de restrictii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele mentionate).
- Terenul analizat este proprietatea UAT Facaeni, jud Ialomita conform Cartii Funciare -copie -nr. 24884 Facaeni, obtinut on-line la adresa epay.ancpi.ro de catre UAT Facaeni si transmis evaluatorului pentru elaborarea raportului.

- HCL 48/8.10.2008 anexata raportului.
- Contract de concesiune nr. 5916/3.12.2012.
- Certificat de urbanism nr. 2/22.01.2013.
- Autorizatia de construire nr. 13/2.07.2013.
- bunul imobil analizat nu este grevat de sarcini.
- Bunul imobil evaluat – Teren intravilan St= 319 **m²** .
- Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzactionabile si neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Dreptul de

[1] *Altul decât cel definit pe parcurs*

proprietate a fost considerat valabil si marketabil si cu acces auto, pietonal . A se vedea si capitolele: Situatia juridică si Ipoteze si ipoteze speciale.

Identificare activ. Identificare cadastrală si faptică.

Fata de documentele primite urmare a inspectiei : -Contract de concesiune 5916/3.12.2012 , Planul de amplasament si delimitare , anexa 11- Construire spatiu comercial +farmacie elaborata de SC MELCRET design SRL si inregistrata cu nr. 201/06 din 1.03.....2010 si Carte Funciara 24884-copie , obtinuta on-line la adresa epay.ancpi.ro apar urmatoarele diferente : in contractul de concesiune 5916/2012 suprafata terenului concesionat este de 241mp situat in localitatea Facaeni T 14, P865, lot 1 iar in Cartea funciara nr. 24884 -copie din ANCPI Ialomita BCPI Slobozia, suprafata de teren este 319mp si are numar cadastral -CF 24884, situat in T16, P996.

In documentatia realizata de SC MELCRET pentru proiect , Construire Spatiu Comercial + Locuinta in localitatea Facaeni, avand ca beneficiar SC Farmacia Puls srl, in planul de amplasament apare nr. cadastral 21195 cu adresa imobil Facaeni , cvartal 14, parcela 865 teren 482mp , iar in Cartea Funciara nr. 24884 – Copie-Cartea Funciara nr. 24884 Facaeni -copie obtinuta on-line la adresa epay.ancpi.ro - numarul cadastral este 24884, suprafata terenului este 319mp, este imprejmuit si inscris in CF sporadic 21580. Constructia edificata pe teren are adresa localitatea Facaeni , str. Calea Fetesti , jud Ialomita Adresa imobilului Calea Fetesti nr. 174A, Facaeni a fost luata din procesul verbal de receptie a constructiei 396/19.08.2013.

Urmare a consultarii cu domnul secretar al primariei s-a dispus verbal continuarea evaluarii cu datele din Cartea Funciara 24884 -COPIE , Cartea Funciara nr. 24884 Facaeni obtinute on-line la adresa epay.ancpi.ro.

Investitii ale tertiloreste în bunul imobil subiect

Nu am făcut nici un fel de investigatii.

Nu am luat în calcul nici un fel de investitii ale tertilor.

Tipul valorii estimate

Definitii

Valoarea de piată comentată amănuntit în SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general), având următoarea definitie:

- *Valoarea de piată este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzactie nepărtinitoare, după un marketing adecvat si în care părtile au actionat fiecare în cunostintă de cauză, prudent si fără constrângere.*

Conceptul valoare de piată presupune un pret negociat pe o piată deschisă si concurentială unde participantii actionează în mod liber:

- Element considerat a fi îndeplinit;
- Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situatii încadrate sau asimilate unei „vânzări fortate".

Piata specifică

Piata specifică analizată este cea a terenurilor intravilane libere situate in localitatea Facaeni zonele apropiate , jud Ialomita .

Modalităti de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash si integral.

Se consideră că proprietarul nu-si mai asumă niciun fel de sarcini.

Moneda raportului

Piata specifică mai sus definită se raportează (ca tranzactii si oferte) este în monedă EURO.

Cursul de schimb mediu LEI / EUR considerat este considerat cel mediu al pietei de la data evaluării, comunicat de BNR.

Ipoteze de tranzactionare

Se consideră că este o tranzactie directă, banii cash, sau echivalent cash.

Nu se vor mai plăti de către proprietar nici un fel de taxă de intermediere către vreun intermediar.

Data (de referintă a) evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzătoare datei de 15.11.2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare si valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în data de 15.11.2021, care este si data raportului.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize :

- Analiza documentelor primite de la solicitant / proprietar / destinatar:
  - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri si schite, altele etc.
- Analiza pietei specifice
  - analize specifice preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăti imobiliare etc.);
  - analize de piată publicate de companii specializate în analiza pietei imobiliare, studii statistice, evolutte piață specifică, perspective etc.
- Inspectia bunului imobil subiect ocazie cu care sau întrepris următoarele:
  - s-a verificat vizual bunul imobil si comparat cu planurile avute la dispozitie, iar în analizele si calculul efectiv au fost preluate suprafetele înscrise în documentele cadastrale puse la dispozitie de către client/utilizator;
  - s-au efectuat fotografii ale bunului atât la exterior cât si la interior.

1.1.1 Restrictii documentare. Raport descriptiv

S-au primit informatii si documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării si / sau a reprezentantilor acestuia.

Raportul este unul de tip explicativ (narativ), cu inspectie.

Inspectia proprietătii

S-a efectuat inspectia bunului imobil analizat (conform instructiunilor evaluării) în data de 15.11.2021. Situatia imobilului este cea prezentată în descrierile din cuprinsul raportului de evaluare, completate cu fotografiile atasate la raportul de evaluare.Inspectia s-a realizat in prezenta reprezentantului primariei .

Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente, nefiind necesare[2] efectuarea de diligente pentru a completa setul de informatii ce stau la baza evaluării.

Documentatia avută la dispozitie se consideră a avea un grad de suficientă rezonabil pentru realizarea evaluării.

Natura si sursa informatiilor pe care se bazează evaluarea

Documente avute la dispozitie

- Documente juridice:
- HCL 48/8.10.2008
- Cartea Funciara 24884 -COPIE , Cartea Funciara nr. 24884 Facaeni obtinute on-line la adresa epay.ancpi.ro. emisa de ANCPI Ialomita , BCPI Slobozia.

- Contract de concesiune nr. 5916/3.12.2012.
- Certificat de urbanism nr. 2/22.01.2013.
- Autorizatia de construire nr. 13/2.07.2013.
- bunul imobil analizat nu este grevat de sarcini.

- Planuri si schite
  - Anexa 1 la partea 1 -CF nr. 24884 Facaeni.
  - Strict cele anexate.

Evaluarea se bazează pe datele extrase din documentele puse la dispozitie de client/utilizator si proprietar si informatiile oferite de acestia. Nu au fost efectuate măsurători ale bunului imobil analizat, suprafetele considerate în calcule fiind cele specificate în documentele transmise de către client/proprietar/utilizatorul raportului de evaluare.

Documente / Informatii preluate din terte surse

- Informatii privind piata specifică[3]:
  - Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau national:
    - imobiliare.ro
    - olx.ro
    - *multecase.ro*
    - lajumatate.ro
  - Portaluri electronice ale agentiilor imobiliare locale.

---

[2] *Prin prisma scopului si destinatarului*

[3] *Informatii privind oferte vânzări. închirieri si altele*

- Arhiva de lucrări a evaluatorului
  - Informatii privind tranzactii istorice pe piata specifică, costuri, devize etc.
  - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piata specifică

✍ Publicatii si studii de specialitate
- Revista „VALOAREA (..)" - publicatie periodică ANEVAR
- Studii ale companiilor specializate în analiza pietelor imobiliare (publicatii tip „market research")

Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze reiesite din instructiuni de evaluare

Datele furnizate de către proprietar sunt considerate corecte, reale, complete si actuale, nefiind necesară verificarea lor.

Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale / uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ. Datele avute la dispozitie si aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile si documentele avute la dispozitie si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigatii suplimentare.
- DIMENSIONAL. Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispozitie, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispozitie dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mentiuni în cadrul „ipotezelor speciale".
- JURIDIC. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de către solicitant si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil, tranzactionabil si neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea; Nu s-au făcut investigatii suplimentare. Proprietatea a fost evaluată si considerată ca fiind liberă de sarcini. Nu s-au considerat a exista investitii efectuate de terti, revendicabile. Orice diferente între situatia juridică luată în calcul si cea care „de fapt" impune invalidarea prezentului raport.
- URBANISM. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si restriciilor de zonare si utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă si luată în considerare în prezentul raport.
- STRUCTURĂ. Nu am realizat o analiză structurală a constructiei provizorii care nu face obiectul prezentei evaluari
- MEDIU. Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentară pentru stabilirea existentei altor contaminanti.

Cu ocazia inspectiei am constatat existenta unui canal natural adanc de cca 1.5 m , trapezoidal in care stagneaza apa reziduala si din averse. La data inspectiei nu exista interdictii legate de acesta care sa influenteze valorificarea terenului prin inchiriere .

- METODOLOGIE. Situatia actuală a proprietătii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalitătilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în conditiile tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- ALTE DATE. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostintă.
- ALOCARE. 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 si sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăti si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- PUBLICARE. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; nici prezentul raport, nici părti ale sale (în special concluzii

referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

- CONSULTANTĂ VIITOARE. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instantă relativ la proprietatea în chestiune.

Ipoteze speciale si particulare

Bunul imobil se evalueaza in baza documentelor prezentate de catre client ,evaluatorului , mentionate in raport.

Responsabilitatea fată de terti

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si a utilizatorilor desemnati mentionati la capitolul aferent.

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstantă.

Valabilitatea raportului

Valorile estimate de noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ele sunt valabile numai în ipotezele, ipotezele speciale si alte limitări exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea / reanalizarea lucrării.

Prin fructificarea prezentului raport clientul / proprietarul îsi însuseste cele mentionate de evaluator ca fiind declarate de client / proprietar.

Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicitäti fără acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului în care urmează să apară.

Publicarea, partială sau integrală, precum si utilizarea lui de către alte persoane decât cele îndreptătite (clientul si destinatarului lucrării) atrage după sine încetarea obligatiilor contractuale.

Anexele de calcul si cele aferente analizei de piată, alături de celelalte anexe (prelucrate si prezentate de către evaluator) poartă si ele clauze de confidentialitate.

Raportul si continutul informational al său este confidential, nu poate fi copiat partial sau integral si nu poate fi transmis unor terti fără acordul scris si prealabil al evaluatorului.

Transmiterea către terti[4] se sanctionează în conformitate cu legislatia în vigoare.

Standarde utilizate

Declararea conformitătii evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, respectiv raportul întocmit de mine, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă si impartială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea si nici cu ceilaltiti utilizatori desemnati ai evaluării, detinând competenta necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Mentionare standarde particulare utilizate

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din **Standardele de evaluare a bunurilor 2020.**

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referintă ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietătii imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2020

Descrierea raportului

Prin tema comenzii si numirea evaluatorului nu s-au specificat cerinte speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificatiile din SEV 103 -

[4] *Auditorii si organele de control a entitătii nu sunt considerati terti.*

Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informatiile necesare pentru o întelegere adecvată a evaluării.
Forma si continutul raportului a fost convenită cu clientul.
Nu există excluderi de la cerintele standardului SEV 103 - Raportare, convenite în prealabil cu solicitantul.

PREZENTAREA DATELOR
Prezentare generală a proprietătii imobiliare
Situatia juridică
Proprietatea este identificată juridic prin:

- Documente juridice:
- HCL 48/8.10.2008
- Cartea Funciara 24884 -COPIE , Cartea Funciara nr. 24884 Facaeni obtinute on-line la adresa epay.ancpi.ro. emisa de ANCPI Ialomita , BCPI Slobozia.
-
- Contract de concesiune nr. 5916/3.12.2012.
- Certificat de urbanism nr. 2/22.01.2013.
- Autorizatia de construire nr. 13/2.07.2013.
- Procesul verbal de predare primire a lotului 1 , inregistrat cu nr. 5944/2012/12.03.
- bunul imobil analizat nu este grevat de sarcini.

- Planuri si schite
- Anexa 1 la partea 1 -CF nr. 24884 Facaeni.
- Strict cele anexate.

Descrierea zonei

Localitatea Facaeni se află în estul județului, pe malul stâng al brațului Borcea al Dunării. Comuna este traversată de șoseaua națională DN3B, care leagă Fetești de Giurgeni.
Două obiective din comuna Făcăeni sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Ialomița ca monumente de interes local. Unul dintre ele este un sit arheologic aflat în preajma fermei zootehnice din Făcăeni și care cuprinde urme de așezări din neolitic și din perioada Latène. Celălalt este clasificat ca monument de arhitectură, și este reprezentat de conacul Aurel Bentoiu, aflat la 300 m de satul Făcăeni, clădire ce datează din 1937.
La data de 12 august 2002, satul Făcăeni a fost lovit de o tornadă, un fenomen natural neobișnuit în această zonă. Tornada a distrus mai mult de 300.
de case și pădurea din partea de est a satului. Tornada s-a soldat cu doi decedați.
Spre sfârșitul lunii mai 2017, la aproape 15 ani după calamitatea din 2002, s-a reprodus același fenomen. Tornada a venit, la fel ca în 2002, de pe Brațul Borcea al Dunării și a urcat dealul până în sat. Daunele provocate au fost mai puține la număr și nici un rănit sau decedat.
Satul Făcăeni rămâne singura localitate din România în care s-au petrecut tornade, fiind declarat faptul că s-a format o zonă periculoasă, așadar, astfel de calamități, se pot reproduce oricând.

Acces
Accesul auto si pietonal se poate face facil la imobilul supus evaluarii.
Nu se cunosc restrictii din acest motiv.
1.1.2 Descrierea terenului
Terenul intravilan St= 319m² este situat in localitatea Facaeni , jud Ialomita , are o topografie plana, forma paralelipipedica.
Terenul la data inspectiei este imprejmuit si are edificata o constructie -spatiu comercial +locuinta, P+M. Terenul este usor neuniform. Mediu normal si corespunzator zonei de campie .
Clientul a pus la dispozitia evaluatorului documente de urbanism. În scopul evaluării, am considerat că proprietatea respectă prevederile urbanistice ale zonei, precum si alte prevederi legale privind activitătile pentru care va fi utilizată.
Utilitati- retea de energie electrica i si apa functionale.

Vecinatati(luate din Procesul verbal de predare primire a lotului 1 , inregistrat cu nr.

5944/2012/12.03.si atasat prezentului raport.) : -N- nr. cadastastral 393/2 pe o latura de 8,74m si nr. cadastral 393/1/2 pe o lungime de 5,87m si 4,54m ; I S -De 978 pe o latura de 19,14 m;

-S- De 978 pe o latura de 19,14 m ;

-E- Lot 2 pe o latura de 12,75 m ;

V-S domeniul privat al comunei Facaeni pe o latura de 12,35m. Identificata prin nr. cadastral 21209/ inscris in CF 42305 /14.09.2021 de catre SC FARMACIA PULS SRL .avand CUI 24921991.

Descrierea clădirilor si constructiilor -nu sunt edificate constructii pe teren iar in teren nu se cunosc incorporate , conducte, rezervoare etc.

Date generale

Bunul imobil evaluat se află amplast în zona periferica a localitatii Facaeni , este format din:

- Teren intravilan avand constructia Spatiu comercial +locuinta (constructie cu functii comasate).
- La data inspectiei am constatat constructii pe teren Spatiu comercial +locuinta . Urmare a inspectiei vizuale nu am constatat alte obiective pe teren sau in apropiere care ar putea influenta valoare acestuia.
- Acesta se afla la circa 5m de soseaua principala a localitatii si cca 200m de unitatatea administrativa .
- Terenul este expus la soare dar si la vant.
- Proprietatile inconjuratoare sunt asemanatoare celei de analizat
- Nu se cunosc restrictii de mediu in zona.

Date suplimentare teren evaluat:

Functionalitate:

-

Accesibilitate , functie economica

- Zona periferica a localitatii .
- Acces direct la strada Calea Fetesti, strada asfaltata. Vizibilitatea este buna.

Dimensiuni.

- St =319mp.

1.1.3 Starea terenului

1.1.4 -prezentul teren este imprejmuit , are forma plana , neregulata. La la data inspectiei terenul are o constructie edificata cu functii comasate: spatiu comercial si locuinta.

1.1.5 Mentiuni speciale

Suprafata terenului a fost preluată din documentele puse la dispozitie de către client- Cartea Funciara nr. 24884 -copie- Facaeni, jud Ialomita.

Analiza pietei imobiliare[5]

Definirea pietei specifice

Piata specifică analizată

este cea a terenurilor intravilane cu constructii situate in zona centrala a localitatii Facaeni.

- localitate fără sustinere economică deosebită.

Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este relativ prezenta . Interesul pentru astfel de spatii, similare celui analizat, este reprezentat de persoane fizice si/sau persoane juridice - mici întreprizători. Puterea de cumpărarea a populatiei, respectiv a micilor întreprinzători fiind ponderata , fapt ce conduce la un interes moderat pentru detinerea unor astfel de proprietati in detrimentul concesionarii .

Limitări:

- Alternative de CMBU – nu e cazul. Achizitionarea terenului se face conform intentiei UAT Facaeni de a concesiona terenul in scopul dezvoltarii unor activitati.

Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri intravilane libere este relativ mai mica decât cererea. UAT concesioneaza

[5] *Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzactii prin vânzare si/sau închiriere.*
Participantii de pe această piata schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le detin.
Pietele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza si a inexistentei standardizării produsului si a timpului necesar producerii lui si este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piete. În această situatie, evaluatorii îsi îndreaptă atentia către motivatia, atitudinile si interactiunea participantilor pe piată, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietătii imobiliare si influentelor externe ce afectează valoarea.

terenuri private pe care le are in domeniul privat pentru a veni in sprijinul doritorilor de a dezvolta o actiivitate economica pe raza localitatii care probabil in timp sa creeze si locuri de munca .

Echilibrul pietei

Piata specifică manifestă la acest moment un dezechilibru relativ între cerere si ofertă.Oferta terenurilor libere pentru concesionare apartine UAT Facaeni . Sunt terenuri de 2000mp respectiv 8000mp care sunt scoase spre concesionare.

4. ANALIZA DATELOR si CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietătii selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de analiza a proprietătii si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definită de Standardele de evaluare a bunurilor 2020 ca fiind "utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător si din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării".

Aplicând secvential următoarele criterii, considerăm că:

1) Permis legal - Evaluatorul nu a fost informat cu privire la posibile limitări de utilizare ale proprietătilor. În scopul evaluării, am am analizat certificatul de urbanism nr. pus la dispozitie de catre client . Documentul precizeaza ca terenul este intravilan cu categoria de folosinta curti constructii , este situat in zona de locuinte cu regim de inaltime P/ P+1 , PO CUT . Se impune o retragere din axul strazii de minim 6m , amenajarea de verzi si plantate in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism . Observarea vecinatatii nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidentiala . În consecintă, considerăm ca proprietatea poate avea o utilizare cu functie comasata.

2) Fizic posibil - prin acest criteriu sunt analizate caracteristicile fizice ale proprietătii care pot limita sau spori potentialul de generare a veniturilor. In imediata vecinatate sunt edificate locuinte unifamiliale aduce indicii ca terenul poate fi construit. Configuratia generală a proprietătii (forma , dimensiuni si topografia terenului existenta utilitatilor si faptul ca nu se identifica riscuri de producere a unor dezastre permite edificarea unei locuinte unifamiliale conforme cu standardul zonei. În consecintă, proprietatea poate avea doar utilizare rezidentiala Apreciez ca dezvoltarea rezidentiala unifamiliala este fizic posibila. Nu se identifica niciun fel de constrangeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltarii.Se apreciaza ca nu exista teren in surplus sau teren in exces, o famile detinand pentru o gospodarie in zona suprafata de teren de cca 800-1000mp .

3) Fezabil financiar - Dezvoltarea unei constructii cu functie comasata este posibila conform certificatului de urbanism . Constructia posibila si permisa i este spatiu comercial + locuinta rezidentiala , parter sau P+M . Se presupune ca utilizarea proprietătii va genera un rezultat pozitiv, va fi fezabilă financiar.

4) Maxim productivă - având in vedere concluziile formulate prin aplicarea criteriilor mai sus mentionate, considerăm că numai o utilizare -comerciala - poate avea o valoare maxima a proprietatii imobiliare .

În concluzie, considerând principiile analizei de cea mai buna utilizare, conditiile actuale ale pietei, precum si caracteristicile proprietătii (dimensiune, localizare, vecinătăti), **considerăm că cea mai buna utilizare este cea pentru care s-a realizat constructia cu functii comasate-spatiu comercial si locuinta .**

4.2 Evaluarea terenului:

4.2.1 Metodele de evaluare a terenului liber utilizate in practica profesionala sunt derivate din cele trei abordari traditionale ale valorii : abodarea prin piata (comparatia directa), prin venit si prin cost.

Acestea sunt:

-**Metoda comparatiei directe**

-Metode alternative :

1 .Extractia de piata;

2. Alocarea (proportia) ;

3.Tehnicile capitalizarii venitului: - Capitalizarea directa : Metoda reziduala
- Capitalizarea directa:Capitalizarea rentei funciare
- Analiza fluxului de numerar actualizat :Metoda parcelarii si dezvoltarii

Dintre acestea cea mai relevantă si recomandata este metoda comparatiei directe .
Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evauarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile .
In aplicarea acestei metode sunt colectate , analizate , comparate si ajustate vanzarile de loturi si alte date privind parcele similare , in scopul estimarii valorii terenului subiect.
Elementele de comparatie includ :
-dreptul de proprietate ,
-conditii (termeni de finantare)
-conditii de vanzare(motivatia)
-cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare ,
-conditii de piata(schimbari in timp)
-localizarea
-caracteristici fizice
-utilitati disponibile
zonarea
Conform Standardelor de evaluare a bunurilor , editia 2020, GEV 630, Evaluarea bunurilor imobile para.42,prin informatii recente in contextul abordarii prin piata , se inteleg,, acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate major de modificarile intervenite in evolutia pietei specihice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii '".
Conform GEV 630 CMBU Evaluarea bunurilor imobile para 87,,Comparabilele trebuie selectate dintre proprietatile care au acceeasi CMBU.diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind lrgate de optimizarea utilizarii si nu de natura / tipul acesteia."
*T**ehnicile recunoscute in cadrul comparatiei directe sunt**:*

*a. **Tehnici cantitative**:*
-analiza pe perechi de date
-analiza datelor secundare
- analiza statistica
-analiza costurilor

b.tehnici calitative

- -analiza comparatiei relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Cap. IV. ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZII

- Abordarea prin comparaţie directă (V):
- ***Evaluarea terenului (V_T)***

4.3 ABORDAREA PRIN COMPARAŢII DIRECTE

- Abordarea prin comparaţii directe reprezintă o analiza prin care, valoarea de piaţă este estimată prin compararea proprietăţii imobiliare cu proprietăţi similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.
- Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative - *analiza pe perechi de date*, sau/şi pe criterii calitative - *analiza comparaţiilor relative*.
- ***Analiza pe perechi de date*** este o tehnică cantitativă, în care, două sau mai multe oferte de vânzare sau tranzacţii pentru proprietăţi imobiliare similare celei analizate sunt comparate pentru a obţine o indicaţie despre dimensiunea unei singure corecţii, ce se referă la o singură caracteristică. Pentru aplicarea acestei tehnici, evaluatorul analizează vânzările (ofertele de vânzare) comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale faţă de proprietatea evaluată.

- Metoda se bazează pe informaţii privind oferte de vânzare şi tranzacţii de proprietăţi imobiliare comparabile cu proprietatea analizată. Aplicarea metodei estet facilitată de informaţiile furnizate de agenţii imobiliare, site-uri web specializa-te care prezintă informaţii privind oferte de proprietăţi imobiliare similare în zona analizată.
- Avand in vedere numarul redus al tranzactiilor de teren intravilan , liber, fara constructii , tranzactionate in localitatea Facaeni am abordat aceasta metoda.

- **Metoda extractiei de pe piata**
- Extractia este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite , prin scaderea valorii contributiei constructiilor , estimata prin metoda costului de inlocuire net.Proprietatile din zonele rurale sunt frecvent analizate in acest mod deoarece contributia cladirii in valoarea totala a proprietatii este in general scazuta si relativ usor de identificat.

- Metoda consta in determinarea valorii terenului liber ca marime reziduala , dupa ce din pretul curent de vinzare al intregii proprietati imobiliare s-a scazut costul de inlocuire net al constructiilor si amenajarilor.
- In iulie 2021 s-a tranzactionat pe raza UAT Facaeni, str.Aleea Zorilor(spatele terenului de evaluat) , jud Ialomita, o proprietate compusa din C1 -locuinta Sc=75,63 mp , regim de inaltime parter construita din paianta, acoperita cu tabla si tigla;C2-magazie lemn si acoperita cu tabla , Sc= 19,19mp si teren aferent St= 904,54mp. Utilitati: apa, energie electrica.
- **Vtranzactie =50000lei , tranzactie la 1.07.2021**. Contractul de vanzare cumparare este autentificat sub nr. 617 din iulie 2021 de catre UNNP- Biroul Notarilor Publici Asociati Stuparu Ion si Donose -Enescu Raluca Societate Profesionala Notariala , licenta de functionare 127/27.04.2021. Imobilul este situat in zona centrala a localitatii Facaeni , vechimea constructiilor peste 50 ani. Starea constructiei am apreciat-o ca satisfacatoare .
- Potravit Indreptarului tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte -procentual si valoric- septembrie 2021- editura MATRIX ROM BUCURESTI fisa nr. 54 -Locuinta construita din paianta , racordata la electricitate , fara alte facilitati , planseu din lemn, invelitoare din tabla zincata.
- Costul total in lei pe mp Ad =3385,51lei/mp.

- **Costul locuintei ca noua ar fi CIB = 75,63mp X3385,51lei/mp=256046,12 lei.**

- In acelasi indreptar tehnic la pag. 10 se mentioneaza ca la constructiile rurale costurile pot fi mult reduse *(chiar cu 35-50%)in cazul in care proprietarul isi executa constructia in regie proprie si are posibilitatea aprovizionarii ieftine a unor materiale pe plan local.*
- Am apreciat o diminuare de 35% a costurilor acestei locuinte obtinand (chirpicul fiind realizat cu preturi minime) :
- CIB= 256046,12lei (1-45%)= 140825lei.
- Avand in vedere vechimea acestei constructii peste 40 ani conform Ghidului cuprinzand Coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I-,, Constructii" -Indicativ P135-1999 la acest tip de constructii realizate din paianta la o vechime de cca 45 ani stare buna gradul de uzura este 90% asfel ca :
- CIN =140825,37x(1-89%)=15491lei
- Pentru C2-anexa-constructie din lemn Sc= 19,19mp - se considera ca aceasta constructie este uzata maxim fara valoare de recuperare.
- Vc- valoare constructii
- Vc=CIN loc+CIN anexa
- Vc= 15491lei +0 lei =15491 lei
- Vteren= Vproprietate-Vconstructii
- Vteren= 50000lei - 15491lei =34509lei.
  34509lei:904,54mp=38,15lei /mp respectiv 7,7 euro/mp.

- Pentru proprietatea de evaluat -teren intravilan St=319mp situat in localitatea Facaeni, str.

Calea Fetesti nr. 174A situata in zona proprietatii tranzactionate -str. Aleea Zorilor nr. 6 pentru care am determinat valoarea terenului prin metoda extractiei , folosind rezultatele metodei extractiei valoarea obtinuta :

- 38,15lei /mpx319mp =12170lei/mp respectiv 7,7 euro/mp rezultand o valoare de piata pentru proprietatea de evaluat .
- Vp= 319mpx38,15lei/mp=12170lei sau 38,15lei/mp respectiv 2459 euro sau 7,7 euro/mp .

Pentru terenul intravilan St=319mp situat in localitatea Facaeni,str. Calea Fetesti nr. 174A T 16, P 996, jud Ialomita:

Vpteren=12170lei sau 38,15 lei /mp respectiv 2459 euro sau 7,7 euro/mp.

- Curs valutar BNR la data de 12.10.2021: 1€ =4.9489lei
- Valorile nu conţin TVA.

- ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR
- Terenuri cu utilitati
- Evaluarea dreptului detinut de concendent prin metoda actualizarii veniturilor
-
- In anexele nr. 2.1 este prezentata metodologia de calcul a acestei metode . Pentru evaluarea terenului conesionat se va lua :
- dreptul de folosinta cedat pe durata contractului ;
- Valoarea terminala la finele contractului .
- Intrucat contractul de concesiune are o durata de viata economica finite , evaluarea dreptului de folosinta cedat se face prin actualizarea chiriei pe durata ramasa a contractului (un potential comparator va fi dispus sa plateasca numai contravaloarea actualizata a veniturilor pe care le va incasa in viitor.)
- Valoarea dreptului de folosinta cedat estimate prin metoda actualizarii veniturilor pentru plati anuale pe „n" ani ale redeventei -V1 se scrie :
-

$$V1 = \frac{R}{(1+k)} + \frac{R}{(1+k)^2} + \cdots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$$

- unde : V1- valoarea stabilirea rentei si data evaluarii [lei (ron)/an];
- n= [ani] - durata ramasa a inchirierii (conform contractului de concesiune);dreptului de folosinta cedat , [lei(ron)];
- R- chiria anuala luata in calcul , actualizata cu rata inflatiei pe perioada de la
- k- rata de actualizare fara risc , care se determina dupa formula:
-
- $k=k_n \times (1+k_r)_f$
-
- in care:
- kn - este rata neinflationista care se considera ca este egala cu dobanda fara risc a investitiilor din piata de capital , care este de cca 4.5%;
- kr- este rata de risc , care in literatura de spacialitate este cuprinsa intre 0.25: 2;in calcul s-a considerat ca avem o proprietate cu risc mic (terenul este concesionat pe o perioada mare de timp) si atunci kr =0.25.
- f- factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a fluxului de venit periodic), calculat cu relatia:
-

$$f = \sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(1+k)^i} = \frac{1 - \frac{1}{(1+k)^n}}{k}$$

- Valoarea terminala
- actualizata la finele contractului -V2 se poate estima prin parcurgerea a doua etape :
-
-
- Estimarea valorii de piata a terenului -Vp- la data incetarii contractului de inchiriere :
- VP=VNE/@
- in care :
- VNE = venitul net anual;
- @-rata de capitalizare . Estimarea ratei de capitalizare -@-[%](s-a luat media ponderata de pe piata)
-
- Valoarea terminala actualizata -V2 se determina cu relatia ;
- $V_2 = \frac{V_p}{(1+k)^n}$
-
- unde:
- n- [ani]
- k- [%] – rata de actualizare
- Valoarea proprietatii analizate , rezultata prin aplicarea acestei metode este:
-
-
- $V=V_1+V_2$ [lei (RON)], sau [€]

4.5 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului.

4.5.1 Rezultatele abordărilor aplicate-

4.5.1.1 S-a abordat metoda extractiei de piata , valoarea de piata a bunului imobil de evaluat – teren intravilan St= 319 m^2 situat in localitatea Facaeni, str. Calea Fetesti nr. 174A , T 16, P 996 , jud Ialomita estimată prin metoda extractiei de piata la data evaluării 15.11.2021, este:

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ PRIN metoda extractiei de piata	2459euro, respectiv 7,7 euro/mp sau 12170lei respectiv 38,15 lei/mp
4.5.1.2 Folosind abordarea capitalizarii veniturilor -teren intravilan St= 319 m^2 situat in localitatea Facaeni, str. Calea Fetesti nr. 174A , T 16, P 996 , jud Ialomita la data evaluării 15.11.2021, valoarea de piata este:	
VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ prin abordarea capitalizarii veniturilor -terenuri intravilane :	2558 euro sau 8,02 euro/mp sau 12961 lei respectiv 39,69 lei/mp

4.6 Concluzie:

Opinia evaluatorului

Avand in vedere rezultatele obtinute in urma abordarilor pentru estimarea valorii de piată a bunului imobil analizat – teren intravilan St=319 m^2 situat in localitatea Facaeni, str. Calea Fetesti nr. 174A, T 16, P 996, jud Ialomita : metoda extractiei si abordarea capitalizarii veniturilor mai relevantă în acest caz este capitalizarea veniturilor avand si la baza tranzactiile recente care intaresc rezultatul obtinut.Având în vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmarea a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate st ipotezelor limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că **valoarea de piată** a proprietătii imobiliare supuse evaluării asa cum se prezenta la data evaluării (conform datelor puse la dispozitie de către client), este:

V_P = 12961 lei respectiv 39,69 lei/mp sau 2558euro respectiv 8,02 euro/mp.

Note:

1. Curs de schimb valutar comunicat de BNR la data evaluării 15.11.2021: 1 EURO = 4,9489lei.
2. Valoarea estimată nu include TVA.
3. Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale si speciale prezentate în raport si a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piată, conform definitiilor mentionate pe parcurs si nu au luat în calcul conditii atipice de limitarea a vandabilitătii cum ar fi vânzarea fortată.
4. Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „Standardele de evaluare a bunurilor 2020"

ION LAZAR ELENA

Membru titular ANEVAR
legitimatia nr. 13348



Anexe la raport
Fotografii
Documente care au stat la baza evaluării :
-HCL 48/8.10.2008

- Cartea Funciara 24884 -COPIE , Cartea Funciara nr. 24884 Facaeni obtinute on-line la adresa epay.ancpi.ro. emisa de ANCPI Ialomita , BCPI Slobozia.

- Contract de concesiune nr. 5916/3.12.2012.
- Certificat de urbanism nr. 2/22.01.2013.
- Autorizatia de construire nr. 13/2.07.2013.
- Procesul verbal de predare primire a lotului 1 , inregistrat cu nr. 5944/2012/12.03.

- Planuri si schite
- Anexa 1 la partea 1 -CF nr. 24884 Facaeni.
- Strict cele anexate.

Extrase informatii de piată
Calificările evaluatorului

Anexa 2.1

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR TERENURI

Teren intravilan-St= 241mp situat in comuna Facaeni, T 14, P 865, lot 1
Concesionar : SC FARMACIA PULS SRL
Concedent-: Primaria comunei Facaeni
Din Cartea Funciara-copie nr. 24884 Facaeni terenul intravilan este St= 319 mp si este situat localitatea Facaeni, str. Calea Fetesti,T 16, P 996 , jud Ialomita
Evaluarea dreptului detinut de de concendent prin metoda actualizarii veniturilor
Pentru evaluarea terenului concesionat se vor lua:\Dreptul de folosinta cedata pe durata contractului : Valoarea terminala la finele contractului .
Intrucat contractul d concesiune are o durata de viata economica finita evaluarea dreptului de folosinta cedat estmata prin metoda actualizarii veniturilor pentru plati anuale pe „ n" ani ale redeventei -V1 se scrie :

$$V1 = \frac{R}{(1+k)} + \frac{R}{(1+k)^2} + \cdots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$$

unde :
V1- valoarea dreptului de folosinta cedat;
R- 375 lei/lot/an respectiv 375lei : 241mp= 1.5560 lei /mp/an , actualizata cu rata inflatiei pe perioada decembrie 2012-octombrie 2021 devine 1.556x1.2278=1.911lei (ron)mp/an -chiria anuala luata in calcul.;
N=49-(2021-2012)=40ani- durata inchirierii (conform contractului de concesiune)
k- rata de actualizare fara risc , care se determina dupa formula:

$$k=k_n \times (1+k_r)_f$$

in care :
kn - este rata neinflationista care se considera ca este egala cu dobanda fara risc a investitiilor din piata de capital , care este de cca 6%;
kr- este rata de risc , care in literatura de specialitate este cuprinsa intre 0.25: 2 ;in calcul s-a considerat ca avem o proprietate cu risc mic (terenul este concesionat pe o perioada mare de timp) si atunci kr =0.3
In aceste conditii :
K=6%x(1+0,3)= 7,8%
f- factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a fluxului de venit periodic) iar :

$$f = \sum_{i=1}^{n} \frac{1}{(1+k)^i} = \frac{1 - \frac{1}{(1+k)^n}}{k}$$

f=12,19
Pentru cazul de fata -suprafata inchiriata este de 241**mp**.
V1= 0.191 lei/mp/an x 241mpx12,19=5611,18lei (ron) sau 1134**€**
Valoarea terminala actualizata la finele contractului -V2 se poate estima prin parcurgerea a doua etape:
Estimarea terminala actualizata la finele contractului -Vp la data incetarii contractului de inchiriere .
Pe piata locala nivelul inchirierii terenurilor de acest tip se situeaza
in plaja 1 :5 [€/mp /an] iar cheltuielile aferente sunt de cca 10% rezultand un venit net anual pe unitatea de masura de VNE =(4-0.4)x 1= 3,6€ /mp.
Estimarea ratei de actualizare -@=5%
Din datele culese am selectionat urmatoarele proprietati comparabile tranzactionate in zone rurale , prezentate mai jos si pe baza carora a fost intocmita grila de piata :

Elemente	Propr. A	Propr. B	Propr. C	Propr. de evaluat
Dreptul de proprietate transferat	integral	integral	integral	integral
Suprafata teren [mp]	200	250	380	241
Venit net - VNE[€]	50	84	155	
Pret de vanzare [€]	1000	1750	3040	
Rata de capitalizare @[%]	5	4,8	5,1	5

Valoarea terminala actualizata -V2 se determina cu relatia :

$$V_2 = \frac{V_P}{(1+k)^n}$$

Pentru cazul de fata - suprafata inchiriata este de 241mp: dar in CF 24884 este mentionat St= 319mp.
Vp= VNE/ @= (3,6€/mp x 241mp)/**0.05**= 17352€ sau 85873 lei.
In CF 24884 a UAT Facaeni suprafata terenului este St = 319mp :

V2= 85873___= 85873 =3954 lei sau 799 **€**.
(1+0.08)40 21.72
n= 49ani-durata contractului de inchiriere
k=8%-rata de actualizare
Valoarea proprietatii analizate V:
V= V1+V2
V= 5611 lei + 3954lei=9565 lei sau **1933€**
Vu= 9565Lei/241=39,693lei /mp respectiv 8,02 € /mp
In Cartea Funciara-copie nr. 24884 Facaeni , terenul intravilan este St= 319 mp si nu 241mp cum este specificat in contractul de concesiune nr. 5916/3.12.2012 din UAT Facaeni si este situat localitatea Facaeni, str. Calea Fetesti,T 16, P 996 , jud Ialomita
Avand in vedere rezultalul obtinut pentru suprafata inchiriata 241mp , 1 mp =8,02 euro/mp pentru St= 319mp **, Vp= 8,02euro/mpx 319mp= 2558 euro sau 12661 lei**

Nota: curs valuatar BNR la 15.11.2021 : 1 €=4,9489lei(ron)

Intocmit ,
Evaluator
ION LAZAR ELENA
Leg.ANEVAR nr. 13348

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR
Evaluator autorizat
ION LAZAR ELENA
Legitimatia Nr. 13348
Valabil 2021
Specializarea: EI, EP
ANEVAR

FARMACIE

ROMÂNIA
JUDETUL IALOMITA
COMUNA FACAENI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind concesionarea suprafeței de 468 mp teren
proprietatea privată a comunei FACAENI, situată în comuna FACAENI

Consiliul Local al comunei Facaeni întrunit in şedința ordinara din data de 08.10.2008.

AVÂND ÎN VEDERE:

- prevederile hotărârii Consiliului Local Facaeni nr. 25 din 22.08.2007;
- Prevederile art. 18 alin. (1) lit. „a" din Ordonanța de Urgentă nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice si a contractelor de concesiune de servicii;
- Prevederile art. 30 din Hotărârea Guvernului României nr. 71/2007 privind aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări publice si a contractelor de concesiune de servicii prevăzute în Ordonanța de Urgentă a Guvernului nr. 34/2006;
- raportul de avizare al Comisiei economico financiară.
- raportul primarului comunei Facaeni, nr. 7/26.09.2008.

În temeiul art. 46, alin (1) din Legea nr. 215 / 2001 privind administrația publică locală:

HOTĂRĂŞTE

Art.1. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a suprafeței de 468 mp teren proprietatea privată a comunei FACAENI in vederea construirii de spatii comerciale. → 8x.2008

Art. 2. Se aprobă regulamentul de organizare a licitației deschise privind concesionarea suprafeței de 468 mp teren proprietatea privată a comunei FACAENI, conform anexei.

Art. 3. (1) Prețul de pornire al licitației este de

- 250 lei/lot/an
- (2) Prețul concesiunii se actualizează cu rata inflației comunicata de Institutul Național de Statistica.

(3) Durata concesiunii este de 49 ani.

Art. 4. (1) Se numeşte comisia pentru organizarea si desfăşurarea licitaţiei, în următoarea componentă:

- Florea Daniel, inspector achiziţii publice - preşedinte;
- Ioniţa Ana, Biroul buget-contabilitate - membru;
- Lazăr Aurelian , consilier local - membru;
- Ciobanu Vasile, inspector urbanism - secretar.

(2) Se desemnează ca membrii de rezervă pentru membrii comisiei de evaluare:

- Chivu Daniel , consilier local - membru.
- Badescu Ginel , consilier local - membru

Art. 5. Prevederile hotărârii Consiliului Local Facaeni nr.25 din 22.08.2007 raman in vigoare cu modificările aduse de prezenta hotărâre .

Art. 6. Primarul comunei FACAENI, prin compartimentul urbanism, compartimentul contabilitate impozite si taxe, din cadrul Primăriei, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Contrasemnează secretar comună,

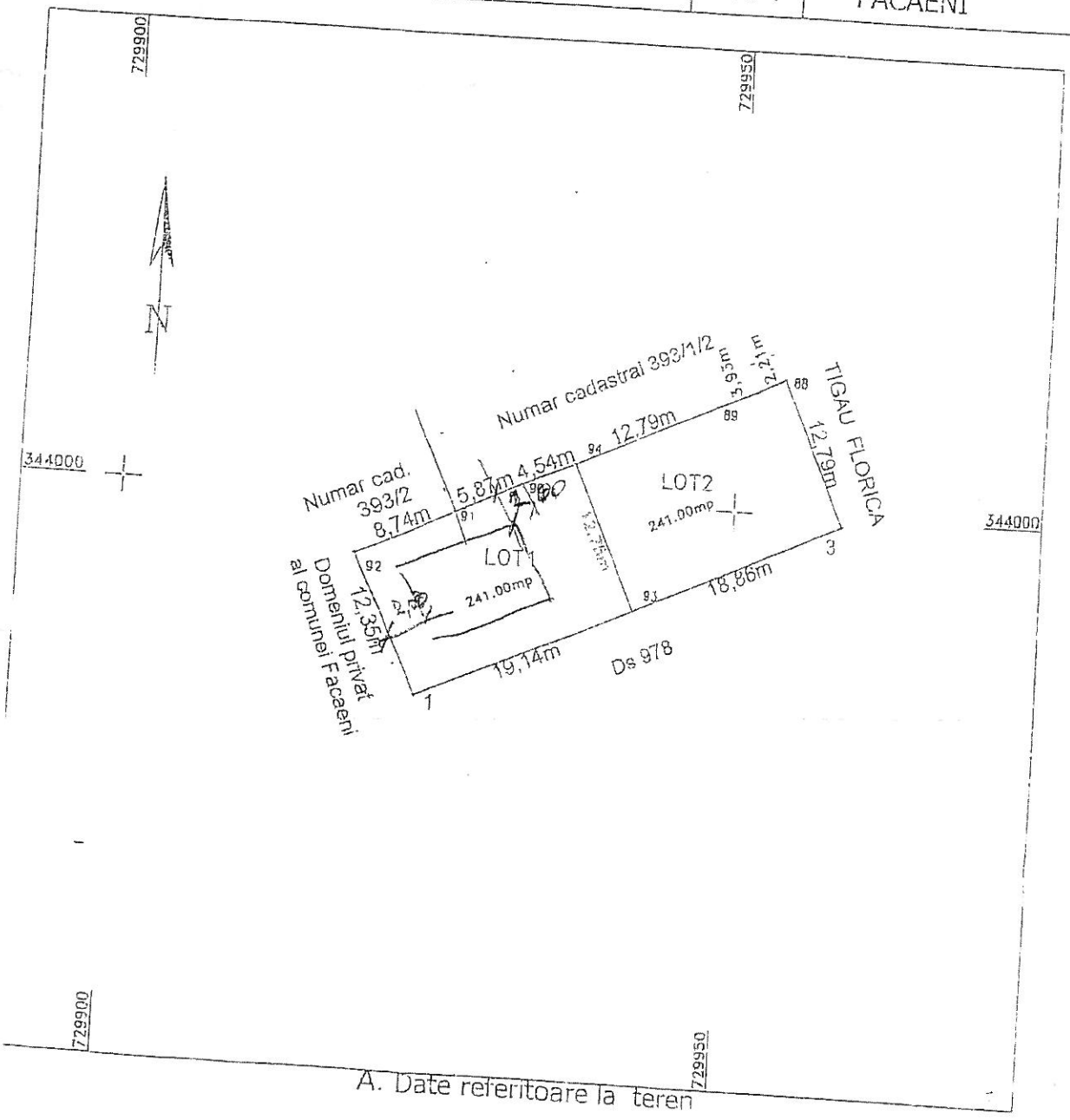
Preşedinte de şedinţa,

Emisă la Facaeni
Astăzi 08.10.2008.
Nr. 78

PLAN AMPLASAMENT SI DELIMITARE
A IMOBILULUI scara 1:500

ANEXA 11

NR. CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI	
21195	482mp	Intravilan comunei FACAENI , sat FACAENI, jud. Ialomita Cvartal 14 ,parcela 865	
. F NR.	21195	U.A. T	FACAENI



A. Date referitoare la teren

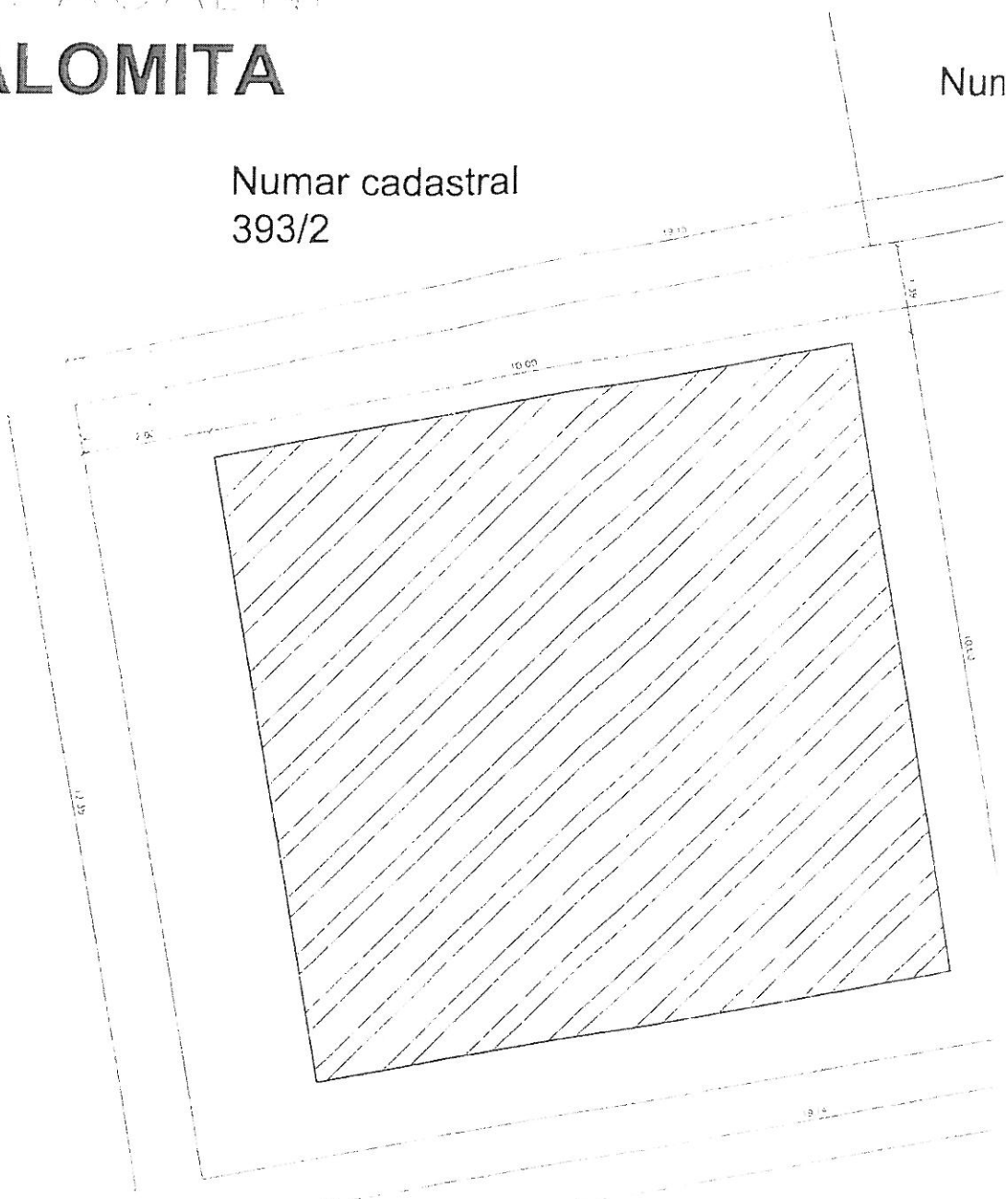
Tabel de miscare parcelara pentru dezlipire imobil

FACAENI

jud. IALOMITA

Nun

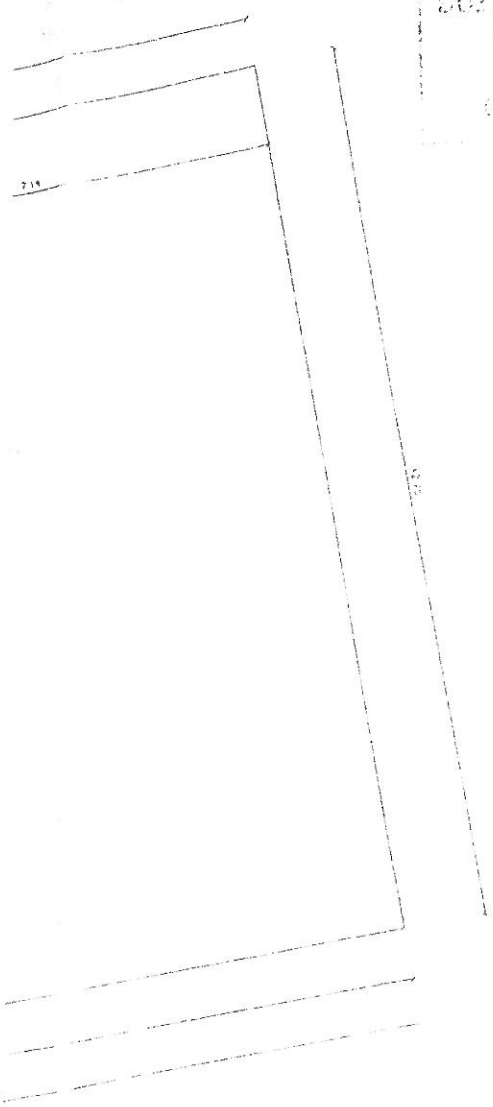
Numar cadastral
393/2



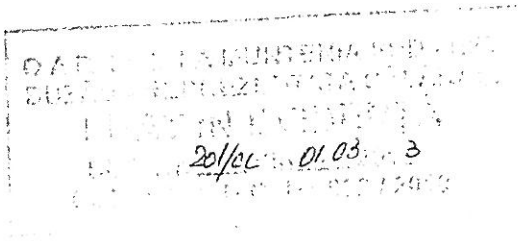
Domeniul privat
al comunei Facaeni

Ds 978

cadastral 393/1/2



TIGAU FLORICA





Legenda

Constructie propusa
Sc=100,00mp

Acpropus =100,00mp
Adpropus =200,00mp
POT propus= 41,49%
CUT propus= 0,41

S teren=241mp



S.C. MELCRET *design* S.R.L.

S.C. FARMACIA PULS S.R.L.

COM.FACAENI, jud. IALOMITA

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL + LOCUINTA

PLAN DE SITUATIE

23

DTAC

A2

PLAN DE INCADRARE
com. Facaeni, jud. Ialomita



S.C. FARMACIA PULS S.R.L.

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMÂNIA
1903
Alexandru MITITELU
Conducător arhitect cu drept de semnătură

Verificator/Expert	Numele	Semnatura	Cerinta	Referat/Expertiza Nr. /Data	
Proiectant General: S.C. MELCRET *design* S.R.L.				Beneficiar: S.C. FARMACIA PULS S.R.L.	Nr. dr. 23
Sos. Buc – Cta. km 66, IALOMITA	J21/510/1992 CUI RO 2073165		Tel/Fax: 0243/221221	Amplasament: COM. FACAENI, jud. IALOMITA	
Sef proiect	ing. MITITELU A.		Scara 1:100	CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL + LOCUINTA	Faza DTAC
Intocmit	ing. MITITELU A.		Data FEB. 2013	Titlu planse: PLAN DE INCADRARE	Planse A1
Desenat	Tender Cotolin				

CONTRACT
DE CONCESIUNE
Nr. 5916/03.12.2012

I. Părţile contractante

Între,

PRIMARIA COMUNEI FACAENI, cu sediul în localitatea Facaeni, judeţul Ialomita, adresă strada Primariei nr. 2, cont RO14TREZ39221300205XXX, Trezoraria Fetesti, reprezentat prin ROSU NUTI, având funcţia de Primar, în calitate de **concedent,** pe de o parte

şi

SC FARMACIA PULS SRL, inregistratata la ORC de pe langa Tribunalul Ialomita sub nr. J21/4/2009, avand cod unic de înregistrare 24921991 cu sediul in Fetesti, strada Parcului , nr. 37, cod postal _____, cont _____, Trezoraria FETESTI, reprezentată prin Craciun Mariana, având funcţia de administrator în calitate de **concesionar**,

în temeiul Hotărârii Consiliului Local Facaeni **nr. 48 / 8.10. 2008** privind concesionarea suprafetei de 468 mp teren proprietate privata a comunei Facaeni; **Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 34/2006** privind atribuirea contractelor de achiziţie publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice şi a contractelor de concesiune de servicii, modificata şi completata cu Legea nr.128/2007 si OUG 94/2007 si **Hotararea nr. 925/2006** pentru aprobarea normelor de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de achiziţie publică din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziţie publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice şi a contractelor de concesiune de servicii, s-a încheiat prezentul contract de concesiune, cu respectarea urmatoarelor clauze:

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1. (1) Obiectul contractului de **concesiune teren intravilan, apartinand domeniului privat al comunei Facaeni, amplasat in tarlaua 14, parcela 865, lot 1** este cedarea de către concedent şi preluarea în scopul construirii de spatii cu destinatie de farmacie de către concesionar a terenului, situat pe teritoriul comunei Facaeni, judetul Ialomita.

(2) Sunt permise numai constructiile provizorii, care potrivit prevederilor art. 3, lit.h, din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991, republicată si actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, (aplicabilă începând cu data de 14 februarie 2009), se pot realiza numai pe baza si cu respectarea autorizaţiei de construire, precum şi a reglementărilor privind proiectarea şi executarea construcţiilor.

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: constând din teren intravilan, **241 mp apartinand domeniului privat al comunei Facaeni, amplasat in tarlaua 14, parcela 865, lot 1**;

b) bunurile proprii: bunuri utilizate pe durata concesiunii de concesionar ce sunt şi rămân proprietate a acestuia la încetarea concesiunii, dacă nu sunt fructe industriale sau nu fac obiectul intenţiei concedentului de a le achiziţiona ca bunuri de preluare.

Art. 2. (1) Concesionarea se face în condiţiile stabilite prin H.C.L. nr. 48 / 8.10. 2008, anexat la prezentul contract care face parte integrantă din acesta.

(2) Predarea-primirea terenului ce face obiectul concesiunii se va efectua în termen de 10 zile de la încheierea contractului, şi va fi consemnată într-un proces-verbal încheiat între părţi.

III. Termenul

Art. 3. (1) Durata concesiunii este de 49 ani, incepand de la data de 03.12.2012 până la 03.12.2061.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit, la cererea scrisă a concesionarului înregistrată înainte de expirarea duratei contractului, prin act adiţional, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială.

IV. Redevența

Art. 4. (1) Redevența pentru **lot 1, in suprafata de 241 mp apartinand domeniului privat al comunei Facaeni, amplasat in tarlaua 14, parcela 865,** este de:

- **375,00 lei/an** si se plateste in doua transe:
  - transa I - pana la 30 martie,
  - transa II - pana la 30 septembrie.

(2) Redevența datorată de concesionari se indexează la 1 ianuarie al fiecărui an, cu indicele de inflație pentru anul precedent, comunicat de Institutul Național de Statistică.

V. Plata redevenței

Art. 5. (1) Plata redeventei se face de către concesionar in contul nr. RO14TREZ39221300205XXXXX deschis la Trezoreria Fetesti sau in numerar la casieria Primariei Facaeni, la termenele si in conditiile prevazute la art. 4 din prezentul contract, pe baza facturii emise de concedent .

(2) Neplata redeventei in termen de 30 de zile de la emiterea facturii de catre concedent, oblige concesionarul de a plati majorări de întârziere calculate potrivit Codului de procedură fiscală în vigoare.

(3) Concesionarul ramane obligat la plata redeventei datorată până la retragerea concesiunii si a majorarilor de intârziere calculate .

VI. Drepturile părților

Drepturile concesionarului:

Art. 6.(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului şi obiectivelor stabilite prin caietul de sarcini.

Drepturile concedentului:

Art.7.(1) Concedentul are dreptul sa inspecteze terenurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului şi în prezența reprezentantului acestuia, cu excepția cazurilor când concesionarul îşi dă acordul, în scris, cu privire la verificarea în absența sa sau când aceasta are rolul de a constata situații de fapt reclamate, în scris, de concesionar.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul național sau local, notificând acest fapt concesionarului.

VII. Obligațiile părților

Obligațiile concesionarului:

Art. 8. (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate şi de permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent prin caietul de sarcini.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenurile care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcensiona, închiria sau ceda, sub orice altă formă juridică, folosința bunurilor care fac obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele prevăzute în prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de protectia mediului.

(6) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, concesionarul este obligat să restituie concedentului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit şi libere de orice sarcini.

(7) Concesionarul, este obligat să obțină autorizație de construire, conform Legii nr. 50/1991, republicată si actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

(aplicabilă începând cu data de 14 februarie 2009) si sa ridice constructia in termen de 12 luni de la data semnarii contractului de concesiune.
(8) In termen de 90 de zile de la data incheierii contractului de concesiune, concesionarul va depune cu titlu de garantie, suma de **187,50 lei**, reprezentând o cota procentuală de 50% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de concesiune, pentru prelevarea, dacă este cazul, a majorărilor de întârziere şi altor sume datorate concedentului de către concensionar, în baza contractului de concesiune.
(9) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica în condițiile art. 10 alin. (1) punctul 5 din prezentul contract acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării terenului.
(10) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite în mod unilateral de concedent, potrivit art. 7 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.
(11) Concesionarul este obligat a nu deteriora sau distruge construcțiile sau amenajările aflate pe terenul concesionat.

Obligațiile concedentului
Art. 9.(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege şi de prezentul contract.
(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. Încetarea contractului de concesiune

Art. 10 (1) Prezentul contract de concesiune încetează prin :
1. Înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate şi acceptate de concedent, sub condiția achitării de către concesionar, a redevenței şi a altor obligații izvorâte din contract.
2. La expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia potrivit art.3, alin.(2).;
3. Răscumpărarea concesiunii de către concedent, prin hotărâre a acestuia, în cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina concedentelui, întocmindu-se o ducumentație tehnico-economic ă în care se va stabili prețul răscumpărării. In această situație nu se percep daune;
4. Rezilierea contractului intervine :
a) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin rezilierea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri (plata redevenței datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului) in sarcina concesionarului;
b) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin rezilierea unilaterala de catre concesionar, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului;
c) în cazul în care concesionarul nu exploatează terenul în scopul pentru care a fost concesionat.
d) in cazul in care legea sau interesul public o impun, dupa o prealabila notificare a concesionarului.
5. Renuntare la concesiune din partea concesionarului,fără plata unei despagubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilități obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar şi acceptată de concedent); în acest caz concesionarul va notifica concedentul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectiva de a exploata bunul poate fi invocată în cazul cînd concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionare.
(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:
a) bunurile de retur, aşa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia

(aplicabilă începând cu data de 14 februarie 2009) si sa ridice constructia in termen de 12 luni de la data semnarii contractului de concesiune.
(8) In termen de 90 de zile de la data incheierii contractului de concesiune, concesionarul va depune cu titlu de garantie, suma de **187,50 lei**, reprezentând o cota procentuală de 50% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de concesiune, pentru prelevarea, dacă este cazul, a majorărilor de întârziere şi altor sume datorate concedentului de către concensionar, în baza contractului de concesiune.
(9) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica în condițiile art. 10 alin. (1) punctul 5 din prezentul contract acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării terenului.
(10) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite în mod unilateral de concedent, potrivit art. 7 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.
(11) Concesionarul este obligat a nu deteriora sau distruge construcțiile sau amenajările aflate pe terenul concesionat.

Obligațiile concedentului
Art. 9.(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege şi de prezentul contract.
(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. Încetarea contractului de concesiune

Art. 10 (1) Prezentul contract de concesiune încetează prin :
1. Înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate şi acceptate de concedent, sub condiția achitării de către concesionar, a redevenței şi a altor obligații izvorâte din contract.
2. La expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia potrivit art.3, alin.(2).;
3. Răscumpărarea concesiunii de către concedent, prin hotărâre a acestuia, în cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina concedentelui, întocmindu-se o ducumentație tehnico-economic ă în care se va stabili prețul răscumpărării. In această situație nu se percep daune;
4. Rezilierea contractului intervine :
a) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin rezilierea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri (plata redevenței datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului) in sarcina concesionarului;
b) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin rezilierea unilaterala de catre concesionar, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului;
c) în cazul în care concesionarul nu exploatează terenul în scopul pentru care a fost concesionat.
d) in cazul in care legea sau interesul public o impun, dupa o prealabila notificare a concesionarului.
5. Renuntare la concesiune din partea concesionarului,fără plata unei despagubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilități obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar şi acceptată de concedent); în acest caz concesionarul va notifica concedentul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectiva de a exploata bunul poate fi invocată în cazul cînd concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionare.
(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:
a) bunurile de retur, aşa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia

concedentului, gratuit şi libere de orice sarcini;

b) bunurile de preluare, aşa cum au fost stabilite în caietul de sarcini vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părţi şi însuşită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent;

c) bunurile proprii, aşa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea şi posesia concesionarului.

IX. Clauze contractuale referitoare la obligatiile de mediu între concedent si concesionar

Art. 11. Concesionarul trebuie să exploateze terenul în conformitate cu normele de mediu impuse de legislaţia în vigoare, acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terţilor sau pentru nerespectarea normelor în această materie.

X. Răspunderea contractuală

Art. 12. (1) Nerespectarea de catre părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuală a părţii în culpă.

(2) Pentru nerespectarea obligaţiei impusă de art. 5 alin.1 din prezentul contract, concesionarul va plăti majorări de întârziere, în conformitate cu prevederile Ordonanţei Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările şi completările ulterioare.

XI. Forţa majoră

Art. 13. (1) Prin forţă majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înţelege o împrejurare externă cu caracter excepţional, fără relaţie cu lucrul care a provocat dauna sau cu însuşirile sale naturale, absolut invincibilă şi absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înţelege împrejurarea care a intervenit şi a condus la producerea prejudiciului şi care nu implică vinovaţia paznicului juridic (concesionarul), dar care nu întruneşte caracteristicile forţei majore.

(3) Forţa majoră exonerează de răspundere părţile, în cazul neexecutării parţiale sau totale a obligaţiilor asumate prin prezentul contract. Partea care invocă forţa majoră are obligaţia să o aducă la cunoştinţa celeilalte părţi, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariţie, iar dovada forţei majore, împreună cu avertizarea asupra efectelor şi întinderii posibile a acesteia, precum şi încetarea cauzei de forţă majoră, se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariţie, respectiv încetare. Dovada va fi certificată de Camera de Comerţ şi Industrie sau de alt organ competent în acest sens.

(4) Dacă aceste împrejurări şi consecinţele lor durează mai mult de 6 (şase) luni, fiecare parte poate renunţa la contractul de concesiune, fără plata vreunei despăgubiri, dar cu obligaţia de a se executa obligaţiile contractuale până la aceea dată.

XII. Litigii

Art. 14.(1) Litigiile de orice fel ce decurg din încheierea, interpretarea şi executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

XIII. Alte clauze

Art. 15. În situaţia în care legislaţia în materie se modifică, eventualele clauze din prezentul contract incompatibile cu noile reglementări se modifică prin încheierea unui act adiţional.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare, unul pentru concesionar şi unul pentru concedent.

CONCEDENT,

.....

CONCESIONAR

.....

JUDETUL IALOMITA
Primăria Comunei FĂCĂENI
Intrare Nr. 5944
Ian Luna 12 Ziua 03.

PROCES-VERBAL

de predare – primire
a lot 1, in suprafata de 241 mp apartinand domeniului privat al comunei Facaeni, amplasat in tarlaua 14, parcela 865,
încheiat azi 03.12.2012.

Compartimentul Urbanism si amenajarea teritoriului, a procedat la predarea terenului în suprafata de 241 mp. situat în Comuna Facaeni, avand urmatoarele vecinatati: N – nr. cadrastal 393/2 pe o latura de 8,74 m si nr. cadrastal 393/1/2 pe o lungime de 5,87 m si 4,54 m; la S – De 978 pe o latura de 19,14 m; la E – LOT 2 pe o latura de 12,75 m si la V – Sdomeniul privat al com. Facaeni pe o latura de 12,35 m, identificata prin nr. cadrastal 21209 înscris în CF nr. 42305/14.09.2012, **catre SC FARMACIA PULS SRL** inregistratata la ORC de pe langa Tribunalul Ialomita sub nr. J21/4/2009, avand cod unic de înregistrare 24921991 cu sediul in Fetesti, strada Parcului , nr. 37.

Predarea terenului s-a facut în baza **contract de concesiune nr.** 5916/03.12.2012

Prezentul proces-verbal face parte integranta din contractul de concesionare nr. 5916/03.12.2012 si s-a încheiat în doua exemplare.

CONCEDENT,

ROMÂNIA PRIMĂRIA COMUNEI FĂCĂENI JUDEȚUL IALOMIȚA

CONCESIONAR,

FARMACIA COMERCIALĂ PULS S.R.L. FETEȘTI

ROMANIA
JUDETUL IALOMITA
PRIMARIA COMUNEI FACAENI
NR 139 din 21.01.2013

CERTIFICAT DE URBANISM

NR 02 DIN 22.01.2013

IN SCOPUL:
CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL + LOCUINTA
(CONSTRUCTIE CU FUNCTIUNI COMASATE)

Urmare cererii adresate de **S.C. FARMACIA PULS SRL**, din Fetestil., judetul Ialomita, inregistrata la nr. 139 / 10.01.2013

Pentru imobilul- teren– situat in .judetul IALOMITA ,comuna Facaeni, identificat prin: Plan situatie, Plan incadrare in zona.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism faza PUG, aprobata cu Hotararea Consiliului Local Facaeni nr.46/20 12 2002

In conformitate cu prevederile Legii 50 / 1991, pprivind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, se

CERTIFICA

1. **REGIMUL JURIDIC**
   Terenul in suprafata de 241 mp este situat in intravilanul comunei Facaeni, apartine Domeniului privat al comunei si a fost concesionat in vederea construirii obiectivului; terenul nu este grevat de sarcini.
2. **REGIMUL ECONOMIC**
   Terenul are regim economic „curti constructii",
3. **REGIMUL TEHNIC**
   Se va realiza o constructie cu regim de inaltime P+ M , cu fundatii continuie din beton armat, zidarie din BCA, sarpanta din lemn, invelitoere din tabla, cu o suprafata construita de 100,00 mp, care va avea la parter un spatiu comercial, iar la mansarda se va amenaja o locuinta.

UTILITATI:

- **Alimentare cu apa potabila din reteaua comunala;**
- **Alimentare cu e.e. din LEA – JT din zona.**

Prezentul Certificat de Urbanism poate fi folosit pentru

CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL + LOCUINTA
(CONSTRUCTIE CU FUNCTII COMASATE)

CERTIFICATUL DE URBANISM NU TINE LOC DE
AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE / DESFIINTARE
SI NU CONFERA DREPTUL DE A EXECUTA LUCRARI DE CONSTRUCTII

3. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea lucrarilor de constructii – de construire / de desfiintare- solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia mediului: AGENTIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI IALOMITA

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului,modificata prin Directiva Consiliului 97 / 11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003 / 35/CE privindparticiparea pibliculuila elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru ca aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea / neincadrarea proiectului investitiei publice / private in lista proiectelor supise evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea Certificatului de Urbanism,anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mmediu autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii obtiunilor publicului si formularii unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord curezultatele consultarii publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului Certificat de Urbanism, TITULARUL are obligatia de a se prezenta la autoritatea competenta pentru protectia mediului in vederea evaluarii initiale a investitiei si stabilirii necesitatii evaluarii efectelor acesteia asupra mediului. In urma evaluarii initiale a investitiei se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competenta pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluarii efectelor investitiei asupra mediului, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt administratiei publice competente cu privire la mentinerea cererii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea Certificatului de Urbanism ori pe parcursul derularii procedurii de evaluare a efectelor investitiei asupra mediului solicitantul renunta la in de realizare a investitiei are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE VA FI INSOTITA DE URMATOARELE DOCUMENTE:

a. Certificatul de urbanism

b. Dovada titlului asupra imobilului, teren si/sau constructii, sau, dupa caz,extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciara de iunformare actualizat la zi, in cazul in care legea nu dispune altfel (copie legalizata)

c. Documentatia tehnica – DT, dupa caz: (in doua exemplare)
DTAC DTOE DTAD

d. Avizele si acordurile stabilite prin Certificatul de urbanism:

d1 :Avize si acorduri privind utilitatile urbane si infrastructura
- alimentare cu apa
- canalizare
X- alimentare cu energie electrica
- alimentare cu energie termica
- gaze naturale
- telefonizare
- salubritate
- transport urban
Alte avize / acorduri

d2. Avize si acorduri privind:
- Securitate la incendiu - Protectie civila X - Sanatatea populatiei

d3. Avize/acorduri specifice ale administratiei publice centrale si/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

X-Actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului;

d4. Studii de specialitate:

Dovada privind achitarea taxelor legale.
Documentele de plata ale urmatoarelor taxe:
taxa C,U
Prezentul Certificat de urbanism are o valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR
NUTI ROSU

SECRETAR
CRINEL DIN

ARHITECT SEF
Ing. V. Ciobanu

Achitat taxa de 10,00 lei cu chitanta 52 /10.01.2013
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin posta la data de _____

In conformitate cu prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, republicata, cu modificaril;e si completarile ulterioare,

JUDETUL IALOMITA
PRIMARIA COMUNEI FACAENI
P R I M A R
NR 2638 DIN 02.07.2013

AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE

NR 13 DIN 02.07.2013

Urmare cererii adresate de S.C. FARMACIA PULS SRL FETESTI,. inregistrata la nr 2638 din 02.07.2013

In conformitate cu prevederile Legii 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare, se

AUTORIZEAZA:
EXECUTAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE
pentru:
CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL + LOCUINTA
(CONSTRUCTIE CU FUNCTIUNI COMASATE)

Pe mobilul-teren -situat in judetul IALOMITA,comuna FACAENI,Cartea funciara /fisa bunului imobil sau nr. cadastral :

Valoarea investitiei este de 122.000,00 lei;.

In baza Documentatiei tehnice- DT, pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii (DTAC) elaborata de Arh. Mititelu Alexandru, din Slobozia.

CU PRIVIRE LA AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR SE FAC URMATOARELE PRECIZARI:

A. DOCUMENTATIA TEHNICA - DT (DTAC + DTOE sau DTAD) – VIZATA SPRE NESCHIMBARE – IMPREUNA CU AVIZELE SI ACORDURILE OBTINUTE, PRECUM SI ACTUL ADMINISTRATIV AL AUTORITATII COMPETENTE PENTRU PROTECTIA MEDIULUI, FAC PARTE INTEGRANTA DIN PREZENTA AUTORIZATIE.

Nerespectarea intocmai a documentatiei – vizata spre neschimbare (inclusiv a avizelor si acordurilor obtinute) constituie infractiune sau contraventie, dupa caz, in temeiul prevederilor art 24 alin (1), respectiv art 26 alin(1) din Legea 50 / 1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata.

In conformitate cu prevederile art. 7 alin (15) – (15`) din Legea 50 / 1991 si cu respectarea legislatiei pentru aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului,in situatia in care in timpul executarii lucrarilor si numai in perioada de valabilitate a autorizatiei de construire survin modificari de teme privind lucrarile de constructii autorizate, care conduc la necesitatea modificarii acestora,titularul are obligatia de a solicita o noua autorizatie.

B. TITULARUL AUTORIZATIEI ESTE OBLIGAT:

CONFORM CU ORIGINALUL

1.Sa anunte data inceperii lucrarilor autorizate prin trimiterea instiintarii conform formularului anexat autorizatiei (formularul model F-17) la autoritatea administratiei publice locale emitente a autorizatiei.

2.Sa anunte data inceperii lucrarilor autorizate, prin trimiterea instiintarii conform formularului anexat, autorizatiei (formularul model F - 18) la Inspectoratul de Stat in Constructii, impreuna cu dovada achitarii cotei legale de 0,1% din valoarea autorizata a lucrarilor de constructii si instalatii aferente acestora.

3. Sa anunte data finalizarii lucrarilor autorizate, prin trimiterea instiintarii conform formularului anexat autorizatiei (formularul model F – 19) l;a Inspectoratul in Constructii al judetului Ialomita, odata cu convocarea comisiei de receptie.

4.Sa pastreze pe santier – in perfecta stare – autorizatia de construire si documentatia tehnica – D.T (DTAC + DTOE/DTAD) vizata spre neschimbare, pe care l;e va prezenta la cererea organelor de control, potrivit legii,pe toata durata executarii lucrarilor

5. In cazul in care, pe parcursul executarii lucrarilor, sedescopera vestigii arheologice (fragmente de ziduri,ancadramente degoluri,fundatii, pietre cioplite sau sculptate, oseminte, inventar monetar,ceramic, etc.) sa sisteze executarea lucrarilor, sa la masuri de paza si de protectie si sa anunte imediat emitentul autorizatiei, precum si Directia judeteana pentru cultura, culte si patrimoniu.

6. Sa respecte conditiile impuse de utilizarea si protejarea domeniului public, precum si de protectie a mediului, potrivit normelor generale si locale.

7. Sa transporte la platforma de gunoi amenajata materialele care nu se pot recupera sau valorifica, ramase in urma executarii lucrarilor de constructii

8 Sa desfiinteze constructiile provizorii de santier in termen de 5 (cinci) zile de la terminarea efectiva a lucrarilor.

9 La inceperea lucrarilor, sa monteze la loc vizibil „ Panoul de identificare a investitiei" (vezi anexa nr 8 la Normele metodologice)

10.La finalizarea executiei lucrarilor sa monteze „ Placuta de identificare a investitiei".

11.In situatia nefinalizarii lucrarilor in termenul prevazut de autorizatie, sa solicite prelungirea valabilitatii acesteia, cu cel putin 15 zile inaintea termenului de expirare a valabilitatii autorizatiei de construire / desfiintare (inclusiv durata de executie a lucrarilor)

12.Sa prezinte „ *Certificatul de performanta energetica a cladirii*".la efectuarea receptiei la terminarea lucrarilor.

13.Sa solicite „ *Autorizatia de securitate la incendiu*" dupa efectuarea receptiei la terminarea lucrarilor sau inainte de punerea in functiune a cladirilor pentru care s-a obtinut „*Avizul de securitate la incendiu*"

14. Sa regularizeze taxa de autorizare ce revine emitentului, precum si celelalte obligatii de plata ce-i revin,potrivit legii,ca urmare a realizarii investitiei.

15. Sa declare constructiile proprietate particulara realizate, in vederea impunerii,la organele financiare teritoriale sau launitatile subordonate acestora,dupa terminarea lor completa si nu mai tarziu de 15 zile de la data expirarii termenului de valabilitate a autorizatiei de construire / desfiintare (inclusiv durata de executie a lucrarilor).

C. **DURATA DE EXECUTIE A LUCRARILOR** este de 12 luni calculata de la data inceperii efective a lucrarilor (anuntata in prealabil), situatie in care perioada de valabilitate a autorizatiei se extinde pe intreaga durata de executie a lucrarilor autorizate.

CONFORM CU ORIGINALUL

D. **TERMENUL DE VALABILITATE AL AUTORIZATIEI** este de 12 luni de la data emiterii, interval de timp in care trebuie incepute lucrarile de executie autorizate.

PRIMAR
NUTI ROSU

SECRETAR
CRINEL DIN

ARHITECT SEF
Ing. V. CIOBANU

Taxa de autorizare : 915.00 lei.cu chitanta nr 13161 / 02.07.2013

Prezenta autorizatie a fost transmisa solicitantului direct / prin posta la data de_____insotit a de_____1__(___unu_____) exemplar din documentatia tehnica, impreuna cu avizele si acordurile obtinute vizate spre neschimbare.

In conformitate cu prevederile Legii 50 / 1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare,

SE PRELUNGESTE VALABILITATEA

Dupa aceasta data, o noua prelungire a valabilitatii nu este posibila, solicitantul urmand sa obtina, in conditiile legii, o alta autorizatie de construire / desfiintare.

PRIMAR
NUTI ROSU

SECRETAR
CRINEL DIN

ARHITECT SEF
Ing. V. Ciobanu

CONFORM CU ORIGINALUL

Taxa de autorizare : lei achitata cu chitanta

PRIMARIA COMUNEI FAGARAS
JUDETUL BRASOV
BIROUL URBANISM SI
AMENAJAREA TERITORIULUI
NR. 3906 DIN 19.08.2013

PROCES VERBAL LA TERMINAREA LUCRARILOR

Incheiat azi 19.08.2013

Subsemnatul Ing. Ciobanu Vasilescu Leonard numit de inspectorul C.J.A.T. la Primaria comunei Fagaras, judetul Brasov, mi-am deplasat azi, data de mai sus pentru a verifica stadiul fizic de executie la obiectivul: CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL – LOCUINTA, in comuna Fagaras, apartinand S.C. FARMACIA PLUS SRL PETRESTI situata pe str. Calea Petresti nr. 174 A.

Cu ocazia verificarii s-au constatat urmatoarele:

- Constructia cu destinatia de spatiu comercial - locuinta - a fost realizata in baza Autorizatiei de construire nr. 33 / 02.07.2013.
- Au fost realizate toate lucrarile de constructie aferente spatiului comercial
- Lucrarile destinate locuintei - mansardarea nu au fost executate.
- Constructia nu a fost inca bransata la retelele din zona.

Fata de cele mentionate mai sus, se considera partial incheiate executarea lucrarilor de constructie, finalizarea acestora facandu-se ulterior.

Drept pentru care am incheiat prezentul proces verbal, in trei exemplare.

INSPECTOR
Ing. Ciobanu

BENEFICIAR
S.C. FARMACIA PLUS SRL

CONFORM CU ORIGINALUL

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară IALOMITA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Slobozia

CARTE FUNCIARĂ NR. 24884
COPIE

Carte Funciară Nr. 24884 Facaeni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Facaeni, Str Calea Fetesti, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	24884	319	Teren imprejmuit; imobil inscris in CF sporadic 21580;

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	24884-C1	Loc. Facaeni, Str Calea Fetesti, Jud. Ialomita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:107 mp; SPATIU COMERCIAL-P

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
149543 / 02/12/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 24884 ca urmare a finalizării inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 1265;	A1
Act Administrativ nr. 239, din 21/04/1994 emis de CONSILIUL LOCAL FACAENI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) **UAT FĂCĂENI**, CIF:4365379 *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 150)*	A1
Act Administrativ nr. 35, din 29/04/1994 emis de CONSILIUL JUDETEAN IALOMITA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) **CEC BANK SA**, CIF:361897 *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 151)*	A1.1
Hotarare Judecatoreasca nr. 98962, din 10/12/2015 emis de BCPI SLOBOZIA;		
B4	Se noteaza respingerea cererii introdusa de CEC BANK SA prin persoana juridica autorizata SC REGE CAD SRL, avand ca obiect actualizare informatii cadastrale, notare adresa	A1.1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini		Referinţe
149543 / 02/12/2021		
Act Administrativ nr. 239, din 21/04/1994 emis de CONSILIUL LOCAL FACAENI;		
C1	Intabulare, drept de CONCESIUNEpe durata existentei constructiei 1) **CEC BANK SA**, CIF:361897 *OBSERVATII: (provenita din conversia CF 150)*	A1

Extrase de pe portalul national de cadastru epay.ancpi.ro

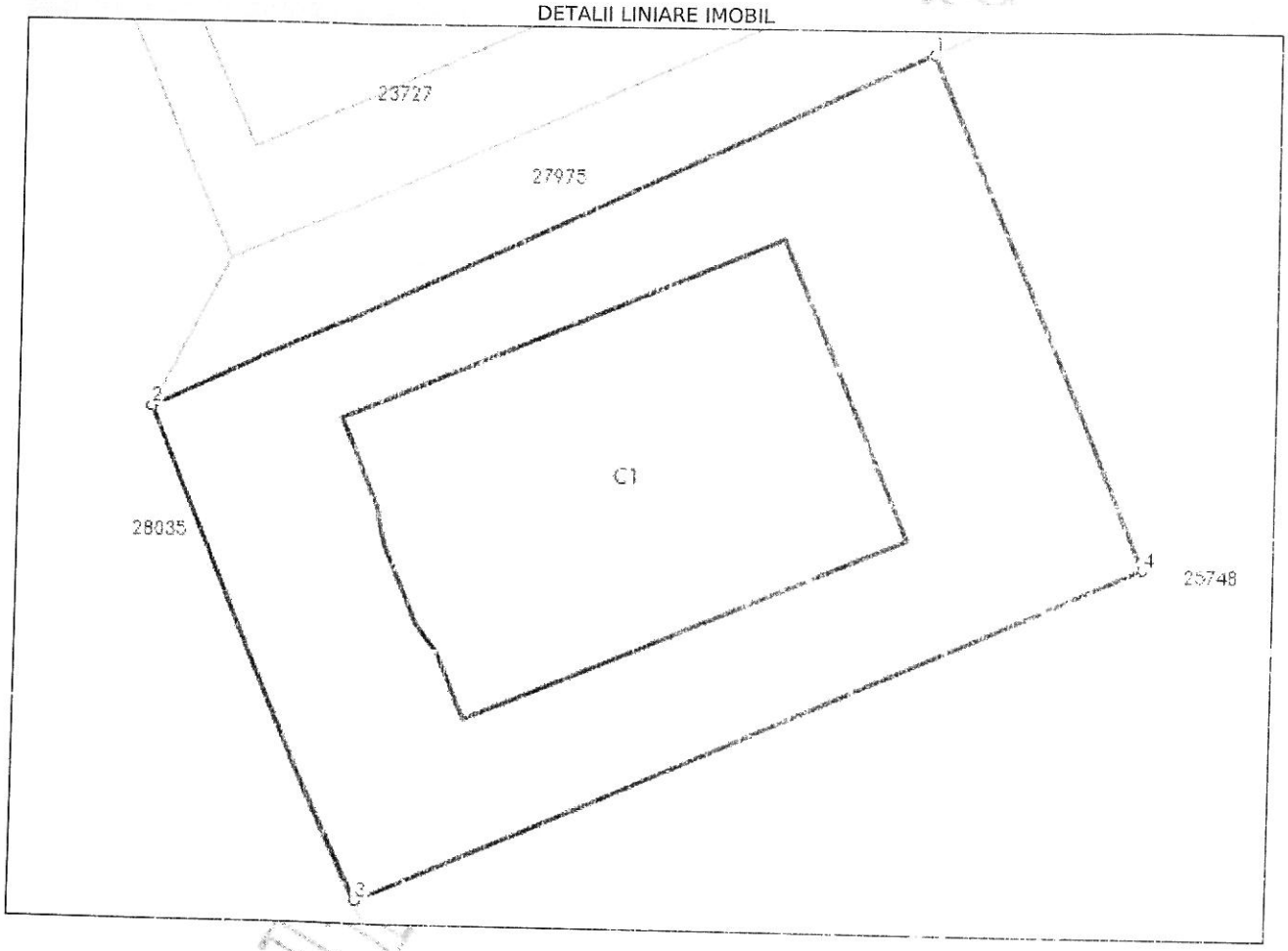
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
24884	319	imobil inscris in CF sporadic 21580;

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	319	16	996	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	24884-C1	constructii industriale si edilitare	107	Cu acte	Nr. niveluri:1; S construita la sol:107 mp; SPATIU COMERCIAL-P

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan

Punct început	X / Y	Punct sfârşit	X / Y	Lungime segment (= (m)
1	729.942,08 343.987,523	2	729.921,811 343.978,015	22.388
2	729.921,811 343.978,015	3	729.927,335 343.965,101	14.046

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii nr. 677/2001

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

Ver. 1.1

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
3	729.927,335 343.965,101	4	729.947,703 343.974,122	22.276
4	729.947,703 343.974,122	1	729.942,08 343.987,523	14.533

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru

Neutilizabil în circuitul civil

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