

RAPORT DE EVALUARE
BUNURI IMOBILIARE -PUNCT FARMACEUTIC
FACAENI, Sc=38m²
situata in localitatea Facaeni , str. Calea Fetesti, 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

IULIE 2023

În atenta 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 și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea având competența necesară efectuării evaluării, declar conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

1 Sinteza evaluării

Evaluator	ION LAZAR ELENA	
Legitimatie ANEVAR	13348	
Parafa	nr. 13348 -valabila 2023	
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	26.07.23	
Data inspectiei	26.07.23	
Data evaluării	26.07.23	
Evaluator autorizat	Ion Lazar Elena , evaluator autorizat EPI, legitimatia 13348	
Tip proprietate	Constructie-Punct farmaceutic Facaeni	
Adresa proprietății	Facaeni, str. Calea Fetesti , jud Ialomita	
Amplasare / Cartier	Zona mediana a localitatii Facaeni	
Cod postal	927110	
Carte funciara	-	
Proprietarul bunului de imobil de evaluat:	UAT FACAENI	
Utilități	Apa, energie electrica	
Suprafata	Teren	-
	Constructii	- Punct farmaceutic Facaeni Scd=38mp, parter
Proprietar	UAT FACAENI, jud Ialomita	
Utilizare existentă	Neutilizata la fata inspectiei	
Piata specifică	Piata bunurilor imobiliare proprietatii de evaluat situate in localitatea Facaeni si zonele apropiate acesteia , jud Ialomita.	
Curs de schimb valutar BNR	1 euro = 4,9292lei	
VALORI ESTIMATE		
• Valoarea de piață construcției :		
• Valoarea construcțiilor -Abordarea prin cost -metoda costului de inlocuire CIN	2590 €	12.740,00 lei
VALOAREA DE PIATĂ:Vp=CIN	2590 €	12.740,00 lei
Dreptul de proprietate	deplin	
Scopul evaluării	Informarea clientului asupra valorii de piata în vederea concesiarii	
Sarcini înregistrate	Nu sunt	
Observatii speciale	Suprafata constructiei a fost determinata din documentele puse la dispozitie de client : Atestarea domeniului public al judetului Ialomita , precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Ialomita -anexele 1-54. ; 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.	
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 2022)	

o Valoarea nu este influentată de TVA;

o 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 piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Cu stimă,

ION LAZAR ELENA

Membru titular ANEVAR

legitimatia nr. 13348



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 influență legată de părțile 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 2022”

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 2022” 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	Ipoze 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	Inspekția proprietății
2.10.3	Concluzii ale documentării
2.11	Natura și 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	Ipoze și ipoteze speciale
2.12.1	Ipoze reieșite din instrucțiuni de evaluare
2.12.2	Ipoze generale
2.13	Ipoze 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 terenului
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 ȘI 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 referință 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 față de care evaluatorul își 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 scop¹, iar evaluatorul nu își 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 concesiarii.

izarea 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:

- o constructie pentru ocrotirea sanatatii-punct farmaceutic -fara teren aferent ;
- o Utilizarea actuală: - fara utilizare la data inspectiei ;
- o Destinatia proprietatii de evaluat - proprietate imobiliara formata din constructia Punct farmaceutic Facaeni Sc= 38mp - se evalueaza in vederea concesiarii. Terenul aferent la data evaluarii este concesionat.
- o Adresă proprietate:
 - o Localitatea Facaeni, str. Calea Fetesti , jud Ialomita

proprietatea este identificată juridic prin: .

- o In Anexa 2 la HCL 33/2007 , Farmacia Facaeni are nr.crt. . 3 sub denumirea de Punct farmaceutic Facaeni -zidarie caramida , invelitoare tabla , T214, P 6084. plansa 28.
- o In Inventarul privat al comunei Facaeni , Inventarul Suprafetelor , cap. 1 Terenuri in intravilanul comunei nu am identificat T214, P 6084.

o 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).
- In inventa
- Proprietatea; –Farmacie Facaeni Sc=38mp situata in localitatea Facaeni, str. Calea Fetesti jud Ialomita se identifica in Atestarea domeniului public al judetului Ialomita , precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Ialomita -anexele 1-54(, cartea alba). – la pag. 5 , nr. crt. 44 , cod clasif. 1.5.2 , den. bun-Farmacie Facaeni; elem. de identificare – S=38mp, 2 incaperi, constructie din caramida, invelitoare din tabla . (Este specificat si teren aferent St= 975mp, vecini: N -VINALCOOL, S- Oficiul Postal , E- Lunca Borcea , V- drum national.
- Face parte din Situatia mijloacelor fixe la luna 7 an 2023 a UAT Facaeni, conform documentului din UAT Facaeni anexat prezentului raport cu denumirea de Farmacie Facaeni ;
- Este parte in Inventarul Constructiilor din Domeniul Privat al Comunei Facaeni la poz. 3 cu denumirea de „Punct farmaceutic Facaeni avand caracteristici : zidarie caramida , invelitoare

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

tabla , adresa T 214, P 6084 . Plansa 28.

- In Anexa 2 la HCL 33/2007 , Farmacia Facaeni are nr.crt. . 3 sub denumirea de Punct farmaceutic Facaeni -zidarie caramida , invelitoare tabla , T214, P 6084. plansa 28.
- In Inventarul privat al comunei Facaeni , Inventarul Suprafetelor , cap. 1 Terenuri in intravilanul comunei nu am identificat T214, P 6084.
- HCL 33/2007.
- din informatiile verbale ale clientului bunul imobil analizat nu este grevat de sarcini.
- Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzactionabile si neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Dreptul de 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 factică.

-Nu am avut informatii despre o eventuală diferență între scriptic² si factic³, decât cele constatate la inspectie . Nu am avut un extras de carte funciara , motiv pentru care suprafata s-a preluat din documentele anexate raportului.

-Conform declaratiei verbale primita de la reprezentantii UAT Facaeni constructia este grevata de sarcini.

Investitii ale tertilor 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 piață comentată amănunțit în SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general), având următoarea definiție:

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

Conceptul valoare de piață presupune un pret negociat pe o piață deschisă si concurențială 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”.

Piața specifică

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

Modalități 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

Piața 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 referință a) evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzătoare datei de 26.07.2023, 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 26.07.2023, 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:

² Înregistrarea juridică si cadastrală

³ Bunul imobil efectiv regăsit în teren

- documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri si schite, altele etc.
- ✍ Analiza pietei specifice
 - analize specifice preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc.);
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pietei imobiliare, studii statistice, evolutive 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 proprietății

S-a efectuat inspectia bunului imobil analizat (conform instructiunilor evaluării) în data de 26.07.2023. 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 necesare⁴ efectuarea de diligente pentru a completa setul de informatii ce stau la baza evaluării.

Evaluarea se realizeaza in baza documentelor puse la dispozitie de client.

Natura si sursa informatiilor pe care se bazează evaluarea

Documente avute la dispozitie

✍ Documente juridice:

- HCL 33/2007 Anexa 1 (fila 18 nr. crt. 3 Punct farmaceutic Facaeni, T 214, P 6084.).
- Inventarul Constructiilor din Domeniul Privat al comunei Facaeni (fila 25);
- Inventarul Privat al Comunei Facaeni Inventarul Suprafetelor -Anexa 2 la HCL 33/2007 (fila 26, 27,28,29,30,31,32)

-In Inventarul privat al comunei Facaeni, Inventarul Suprafetelor, cap. 1 Terenuri in intravilanul comunei nu am identificat T214, P 6084.

- ✍ -Extras din Atestarea domeniului public al judetului Ialomita , precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Ialomita -anexele 1-54(,, cartea alba). – la pag. 5 , nr. crt. 44 , cod clasif. 1.5.2 , den. bun-Farmacie Facaeni; elem. de identificare – S=38mp, 2 incaperi, constructie din caramida, invelitoare din tabla . (Este specificat si teren aferent St= 975mp, vecini: N -VINALCOOL, S- Oficiul Postal , E- Lunca Borcea , V- drum national

- ✍ bunul imobil analizat nu este grevat de sarcini.

✍ Planuri si schite

-contract de inchiriere -

✍ Alte documente

- Strict cele anexate.

Evaluarea se bazează pe datele extrase din documentele puse la dispozitie de client/utilizatori 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.

In Inventarul privat al comunei Facaeni, Inventarul Suprafetelor, cap. 1 Terenuri in intravilanul comunei nu am identificat T214, P 6084.

Documente / Informatii preluate din terte surse

✍ Informatii privind piata specifică⁵:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau national:
 - o imobiliare.ro
 - o olx.ro

⁴ Prin prisma scopului si destinatarului

⁵ Informatii privind oferte vânzări, închirieri si altele

- multecase.ro
- lajumatate.ro
- Portaluri electronice ale agentilor imobiliare locale.
- 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 restrictiilor 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. Situatiia actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităților 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 proprietăți 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 părți 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 instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Ipoteze speciale si particulare

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

Responsabilitatea față 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 circumstanță.

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 își însușește 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 publicității fără acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului în care urmează să apară.

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

Anexele de calcul si cele aferente analizei de piață, 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 terti⁶ se sancționează în conformitate cu legislatia în vigoare.

Standarde utilizate

Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de mine, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă si imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea si nici cu ceilalti 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 2022.

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active

Bunuri

SEV 230 Drepturi asupra proprietății 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

⁶ Auditorii si organele de control a entității nu sunt considerati terti.

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 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Forma și conținutul raportului a fost convenită cu clientul.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103 – Raportare, convenite în prealabil cu solicitantul.

PREZENTAREA DATELOR

Prezentare generală a proprietății imobiliare

Situația juridică

Proprietatea este identificată juridic prin:

✍ Documente juridice:

✍ HCL 33/2007.

✍ Inventarul Construcțiilor din Domeniul Privat al Comunei Făcăeni ;

✍ În Inventarul privat al comunei Făcăeni , Inventarul Suprafetelor , cap. 1 Terenuri în intravilanul comunei - nu am identificat T214, P 6084 .

✍ Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. 150512/02.12.2021 emis de ANCPI , BCPI Slobozia, CF 25580 Făcăeni;

✍ Planuri și schite

✍ Alte documente

✍ Strict cele anexate.

Descrierea zonei

Localitatea Făcăeni se află în estul județului, pe malul stâng al brațului Borcea al Dunării. Comuna este traversată de șoseaua națională DN3B, care leagă Feteștiul 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 Benteoiu, 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. Jaunele 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 și pietonal se poate face facil la imobilul supus evaluării.

Nu se cunosc restricții din acest motiv.

1.1.2 Descrierea terenului

Terenul intravilan , are o topografie plană, forma paralelipipedică . În Extrasul de Carte Funciara pentru Informare Cartea Funciara nr. 25850 în A. Partea I Descrierea imobilului -Teren intravilan Sc= 521mp , împrejmuit. Terenul este ușor neuniform, are crescută vegetație mare pe el și nu am putut identifica eventuale diferențe de nivel mari. Mediu normal și corespunzător zonei de câmpie .La data inspecției terenul este concesionat. Nu face obiectul evaluării.

În scopul evaluării, am considerat că proprietatea respectă prevederile urbanistice ale zonei, precum și alte prevederi legale privind activitățile pentru care va fi utilizată.

Utilități- rețea de energie electrică și apă.

Vecinatati: N -VINALCOOL,
S- Oficiul Postal ,

E- Lunca Borcea ,

V- drum national.

Terenul nu face obiectul evaluarii .La data evaluarii terenul aferent este concesionat.

Descrierea clădirilor si constructiilor -

Construtia Punct farmaceutic Facaeni se evalueaza avand in vedere documentele puse la dispozitie de client si descrierea din Atestarea domeniului public al judetului Ialomita , precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Ialomita -anexele 1-54(,, cartea alba). – la pag. 5 , nr. crt. 44 , cod clasif. 1.5.2 , den. bun-Farmacie Facaeni; elem. de identificare – S=38mp, 2 incaperi, constructie din caramida, invelitoare din tabla . (Este specificat si teren aferent St= 975mp, vecini: N -VINALCOOL, S- Oficiul Postal , E- Lunca Borcea , V- drum national. In urma inspectiei realizata in prezenta viceprimarului localitatii Facaeni am constatat abundenta de arbusti si vegetatie crescuta in jurul cladirii care a ingradit accesul in interiorul cladirii, fapt comunicat reprezentantilor primariei. Urmare a acestei prezentari s-a solicitat evaluarea fara inspectia interioara a cladirii .

Evaluatorul nu isi asuma raspunderea pentru datele puse la dispozitie de către client si faptul ca nu a fost posibila inspectia interioara a cladirii si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite.

Descrierea constructiei:

Inspectia cladirii a fost posibila numai din exterior din cauza arbustilor ce inconjoara constructia

An constructie 1960,

Constructie din zidarie de caramida, sarpanta lemn, invelitoare tabla. Tamplarie PVC, geam termopan la usi si ferestre .

La exterior constructia este tencuita si zugravita cu vinarom.

Utilitati: apa, energie electrica.

Acoperis : sarpanta lemn si invelitoare tabla cutata.

Finisajele exterioare sunt obisnuite. Starea constructiei este satisfacatoare.

Utilizarea actuala- fara – se solicita informatii asupra valorii in vederea concesionarii.

Date generale

Bunul imobil evaluat se află amplasat în zona mediana a localitatii Facaeni , zona rezidentiala cu regim de inaltime P/P+1 si spatii comerciale minime .

Urmare a inspectiei vizuale nu am constatat alte obiective pe teren sau in apropiere care ar putea influenta valoare acestuia.

- Proprietatea se afla la circa 1000m de unitatea administrativa .
- Proprietatea este expusa la soare dar si la vant.
- Proprietatile inconjuratoare sunt rezidentiale sau sunt asemanatoare celei de analizat .(posta, bar)
- Nu se cunosc restrictii de mediu, respectiv factori poluanti in zona.
- Mediul este ambiant.

Date suplimentare teren evaluat:

Functionalitate:

-

Accesibilitate , functie economica

✍ Zona mediana localitatii .

✍ Acces la strada principala a localitatii prin str. Calea Fetesti -asfaltata.

Dimensiuni.

1.1.3 Mentiuni speciale

Suprafata constructiei a fost preluată din documentele puse la dispozitie de către client.(Atestarea domeniului public al judetului Ialomita , precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Ialomita -anexele 1-54(,, cartea alba). – la pag. 5 , nr. crt. 44 , cod clasif. 1.5.2 , den. bun-Farmacie Facaeni; elem. de identificare – S=38mp, 2 incaperi, constructie din caramida, invelitoare din tabla . (Este specificat si teren aferent St= 975mp, vecini: N -VINALCOOL, S- Oficiul Postal , E- Lunca Borcea , V- drum national)

Analiza pietei imobiliare⁷

Definirea pietei specifice

Piata specifică analizată

este cea a constructiilor cu destinatia de farmacie /punct farmaceutic situate in localitatea Facaeni si zonele apropiate dar si a spatiilor comerciale avand in vedere schimbarea destinatiei initiale a acestora dat fiind cerintele exigente infiintarii si mentinerii in stare de functionare a unei farmacii.

Legea care reglementează funcționarea farmaciilor este Legea 266 / 2008 cu actualizările ulterioare; Pe raza localitatii exista o farmacie amplasata in centrul localitatii.

✗ localitate fără sustinere economică deosebită.

Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate exista. Legea care reglementează funcționarea farmaciilor este Legea 266 / 2008 cu actualizările ulterioare; Pe raza localitatii exista o farmacie amplasata in centrul localitatii.

Limitări:

✗ Alternative de CMBU – nu e cazul.

✗ Constructia are destinatia de Farmacie./ spatiu comercial. Intentia UAT Facaeni este de a concesiona constructia cu activitati permise- comerciale .

Analiza ofertei competitive

Constructii cu destinatia de farmacie existente in localitate -una.

Echilibrul pietei

Piata specifică este cea a spatiilor in care se pot amenaja puncte farmaceutice sau farmacii.In localitate exista o farmacie situata in centru localitatii.

✗ 4. ANALIZA DATELOR si CONCLUZII

✗ 4.1 Cea mai bună utilizare

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

Cea mai buna utilizare este definită de Standardele de evaluare a bunurilor 2022 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 valorării".

Aplicând secvențial următoarele criterii, considerăm că:

1) Permis legal – Evaluatorul nu a fost informat cu privire la posibile limitări de utilizare ale proprietăților.

În scopul evaluării, 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 consecință, considerăm ca proprietatea poate avea o utilizare exclusiv comerciala.

2) Fizic posibil – prin acest criteriu sunt analizate caracteristicile fizice ale proprietății 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 proprietății (forma , dimensiuni si topografia terenului existenta utilitatilor si faptul ca nu se identifica riscuri de producere a unor dezastre permite existenta constructiei cu destinatia de punct farmaceutic. În consecință, proprietatea poate avea

⁷ 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 piață 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 pieti. În această situatie, evaluatorii își îndreaptă atentia către motivatia, atitudinile si interactiunea participantilor pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare si influentelor externe ce afectează valoarea.

doar utilizare spatiu comercial/ocrotirea sanatatii. Nu se identifica niciun fel de constrangeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltarii..

- 3) Fezabil financiar – Dezvoltarea unui spatiu comercial este posibila avand in vedere ca in trecut a fost utilizata ca punct farmaceutic si ulterior patiserie. Constructia posibila si permisa tipica zonei este o spatiu comercial/ punct farmaceutic . Se presupune ca utilizarea proprietatii 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 proprietatii (dimensiune, localizare, vecinătăți), considerăm că cea mai buna utilizare este comerciala .

- A. Evaluarea proprietatii imobiliare

Prezentul raport de evaluare are ca scop determinarea valorii de piata a acesteia, asa cum a fost ea definita, in ipoteza conceionarii .

Pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii imobiliare in cauza s-au folosit cele trei abordari:

- Abordarea prin comparatii directe;
- Abordarea pe baza de venituri;
- Abordarea prin costuri

A.1 Abordarea prin costuri

Abordarea prin costuri ca metoda de evalare, are la baza informatii de piata referitoare la bunuri comparabile, costul pentru construirea / inlocuirea unei proprietati fiind comparat cu valoarea unei proprietati similare.

Fundamentul evaluarii este data de principiul substitutiei potrivit caruia, nici un cumparator prudent nu va plati pentru o proprietate mai mult decat costul pentru a obtine un amplasament si o constructie similare, cu aceeasi atractivitate si utilitate.

Metoda costurilor este foarte importanta atunci cand piata imobiliara este putin activa (cand utilizarea metodei comparatiei directe este limitata) sau cand proprietatea nu este destinata realizarii de venituri. Aplicarea sa este foarte indicata la constructiile noi sau relativ noi.

Metoda se poate aplica in evaluarile pentru asigurare, pentru inscrierea in documentele financiar-contabile, la realizarea studiilor de fezabilitate etc.

In cazul cladirilor trebuie determinat costul de inlocuire-reconstructie la preturile curente la data evaluarii a unei constructii echivalente cu cea evaluata.

Pentru a ajunge, prin metoda costurilor, la valoarea estimata trebuie parcurse urmatoarele etape:

o estimarea valorii terenului in ipoteza ca este liber si disponibil pentru a fi realizata cea mai buna itilizare a sa

o estimarea costului total de reconstructie sau de inlocuire a constructiilor efective la data evaluarii

o estimarea deprecierii constructiilor

o scaderea deprecierii cumulate din costul total de reconstructie sau inlocuire pentru a obtine costul net

o estimarea costului de reconstructie sau de inlocuire si a deprecierii pentru cladirile adiacente sau ambunatatiri ale amplasamentului, scazand in final deprecierea estimata

o adaugarea costului net al cladirilor adiacente si a imbunatatirilor amplasamentului la costul net al constructiilor

o adaugarea valorii terenului pentru a obtine valoarea totala a proprietatii imobiliare.

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 specifice 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 acceesi CMBU.diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind Irgate de optimizarea utilizarii si nu de natura / tipul acesteia."

Tehnicile 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.

- Stabilirea valorii de înlocuire – CIN (Costul de înlocuire net):

Această abordare este bazată pe afirmația că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru o construcție cel mult costul de construcție al unei clădiri cu aceiași utilitate. Când clădirea nu este nouă, din costul de construcție brut se scad toate deprecierile, de la data punerii în funcțiune a construcției până la data evaluării. Pe orice piață , valoarea unei construcții poate fi legata de costul de reconstruire ,inlocuire al acestuia. Abordarea prin cost este importanta cand piata este putin activa.limitanduse astfel utilizarea abordarii prin piata .Prin aplicarea abordarii prin cost se estimeaza valoarea dreptului real principal de proprietate.

În această abordare s-a folosit

Metoda comparatiilor unitare care estimeaza costul sub forma de cost unitar –pe unitate de suprafata sau de volum folosind in cazul de fata fișa nr 4, catalog nr. 118 varianta I din colecția evaluarea rapidă a construcțiilor, ediția Matrix Rom, metodă prezentată în ANEXA NR 1, fișa de evaluare nr 1.1 :

CIN = 27700 lei sau 5620 € fara TVA(nu include valoarea terenului)

Valoarea proprietatii este,Vp :

$$V_p = CIN + V_t$$

Unde Vp este valoarea proprietatii iar Vt este valoarea terenului.

V p= CIN

Vp= 27700lei respectiv 5620 € fara TVA(nu include valoarea terenului)

- Evaluarea terenului (VT) - nu este cazul terenul fiind concesionat la data inspectiei.

Toate aceste etape au fost parcurse analizand cu atentie toate informatiile culese si interpretandu-le

din punctul de vedere al evaluarii. In baza acestora au fost aplicate metodele pe care evaluatorul le-a considerat ca fiind cele mai adecvate, pe baza datelor disponibile la momentul evaluarii
Pentru constructiile proprietatii avand in vedere vechimea acestora, anul constructiei fiind 1960 s-a folosit costul de inlocuire net:

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ Valoarea constructiilor -Abordarea prin cost -metoda costului de inlocuire	Denumire	CIN -lei	CIN -euro	Vp-lei	Vp euro
	Punct farmaceutic Facaeni	12740	2590	12740	2590
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.					

1. Curs de schimb valutar comunicat de BNR la data evaluării 26.07.2023 EURO = 4,9292 lei
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 piață, conform definitiilor mentionate pe parcurs si nu au luat în calcul conditii atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
4. Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR

legitimatia nr. 13348



Anexe la raport

Fotografii

Documente care au stat la baza evaluării :

-Documente juridice:

- ✍ HCL 33/2007 Anexa 1 (fila 18 nr. crt. 3 Punct farmaceutic Facaeni, T 214, P 6084.).
- ✍ Inventarul Constructiilor din Domeniul Privat al comunei Facaeni (fila 25);
- ✍ Inventarul Privat al Comunei Facaeni Inventarul Suprafetelor -Anexa 2 la HCL 33/2007 (fila 26, 27,28,29,30,31,32)

In Inventarul privat al comunei Facaeni , Inventarul Suprafetelor , cap. 1 Terenuri in intravilanul comunei nu am identificat T214, P 6084.

- ✍ Atestarea domeniului public al judetului Ialomita , precum si al municipiilor, oraselor si comunelor din judetul Ialomita -anexele 1-54(,, cartea alba). – la pag. 5 , nr. crt. 44 , cod clasif. 1.5.2 , den. bun-Farmacie Facaeni; elem. de identificare – S=38mp, 2 incaperi, constructie din caramida, invelitoare din tabla . (Este specificat si teren aferent St= 975mp, vecini: N -VINALCOOL, S- Oficiul Postal , E- Lunca Borcea , V- drum national;
- ✍ Situatia mijloacelor fixe luna 7. an 2023
- ✍ Planuri si schite

-

✍ **Alte documente**

- ✍ Strict cele anexate.

Extrase informatii de piată

Calificările evaluatorului

FIȘĂ DE EVALUARE CONSTRUCȚII

1. Date de identificare
- 1.1. Denumire corp proprietate: PUNCT FARMACEUTIC FACAENI
- 1.2. Amplasament: com.FACAENI, str. Calea Fetesti, jud. Ialomită
- 1.3. Nr. de inventar:
- 1.4. Nr. cadastral al corp de proprietate:
- 1.5. Carte Funciară nr.:
- 1.6. Data P.I.F./intrare în patrimoniul 1960
- 1.7. Cod clasificare cf. HG 2139/2004 1.6.2
- 1.8. Durata normală de funcț. cf. HG 964/1998 - DV 50 ani
- 1.9. Durata normală de funcț. cf. HG 2139/2004 - DN 60 ani
- 1.10. Durata normală consumată - DC 63 ani
- 1.11. Durata de funcț. rămasă - DR = (1-DC/DV)×DN: -16 ani

2. Date constructive

2.1. Dimensiuni

- 2.1.1. Aria construită, Ac: 38,00 mp;
- 2.1.2. Aria desfășurată, Ad: 38,00 mp;
- 2.1.3. Aria utilă, Au: 33,92 mp;
- 2.1.4. Înălțimea medie, H: 2,30 m;

2.2. Caracteristici constructive:

- 2.2.1. Regim de înălțime: P
- 2.2.2. Structură: fundație beton zidărie de caramida, pardoseala beton timplarie PVC, geam termopan.
Pardoseala din beton placat cu gresie.

- 2.2.3. Anvelopă: sarpanta din scindura ,invelitoare din tabla cutata

- 2.2.4. Finisaje: medii

- 2.2.5. Instalații: E

- 2.2.6. Stare tehnică: satisfacatoare

3. CALCULUL COSTULUI DE INLOCUIRE NET - CIN

- 3.1. Valoarea unitară, conform Fișei nr 4, Volumul 5, Catalog de reevaluare nr.118, fisa 7,8,9
Catalog de Evaluare rapidă a construcțiilor, Matrix Rom 1995.

Categorii de lucrări	Valoarea de înlocuire
Construcții	735
inst. Electrice	55
inst. Sanitare	
Total	790
Denumirea corecției	
Pentru înalțimi mai mari sau mai mici decât h med 3,3, +/-10mm	-100
Total pentru inst. sanitare	690

- 3.2. Valoarea de înlocuire la data de 01.01.1965

$$V_i = 38,00 \text{ mpAd} \times 690 \text{ leiROL/mpAc} = 26.220 \text{ leiROL}$$

- 3.3. Costul de înlocuire Brut - CIB, la data evaluării 26.07.2023

- Indicele mediu de actualizare al valorii construcțiilor pentru ocrotirea sanatații, asis. sociala la 31.12.2022 față de 01.01.1965 = 37.393,36

- Coeficient de actualizare de la data de 31.12.2022 la 26.07.2023, data evaluării, este dat de indicele prețurilor de consum cumulat = 1,0399

$$\text{Indice mediu de actualizare total} = 38.885,36$$

$$\text{CIB} = 26.220 \text{ leiROL} \times 38.885,36 \times 10.000 = 101.957 \text{ lei cu TVA}$$

$$\text{CIB} = 82.224 \text{ lei fără TVA}$$

- 3.4. Costul de înlocuire Net - CIN, la data evaluării - 26.07.2023

Gradul de uzură al construcției se estimează ținând seama de starea tehnică actuală, de "Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură a mijloacelor fixe din grupa I - Construcții", indicativ P135 - 1999 aprobat de MLPAT cu ordinul nr. 85/N/25.10.1999 de "Ghidul privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale indicativ GE 032 - 97 aprobat de MLPAT cu ordinul nr. 116/N/01.09.1997, astfel:

Categoria de lucrări	Pondere	Uzură %	Total %
Structura de rezistență	40	85	34,00
Anvelopa (închideri, compartimentări, învelit.)	17	80	13,60
Finisaje	25	85	21,25
Instalații	18	85	15,30
Total	100		84,15

$$\text{Grad de uzură: } 84,15 ; \text{ Coeficient } 1 \quad 0,845 = 0,155$$

$$\text{CIN} = 82.224 \times 0,155 = 12.745 \text{ lei}$$

$$\text{CIN} = 12.745 \text{ lei sau } 2.586 \text{ € rotund:}$$

$$\text{CIN} = 12.740 \text{ lei sau } 2.590 \text{ €}$$

Notă: - Curs valutar BNR la 26.07.2023: 4,9292 lei/€
- Valoarea nu conține TVA

Intocmit,

[Signature]



SITUATIA MIJLOACELOR FIXE

luna 7 an 2023

<Denumire> sa contina sirurile (desp. cu virgula): FARM

Pag. 1

Nr.Inv.	Denumire	Cod clasif.	DataPIF	Valoare contabila	Dur. norm.	Dur.ram. ani/luni (final luna)	Valoare consumata (anterior luna)	Amortizare curenta (in luna)	Valoare ramasa (final luna)
Gestiune 51.02.03 AUTORITATI PUBLICE DOM PRIVAT									
3	Farmacie Facaeni	1.6.2.1.	01.01.1965	12,11	28	0 0	12,11	0,00	0,00
TOTAL CONT 2120901				12,11			12,11	0,00	0,00
TOTAL GESTIUNE 51.02.03 AUTORITATI PUBLICE DOM									
		Nr.pozitii :	1	12,11			12,11	0,00	0,00
TOTAL GENERAL									
		Nr.pozitii :	1	12,11			12,11	0,00	0,00

Conducatorul unitatii

Conducatorul compartimentului financiar-contabil :

Intocmit

pentru cauzasile

15.
ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMITA
COMUNA FACAENI
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE
privind aprobarea inventarului domeniului privat al localitatii.

Consiliul Local al comunei Facaeni întrunit în ședința ordinară din data de 30.11.2007

AVÂND ÎN VEDERE:

- raportul de avizare al Comisiei economico financiare.
- Prevederile art. 36, lit. „c” din Legea privind administrația publică locală nr. 215/2001;

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Aproba inventarul domeniului privat al comunei Facaeni, județul Ialomița conform anexei nr. 1 – teren intravilan și anexei nr. 2 construcții care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

Art. 2. Primarul și secretarul comunei Facaeni vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Contrasemnează secretar comună,

Președinte de ședință,

Emisă la Facaeni
Astăzi 30.11.2007.
Nr. 33



CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI FACAENI
JUDETUL IALOMITA

INVENTARUL CONSTRUCTIILOR DIN
DOMENIUL PRIVAT AL
COMUNEI FACAENI

Nr. Crt.	Constructia	Caracteristici	Adresa		Plansa Numarul
			Tarla	Parcela	
1.	Remiza PSI	Zidarie K-uri, invelitoare azbociment, usi metalice; Sc=86,85 mp	19	1239	34
2.	Dispensar uman Facaeni	Zidarie caramida, invelitoare tabla, Sc= 252 mp ;	178	2646	17
3.	Punct farmaceutic Facaeni	Zidarie caramida, invelitoare tabla ;	214	6084	28
4.	Statie autobuz Fc	Policarbonat pe schelet metalic ;Sc = 9,0 mp			14
5.	Statie autobuz Pr.	Policarbonat pe schelet metalic ;Sc = 5,0 mp.			
6	Statie autobuz Gaita dus	Policarbonat pe schelet metalic, Sc = 5,0 mp			
7	Statie autobuz Gaita intors	Policarbonat pe schelet Metalic, Sc = 5,0 mp			
8.	Magazie materiale	Zidarie inlocuitori caramida, Sc = 166,00 mp	19	1239	34
9.	Anexe animale	Zidarie inlocuitori caramida Sc =	19	1239	34

CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI FACAENI
JUDETUL IALOMITA

DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI FACAENI
INVENTARUL SUPRAFETELOR

CAP I. TERENURI IN INTRAVILANUL COMUNEI

Nr Crt	Amplasament	Tarla	Parcela	Suprafata Mp	Categoria de utilizare	Plansa numarul
0	1	2	3	4	5	6
A	FOST CAP					
1.	Sediu CAP	202	4221	3861	Lp	1
			4222	3740	Nr	1
			4223	482	Cc	1
		203	4224	2521	A	1
			4225	1080	Hg	1
			4226	2521	Lp	1
			4227	200	Cc	1
			4228	480	De	1
			4229	720	Cc	1
			4230	2121	Lp	1
			4231	1401	A	1
		205	4237	923	Cc	1
			4238	24	Cc	1
			4239	1421	A	1
			4271	630	A	1
2.	Zootehnie Facaeni	230	6456	1954	A	2
			6459	2525	A	2
			6460	2581	Cc	2
			6461	486	De	2

			6463	74151	A	2
			6464	256	Cc	2
			6465	48	De	2
		230	6466	3575	Npr	2
			6467	64	Cc	2
			6468	75	Cc	2
			6469	2600	Ntv	2
			6470	55226	A	2
			6471	705	De	2
			6472	9937	Nds	2
			6473	3182	Lp	2
			6474	2609	A	2
			6475	361	De	2
3.	Sediu + AEI	29	1522	963	Cc	1
			1583	1605	Cat	1
			1584	13203	Cc	1
			1585	3732	De	1
			1586	1044	Cc	1
			1587	1926	Cc	1
			1588	682	De	1
			1589	2047	Lp	1
			1590	3009	Cc	1
			1591	882	De	1
			1592	4093	Cp	1
			1593	2809	Cc	1
			1594	1244	De	1
			1595	3532	Cc	1
			1596	3933	Cat	1
4.	Zootehnie Facaeni	30	1597	4625	De	2
			1598	1564	Lp	2
			1599	50	De	2
			1600	72	De	2
			1601	440	Cc	2
			1602	423	Cc	2
			1603	248	Cat	2
			1604	2877	Cat	2
			1605	3676	Cat	2
			1606	361	Lp	2
			1607	240	Cc	2
			1608	320	Cat	2
			1609	404	De	2
			1610	12965	Cc	2
			1611	1819	De	2
			1612	3157	Cat	2
			1613	529	De	2

			1614	10202	Cc	2
			1615	950	De	2
			1616	1064	De	2
			1617	15391	Cc	2
			1618	673	Cat	2
			1619	938	De	2
			1620	1380	Nds	2
			1621	2210	De	2
			1622	7142	Asa	2
			1623	4473	Cat	2
			1624	1984	De	2
			1625	22386	Cc	2
			1626	628	De	2
			1627	11446	Cc	2
			1628	1226	De	2
			1629	13934	Cc	2
	TOTAL FOST CAP FACAENI					356961
B.	FOST CAP PROGRESU					
1	Sediu CAP	25	1439	7237	A	3-4
			1440	11054	Cc	3-4
			1441	1403	De	3-4
			1442	23675	Cc	3-4
			1443	1078	De	3-4
			1445	2151	Cc	3-4
			1446	173	A	3-4
			1447	109	A	3-4
			1448	542	Cc	3-4
			1449	539	De	3-4
			1450	1147	Lp	3-4
			1451	642	Cc	3-4
			1452	2767	Cat	3-4
			1453	922	De	3-4
			1454	2338	Cat	3-4
			1455	2619	Cc	3-4
			1456	3208	Ld	3-4
			1457	5187	Cc	3-4
			1458	1081	De	3-4
			1459	2614	Ld	3-4
			1460	953	Cat	3-4
			1461	14548	Cc	3-4
			1462	753	De	3-4
			1463	2608	Cat	3-4

			1464	7894	Cc	3-4
			1465	3712	De	3-4
			1466	700	De	3-4
			1467	9808	Cc	3-4
		25	1468	1261	Cat	3-4
			1469	683	De	3-4
			1470	3076	Cat	3-4
			1471	3351	Cc	3-4
			1472	1772	De	3-4
		154	1627	1432	A	5
		164	2143	7359	A	6
		168	2294	2282	A	7
		175	2573	3751	A	8
		177	2623	937	A	9
		179	2716	236	A	10
			2717	1640	A	10
		180	2725	850	A	10
		191	3201	1556	A	11
		257	7358	1117	Cc	3
			7359	252	De	3
			7360	379	Cc	3
			7361	378	Lp	3
			7362	739	Cc	3
			7363	126	De	3
			7364	199	Cc	3
			7365	615	De	3
			7366	875	De	3
			7367	11801	Cat	3
			7368	1307	De	3
			7369	3163	Cc	3
			7370	2672	A	3
		259	7371	11767	Cat	4
		260	7372	281	Cc	4
			7373	5571	A	4
			7374	962	Cc	4
			7375	3493	Asa	4
			7376	684	De	4
			7377	14541	Nds	4
			7378	1804	Cc	4
			7379	1387	De	4
			7380	943	Cat	4
			7381	1107	Cc	4
TOTAL FOST CAP PROGRESU 207811						
C	ALTE SUPRAFETE					
1	Cons.pop.Facaeni	174	2570	87	Pdp	12

		175	2571	2413	Nr	12
			2572	4862	Nr	12
			2573	3751	A	12
		213	5055	875	Cc	13
			5056	280	Lp	13
		213	5057	1281	A	13
		214	5085	1482	A	13
			5117	5096	Nr	13
			5119	8069	Nr	13
		14	865	469	A	14
		219	5438	37070	Nr	15
			5439	440	Nr	15
2.	De la CPADM -- CONSUMCOOP-	8	455	441	Cc	16
		18	1121	3570	Cc	17
			1122	139	Cc	17
			1130/1	100	Cc	17
		171	2398	2504	Cc	12
		189	3007	2860	Cc	18
		214	5090	903	Cc	19
		215	5207	160	Cc	20
3.	De la Dep Culte	162	2012	4430	A	21
			2013	24	A	21
			2014	366	Cc	21
			2015	37	Cc	21
			2016	406	Cc	21
		164	2118	2334	A	21
			2119	50	A	21
			2120	1056	Cc	21
			2121	239	A	21
			2122	9	Cc	21
		209	4613	1550	Cc	22
			4614	449	Lp	22
			4615	22	Cc	22
			4616	65	A	22
		27	1547	71	Cc	21
			1546/0	254	A	21
			1549	271	De	21
			1550	1547	A	21
4.	De la ITSAIA'	161	2010	3000	Cc	23
			2011	480	A	23
5.	De la SMA Facaeni	27	1530	5442	Lp	24
		166	2162	5104	Pdp	24

			2163	18000	$\frac{1}{2}$ A	24
			2164		A	24
			2165		A	24
			2167	3818	Cc	24
		27	1528	3221	Cc	24
			1529	5031	De	24
6.	Alte surse	198	3930/2	1000	Lp	25
			3931	1000	A	25
		218	5335/1	1500	A	26
			5337	1500	A	26
		195	3664	960	A	27
		178	2637		Lp	28
			2643		A	28
			2644		A	28
			2645		A	28
			2646		Cc	28
	Extindere intravilan	PUZ		228450		
8.	Colt NV	231	6477	1970	Ng	29
			6478	7326	A	29
	Ghidia Silvia reconst.		6479	67	Pdp	29
	Ghidia Silvia reconst.		6480	1460	A	29
		233	6524	3482	A	29
		234	6581	1564	A	31
		243	6905	980	A	31
		244	6910/1	4900	A	31
		248	7005	1683	A	29
		251	7106	3752	A	29
		252	7129	13396	A	30
		253	7144	2661	A	29-30
		246	6946	857	A	29
			6947	72	Cc	29
			6948	794	Cc	29
	TOTAL			409771		
	TOTAL INTRAVILAN			974543		

CAP II. TERENURI IN EXTRAVILAN

Nr Crt	Amplasament	Tarla	Parcela	Suprafata Ha	Categoria de utilizare	Plansa Numarul
1	Fost CAP Facaeni	101		5,44	P	32-33
		105		74,20	P	32-33
		710		2,35	P	32-33
		715		67,29	P	32-33
2.	Fost CAP Progresu	5973/1		3,54	P	32-33
		5975		8,45	P	32-33
		5980		6,85	P	32-33
		5989		4,99	P	32-33
		5990		11,49	P	32-33
		5993		38,60	P	32-33
		5995		0,95	P	32-33
		5997		4,82	P	32-33
		6000		9,51	P	32-33
		6002		3,66	P	32-33
		6006		3,07	P	32-33
		6014		19,20	P	32-33
		6018		1,40	P	32-33
		6022		16,21	P	32-33
		6091		5,08	P	32-33
		6096		2,61	P	32-33
	TOTAL PASUNE			289,71		

RECAPITULATIE

- TOTAL TERENURI IN INTRAVILAN : 97,4543 HA
 - TOTAL TERENURI IN EXTRAVILAN : 289,7100 HA + 14,60

**TOTAL TERENURI IN DOMENIUL PRIVAT
 AL COMUNEI FACAENI 387,16 HA**



PLAN DE INCADRARE IN ZONA
 -STRADA CALEA FETESTI
 -FARMACIA PLUS S.R.L.

NR. CODUL DE CRT. CLASIFICARE		DENUMIREA BUNULUI	ELEMENTELE DE IDENTIFICARE		ANUL DOBANDIRII SAU DUPA CAZ AL DATEI IN CLOSURA	VALOAREA DE INVENTAR	SITUATIA JURIDICA ACTUALA
431.6.2		Dispensar uman Facaeni	Suprafata = 252 mp, 14 incaperi, construita din caramida, invelitoare din tigla	1972	40123800		Legex nr.213/1998
		Teren aferent	Suprafata = 1230 mp, vecini : N-Gurau Mann, S-drum national, E-Bitlan Costica, V-Calonfir Mirela	1972	35104200		Legex nr.213/1998
441.5.2		Farmacia Facaeni	Suprafata = 38 mp, 2 incaperi, construita din caramida, invelitoare din tabla	1960	121052		Legex nr.213/1998
		Teren aferent	Suprafata = 975 mp, vecini : N-Vinalcool, S-Oficiul postal, E-lunca Borcea, V-drum national	1960	2330894		Legex nr.213/1998
451.6.5		Centrala termica Facaeni	Suprafata = 64 mp, construita din caramida, invelitoare plansee din beton bituminat	1978	135500		Legex nr.213/1998
		Teren aferent	Suprafata = 300 mp, vecini : N-drum, S-Panghe Dinu, E-Primaria Facaeni, V-Politia Facaeni	1978	831000		Legex nr.213/1998
461.3.12.		Statio autobuz	Suprafata = 24 mp, zidarie din caramida, invelitoare placi azbociment, o incapere	1986	37035		Legex nr.213/1998
		Teren aferent	Suprafata = 468 mp, vecini : N-Bent Ilinca, S-drum, E-casa nelocuita, V-drum	1986	1137550		Legex nr.213/1998
47		Troita	Monument din piatra, in incinta Bisericii ortodoxe Facaeni	1918	500		Legex nr.213/1998
		Teren aferent	Suprafata = 6 mp, in fata Bisericii Facaeni	1918	11600		Legex nr.213/1998
II BUNURI MOBILE							
16.1.3.		Fond carte	9418 volume, bibliotecă română si straina, carti de specialitate	1962 - 1999	6767000		Legex nr.213/1998

16.02.99

11/87/2003







ANEVAR®

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

VALABIL 2023

ION LAZAR ELENA

Legitimația nr. 13348

EVALUATOR AUTORIZAT - MEMBRU TITULAR
SPECIALIZARE EI, EPI