

În atenția 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 2025.

1.1 1.1 Sinteza evaluării

Evaluator	ION LAZAR ELENA	
Legitimatie ANEVAR	13348	
Parafa	nr. 13348 -valabila 2026	
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	27.04.2026	
Data inspectiei	27.04.2026	
Data evaluării	27.04.2026	
Evaluator autorizat	Ion Lazar Elena , evaluator autorizat EPI, legitimatia 13348	
Tip proprietate	Teren intravilan liber	
Adresa proprietății	Localitatea FACAENI, str. Calea Fetesti, T 25, P 1470, 1471, cod postal 927110, jud Ialomita	
Amplasare / Cartier	Zona periferica a localitatii Facaeni	
Cod postal	927110	
Carte funciara	Nr.29195 , UAT FACAENI, jud IALOMITA	
Proprietarul bunului de imobil de evaluat:	UAT FACAENI	
Utilități	Fara utilitati	
	Teren	St=7462 - terenul este neimprejmuit .
	Constructii	Fara constructii
Proprietar	UAT FACAENI , jud Ialomita , nr. cadastral 29195	
Utilizare existentă	-Teren intravilan arabil	
Piata specifică	Piata terenurilor intravilane libere situate in zona periferica a localitatii Facaeni si zonele invecinate , jud Ialomita.	
Curs de schimb valutar BNR	1 euro = 5,0927lei	
VALORI ESTIMATE		
• Valoarea de piață a terenului :		
• VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ	17461€	88876 lei
• Abordarea prin tehnica comparatiei directe -analiza perechi de date		
• Abordarea capitalizarii directe	-	-
VALOAREA DE PIATĂ:	17461€	88876lei
VALOAREA DE PIATĂ UNITARĂ, per m² teren	2,34€/m²	11,91lei/ m²
Dreptul de proprietate	Considerat deplin (absolut)	
Scopul evaluării	Informarea clientului în vederea concesiarii terenului intravilan nr. cadastral 29195 in suprafata de 7462mp.	
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara pct. C Partea III.Sarcini-Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate , drepturi reale de garantie si sarcini-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.	

Standarde utilizate	Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele Asociatiei Nationale a Evaluatoarelor Autorizati din Romania (Standardele de evaluare a bunurilor 2025)
---------------------	---

- 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 definitiilor menaionate pe parcurs si nu au luat în calcul conditii atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

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



2. Declaratie privind evaluarea

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 2025”

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 2025” 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



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	4
Declarație privind evaluarea	6
2.Stabilirea termenilor de referință ai evaluării.....	7
Identificarea evaluatorului	7
Identificarea clientului	7
Scopul evaluării	7
Tipul valorii utilizate	8
Moneda evaluării	8
Data evaluării	8
Data raportului	8
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspectia proprietății	8
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	9
Ipoteze semnificative	9
Ipoteze speciale semnificative.....	10
Tipul raportului	10
Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului.....	10
Conformitatea evaluării cu SEV	11
3. Colectarea datelor . Identificarea si descrierea proprietatii imobiliare Analiza datelor	12
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică	12
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	12
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	12
Informații despre amplasament. Descrierea proprietatii	12
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	13
Date privind impozitele și taxele	14
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	14
4.Analiza datelor si analiza celei mai bune utilizări	15
Analiza pieței imobiliare	15
Cea mai bună utilizare	25
5. Evaluarea terenului	26
6. Aplicarea abordarilor in evaluare	
Abordări în evaluare	26
Abordarea prin piață	27
Abordare prin venit	28
7 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	29
8.Raportarea evaluării	
Anexe	31
Fotografii	
DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII	
EXTRAS INFORMAȚII DE PIAȚĂ	
CALIFICĂRILE EVALUATORULUI	

2.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.

Independență: 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

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.

Alti utilizatori desemnati-nu sunt.

Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client , corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport este destinat scopului si utilizarii precizate în cadrul acestui raport . Raportul este confidential , strict pentru clientul si beneficiarul lucrarii iar evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de o alta persoana , în nicio circumstanta .

Bunul evaluat (obiectul evaluarii)

Proprietatea imobiliara este- teren intravilan liber . Proprietatea este intabulata si inregistrata în cartea funciara a localitatii Facaenii .

Adresa proprietatii

- o Localitatea Facaeni , str. Spicului , T25, P 1470,1471 , jud Ialomita, nr. cadastral 29195 , Facaeni.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client .

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata a proprietatii mentionate mai sus asa cum este definita în Standardele de evaluare a bunurilor 2025 în vederea concesiunii .

Tipul valorii utilizate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2025 – SEV 102 Tipuri ale valorii.

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

Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de evaluare a bunurilor 2025: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Moneda evaluarii

Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării 27.04.2026 este cel afișat de BNR, și anume 5,0927Lei/Eur.

Data evaluarii

La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor la data de 27.04.2026 , data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum si valorile estimate de catre evaluator.

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

Natura si amploarea activitatilor evaluatorului . Insectia proprietatii

Etapile parcurse pentru determinarea valorii de piata au fost:

- documentarea , pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia proprietatii;
- stabilirea ipotezelor si ipotezelor speciale care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- analiza tuturor informatiilor culese , interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna /e pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.

Inspectia a fost efectuata in 27.04.2026 de catre evaluator autorizat Ion Lazar Elena in prezenta reprezentantului clientului . Cu aceasta ocazie , au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata , au fost analizate documentatiile existente si s-a fotografiat proprietatea supusa evaluarii. Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate (nu au fost inspectate partile ascunse ale cladirii existente).

Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul

Documentele si schitele puse la dispozitie evaluatorului de catre proprietarul imobilului subiect respectiv:

- HCL 33/30.11.2007
- Anexa la HCL 33/2007 – Domeniul privat al comunei Facaeni , inventarul suprafetelor
 - Extras CF pentru Informare din OCPI Ialomita , BCPI Slobozia , CF nr. 291951 Facaeni , conform cererii 41322/24.03.2026;
 - Certificat de urbanism nr.21/15.04.2026 inregistrat la UATFacaenii cu nr. 1903/15.04.2026.

Planuri si schite

- Strict cele anexate.

Ipoteze semnificative:

prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;

-Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

✓ -Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

✓ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii existente (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

✓ Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

✓ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate; aluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

✓ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

✓ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

✓ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

✓ Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora

valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

Ipoteze generale

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

-DATE DE BAZĂ. Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

- DIMENSIONAL. Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor – a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
- JURIDIC. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil, tranzactionabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea; Nu s-au făcut investigații suplimentare. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Nu s-au considerat a exista investiții efectuate de terți, revendicabile. Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport.
 - URBANISM. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
 - STRUCTURĂ. - pe teren nu sunt edificate construcții ;
 - MEDIU. Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație .
 - METODOLOGIE. Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile 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 informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
 - 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 și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și 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 și particulare

Bunul imobil se evaluează în baza documentelor prezentate de către client, evaluatorului, menționate în raport.

Bunul imobil de evaluat este înscris în cartea funciara a localității și intabulat.

Responsabilitatea față de terți

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și a utilizatorilor desemnați menționați 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.

Ipoteze speciale semnificative și particulare

Bunul imobil se evaluează în baza documentelor prezentate de către client, evaluatorului, menționate în raport.

Responsabilitatea față de terți

Acest raport de evaluare este confidential, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și a utilizatorilor desemnați menționați 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. nu sunt

Tipul raportului:

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 106 –Documentare și raportare .

Restricții de utilizare , difuzare și publicare a raportului:

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

✓ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

✓ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

✓ Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

/ 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 și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Valabilitatea raportului

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

Ele sunt valabile numai în ipotezele, ipotezele speciale și 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 menționate 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 și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

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

Anexele de calcul și cele aferente analizei de piață, alături de celelalte anexe (prelucre și prezentate de către evaluator) poartă și ele clauze de confidențialitate.

Raportul și conținutul informational al său este confidential, nu poate fi copiat parțial sau integral și nu poate fi transmis unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Transmiterea către terți² se sancționează în conformitate cu legislația în vigoare.

Standarde utilizate

Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, respectiv raportul întocmit de mine, 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 și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare standarde particulare utilizate

Conformitatea evaluării cu SEV:

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de evaluare a bunurilor 2025 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Analizele și opiniile noastre, valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor , ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

² Auditorii și organele de control a entității nu sunt considerați terți.

SEV 103 Abordari in evaluare (IVS 103)

SEV 104 Tinfomatii si date de intrare (IVS 104)

SEV105 Modele de evaluare(IVS 105)

SEV106 Documentare si raportare (IVS 106)

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

Documente avute la dispozitie

✍ Documente juridice:

✍ HCL 33/30.11.2007

✍ Anexa la HCL 33/2007 – Domeniul privat al comunei Facaeni , inventarul suprafetelor

- Extras CF pentru Informare din OCPI Ialomita , BCPI Slobozia , CF nr. 29195 Facaeni , conform cererii 41322/24.03.2026;
- Certificat de urbanism nr.21/15.04.2026 inregistrat la UATFacaenii cu nr. 1903/15.04.2026.

✍ Planuri si schite

- 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 specifică³:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau national:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - publi24.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.

4. Analiza datelor

Conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare nr. 41322/24.03.2026 proprietatea este descrisa astfel- Teren intravilan St=7462mp, nr. cadastral 29195, teren neimprejmuit .

5. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate:

Nu au fost evaluate si nici identificate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect. In vederea determinarii valorii de piata, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale terenului, cum ar fi instalatiile de apă si instalatii electrice .

N u se cunoaste existenta unor constructii speciale (conducte) amplasate pe acest teren .

Date despre localitate , zona, vecinatati si amplasare

Localitatea Facaeni se află în partea vestica a judetului județului, pe malul stâng al brațului Borcea al Dunării. Comuna este traversată de șoseaua națională DN3B, care leagă Feteștiu de Giurgeni.

Localitatea se afla la cca 55 km de resedinta de judet, la 23km de Fetesti, si 30km de Tandarei.

Vecini: Vladeni-nord;

Movila -vest;

Bata Ialomitei -est;

-Bordusani-sud.

Două obiective din comuna Făcăeni sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Ialomita ca

³ Informatii privind oferte vânzări, închirieri si altele

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 .

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. Populația localității este peste 6100 locuitori. Suprafața localității este 23832 ha din care 528,38 ha teren intravilan, 23303,62 ha teren extravilan. Numarul gospodariilor este de 1987 .

Acces

Accesul auto si pietonal se poate face facil la imobilul supus evaluarii.

Nu se cunosc restrictii din acest motiv.

1.1.1 Descrierea terenului

Terenul intravilan St= 7462m² este situat in localitatea Facaeni , jud Ialomita , are o topografie plana, forma paralelipedica. Terenul la data inspectiei este partial imprejmuit si este amenajat. Terenul este usor neuniform, este amenajat. Mediu este 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 activitățile pentru care va fi utilizată.

Utilitati- retea de energie electrica.

Bunul imobil evaluat face parte din zona periferica (Anexa 1 la Hotararea 33/30.11.2007 -nr. crt. 4), localizat în cadrul zonei periferice a localitatii Facaeni, str. Spicului , amplasat la distanta de aproximativ 1500m de Primărie si serviciile comunitare. Accesul la proprietate se realizează prin str.Sicului - este permis accesul pietonal si auto.



Informatii despre amplasament .Descrierea terenului

Proprietatea este amplasata in zona periferica a localitatii Facaeni , zona periferica , str. Spicului, jud Ialomita. Zona studiata este cuprinsa in zona de activitati agro-industriale situate in afara perimetrelor de productie .(conform PUG aprobat prin HCL

Facaeni nr. 25/2002 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 16/28.04.2016.

Suprafata terenului intravilan este de 7462mp. Terenul este solicitat spre concesiune .

Terenul este usor denivelat . Mediu normal si corespunzator zonei de campie .

Nr. crt	Subiect	Teren intravilan curti constructii
1	Client / utilizator	UAT FACAENI
	Scop evaluare	Informare in vederea vanzarii la valoarea de piata
	Dreptul de proprietate	deplin
	Restrictii de utilizare	fara
	Conditii de finantare	La piata
	Conditii de vanzare	independent
	Adresa	Facaeni , str. Spicului , jud Ialomita
	Amplasare	Loc. Facaeni, zona periferica , T25, P :1470,1471.
	Suprafata	7462mp
	Destinatia	Teren cu destinatie conform PUG aprobat prin HCL Facaeni nr. 25/2002 cu valabilitate prelungita prin HCL 16/28.04.2016 -de locuinte , anexe gospodaresti si spatii comerciale , depozitare si productie. Alte prevederi : conform PUG aprobat prin HCL Facaeni nr. 25/2002 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 16/28.04.2016 imobilul este cuprins in zona de activitati agro-industriale situate in afara perimetrelor de protectie.
	Topografie	Trelativ plana
	Forma	regulata
	Utilitati	Fara,
	Acces	Str. Spicului , drum natural
	Deschidere	86, 893m.
	Situatia actuala a terenului	Intravilan liber
	Indicatorii urbanistici	POT = 25% CUT = 0,6
	Vecinatati	N- CF 29843 , CF 29841 ; SE- ; V –proprietari prin CF 29933; cf 29196; E -proprietari prin CF 30226, CF 23101, CF 23472 ;
	Puncte de interes	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.
	Artere importante	DN3B este un drum național din România care leagă orașele Călărași si Fetești, mergând de-a lungul brațului Borcea a Dunării și terminându-se la nord de acesta din urmă, în DN2A.

Evaluatorul are misiunea de a evalua terenul liber St=7462mp, str. Spicului , jud Ialomita

.Conform precizarilor din certificatul de urbanism : imobilul nu figureaza pe lista monumentelor istorice si nu se afla in raza de protectie a acestora.

Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotate curente-



proprietatea subiect apartine UAT Facaenii, jud Ialomita, domeniul privat. Terenul situat pe str. Spicului in suprafata de 7462mp este solicitat spre evaluare in vederea concesiunii .

5. Analiza datelor si analiza celei mai bune utilizari:

Analiza pietei

Valoarea de piată comentată amănunțit în SEV 100 - Cadru general (IVS – Cadru general), având următoarea definiție:

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 și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Conceptul valoare de piată presupune un pret negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber:

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

Piața specifică

Piața specifică analizată este cea a terenurilor intravilane libere tranzacționate/oferta situate în localitatea Facaenii , zona periferică și terenurile intravilane libere situate în localitatea Facaenii , jud Ialomita .

Analiza cererii - în vederea edificării unor construcții piața specifică este a terenurilor libere întrucât nu necesită costuri mari cu amenajarea și exclude cheltuielile de demolare a eventualelor construcții.

Pe piața locală sunt vânzări sporadice de terenuri libere cu suprafețe cuprinse între 800mp-2000mp în zona periferică a localității la valori cuprinse între 4,6 euro/mp-5,4 euro/mp, pentru terenuri dispunând de utilități, apă și canal, vecinătăți, deschidere, interesul cumpărătorului, etc. Pentru terenuri fără utilități sau numai cu anumite utilități aceste valori sunt cuprinse între 2 și 4 euro/mp dar având și alte criterii de apreciere.

În general tranzacțiile rezidențiale sunt mai frecvente și acestea formate din locuințe (a căror proprietari nu mai sunt în viață iar moștenitorii le vând) și teren aferent .

-localitate fără susținere economică deosebită.

Analiza cererii probabile

Cererea pentru terenuri intravilane libere este a întreprinzătorilor mai mari sau ocazionali care tind să își dezvolte o activitate profitabilă. Terenurile libere sunt concesionate sau vândute de către UAT Facaenii și sporadic întâlnim această tranzacție și la localnici. Interesul pentru astfel de spații, similare celui analizat, este reprezentat de persoane fizice și/sau persoane juridice – mici întreprinzători. Puterea de cumpărare a populației, respectiv a micilor întreprinzători fiind ponderată , fapt ce conduce la un interes moderat pentru deținerea unor astfel de proprietăți în detrimentul concesiunii .

Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri intravilane libere este în echilibru relativ cu cererea. UAT concesionează terenuri private pe care le are în

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

Echilibrul pietei

Piata specifică manifestă la acest moment un echilibru relativ între cerere si ofertă.

Oferta terenurilor libere pentru vanzare apartine UAT Facaenii . Sunt terenuri de dimensiuni variabile de 800mp-14000mp , aflate in locatii diferite pe care unitatea administrativa le-a concesionat s-au sunt solicitari sa fie vandute .

Evolutia preturilor Piata locala va continua sa fie favorabila conform cerintelor pentru dezvoltarea locuintelor.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde deocamdata la cerere la data evaluarii.

Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Ținând cont de informațiile existente in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:

- În ce priveste vanzarea, piața este caracterizată printr-o cerere aflata intr-o usoara creștere, pe fondul unei oferte plasate pe un trend usor descrescator, astfel cererea fiind superioara ofertei. O astfel de piață este uneori numită piață a vânzătorilor, intrucat vanzatorii pot obtine preturi mai mari pentru proprietățile imobiliare disponibile (Acela care deține proprietatea „impune” prețul).

- În ce priveste cerere pentru vanzarea terenurilor concesionate putem spune ca numarul solicitarilor este de 2-3 pe an . Astfel putem remarca o fragila piata a proprietarilor unde exista proprietatea subiect.

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 2025 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 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. 21/15.04.2026 pus la dispozitie de catre UAT Facaeni . Documentul precizeaza ca terenul este intravilan cu categoria de folosinta arabil 7462mp . Terenul este situat in intravilanul localitatii .Destinatia conform PUG aprobat prin HCL Facaeni nr. 25/2002 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 16/28.04.2016 este de constructii de locuinte , anexe gospodaresti si spatii comerciale , depozitare si productie, conform specificatiilor din certificatul de urbanism.Alte prevederi : conform PUG aprobat prin HCL Facaeni 25/2002 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 16/28.04.2016 , imobilul este cuprins in zona de activitati agro-industriale situate in afara perimetrelor de protectie. Realizarea de constructii si amenajari generatoare de nocivitati fara masuri ferme de protectie a mediului si incompatibile cu functia zonei.
- 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 dezaastre permite edificarea si de in scopuri de completare a constructiilor/ spatiului, amenajarilor de productie , activitati agro industriale situate in afara perimetrelor de protectie. . În consecință, proprietatea poate avea utilizare conform destinatiei satbilite prin PUG aprobat -agro-industrială, depozitare.. Apreciez ca dezvoltarea constructiei productie si spatiu de depozitare 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 .
- 3) **Fezabil financiar** – Dezvoltarea unei constructii cu functie agricola este posibila conform certificatului de urbanism . Constructia posibila si permisa este cu specific agro-inustrial, depozitare . Se presupune ca utilizarea proprietății 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 – productie cu spatiu de depozitare a produselor, comercializare, prelucrarea acestora.in viitor.
- 5) e - 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

proprietății (dimensiune, localizare, vecinătăți), considerăm că cea mai buna utilizare este cea pentru care s-a concesionat ulterior terenul -in scopuri agricole , cu respectarea legislatiei in vigoare si a certificatului de urbanism.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- ✶ o Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- ✶ o Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- ✶ o fizic posibilă
- ✶ o permisă legal
- ✶ o fezabilă financiar
- ✶ o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber:

Analizând trendul pieții am constatat că pe terenurile vecine au fost edificate sau sunt în curs de edificare preponderent construcții cu destinație rezidențială – această utilizare este fizic posibilă, este permisă legal și prezintă fezabilitatea maximă, în concluzie cea mai bună utilizare a terenului presupus liber este dezvoltarea unei clădiri de locuințe unifamiliale.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită:

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- o Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- o Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- fizic posibilă
- permisă legal
- fezabilă financiar
- maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber:

Analizând trendul pieții am constatat că pe terenurile vecine au fost edificate sau sunt în curs de edificare preponderent construcții cu destinație rezidențială – această utilizare este fizic posibilă, este permisă legal și prezintă fezabilitatea maximă, în concluzie cea mai bună utilizare a terenului presupus liber este dezvoltarea unor construcții agricole .

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită:

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

Schimbarea utilizării actuale -teren pentru realizarea de cladiri agricole;

- Utilizarea alternativa permisa legal (de exemplu: spatiu comercial; nu este fezabilă deoarece în această zonă nu există cerere pentru spatii comerciale, cele existente in zona acoperand cererea.

- 2) • Cererea actuală ridicată precum si prețurile în creștere pentru constructii agricole din această zonă susțin păstrarea utilizării actuale

3)

- 4) În aceste condiții consider că cea mai bună utilizare a proprietății evaluate este cea actuală, de proprietate imobiliară agricolă. Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- 5) - este fizic posibilă
- 6) - este permisă legal

- 7) - este fezabilă financiar
- 8) - este maxim productivă (conduce la o val maxima

Limitari

✍ Alternative de CMBU – nu e cazul.

-localitate fără sustinere economică deosebită.

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 2025, GEV 630, Evaluarea bunurilor imobile para.47,prin informatii recente in contextul abordarii prin piata , se inteleg,, acele informatii referitoare la preturi de oferta/tranzactionare ale bunurilor 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 91,,Comparabilele trebuie selectate dintre proprietatile care au aceeaasi CMBU.diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind lrgate 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.

Cap. IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

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

4.3 ABORDAREA PRIN COMPARAȚII DIRECTE

- Abordarea prin comparații directe reprezintă o analiză prin care, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți 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/și pe criterii calitative - *analiza comparațiilor relative*.
- **Analiza pe perechi de date** este o tehnică cantitativă, în care, două sau mai multe oferte de vânzare sau tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare celei analizate sunt comparate pentru a obține o indicație despre dimensiunea unei singure corecții, 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 față de proprietatea evaluată.
- Metoda se bazează pe informații privind oferte de vânzare și tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea analizată. Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri web specializate și ziarele Independent, Tribuna Ialomiței, Ialomița-Anunț Ialomițean, Jurnalul de Ialomița, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare similare în zona analizată.
- Prezentarea ofertelor de vânzare comparabile :
- **A.Teren intravilan St= 865mp ,str. Dunarii nr. 9 , zona periferica , Facaeni, Ialomita, nr. cad. 23980.** Utilitati – apa, curent electric, canalizare .Tranzactie in 26.03.2024 (BIN ,, ENESCU -Fetesti. Incheiere de autentificare nr.612/26.03.2026) Vp=20000lei sau 4106 euro (fara locuinta paanta ,inv tabla, constructie demolata) tranzactie 27 mai 2024, respectiv 4,65 euro/mp ..
- **B.Teren intravilan , Facaeni, str. Viitorului nr. 63 nr. cad. St=1905 mp , Vp= 10000 euro respectiv 5,24 euro/mp .** tranzactie, 6.06.2025 ,
- utilitati/: apa, energie electrica, canalizare, zona periferica, Incheiere de autentificare nr. 210/6.06.2025 prin BNP BIN Petcu Laura Ingrid , Fetesti.. Vanzator Taranu V.
- **C.Teren intravilan , zona periferica, Facaeni, St=1046mp , str. Livezii nr. 3 , numar cad. 30247, Vp= 5230 euro respectiv 5 euro/mp , tranzactie sept. 2025 . Incheierea de autentificare nr. 378/25..09.2025., Fetesti, BIN Petcu Laura Ingrid.Utilitati: apa, ee, canal. Vanzator Caciulescu P.**
- S-au analizat proprietățile comparabile pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare față de proprietatea analizată.Trebuie precizat ca prețurile proprietăților imobiliare din zona analizată sunt influențate în principal de amplasamentul în zonă și amenajările de care dispune acesta, suprafața terenului, etc.
- Din analiza ofertelor de proprietăți imobiliare comparabile situate în zona analizată, prețurile de ofertă, ce includ și o marjă de negociere de cca.10%-15%, funcție de disponibilitatea ofertantului de a aștepta un timp mai scurt sau mai îndelungat până la momentul tranzacției. Oferta variaza între 2,5 -5,06 EURO/m², funcție de amplasamentul în zonă, suprafața de teren aferentă imobilului, dotările edilitare și starea terenului : ocupat cu construcții sau liber si nu in ultimul rind abilitatea vinzatorului in a descoperi interesul pe care il manifesta cumparatorul, etc. De remarcat că proprietățile oferite spre vânzare cât și cele tranzacționate până în prezent sunt compuse din suprafețe de teren relativ mari și locuințe modeste (demolabile în general); terenuri pe care ulterior au fost construite locuințe modeste, cu finisaje obisnuite dar care sporesc astfel valoarea proprietății.
- Aplicarea metodei comparațiilor directe – analiza pe perechi de date pentru teren este prezentată în Anexa nr. 1 la prezenta lucrare, pentru care s-au făcut următoarele corecții:
- Având în vedere caracteristicile proprietății imobiliare analizate, amplasamentul în zonă, dotările și starea acestora la data inspecției, valoarea obținută prin aceasta metodă și care poate fi luată în considerare pentru scopul prezentului raport de evaluare s-a determinat :
- **Valoarea de piață pentru Steren =7462mp conform Anexei 1**
V_{tp} = 17461€ sau 88876lei respectiv 2,34 €/m², sau 11,91lei/m²
- **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.

Nu s-a abordat intrucat la data solicitarii raportului de evaluare s-a avut in vedere tranzactiile efectuate in ultima perioada de care evaluatorul a avut cunostinta.

-
- ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR
- Evaluarea dreptului detinut de concendent prin metoda actualizarii veniturilor
-
- Abordarea concludenta a fost considerata -analiza pe perechi de date.

În concluzie, valoarea de piata a bunului imobil de evaluat – teren intravilan St= 7462 m² situat in localitatea Facaeni , jud Ialomita nr. cadastral 29195 estimată prin prin tehnica comparatiei directe-analiza perechi de date -(tehnica cantitativa) la data evaluării 27.04.2026 este:

S-a abordat tehnica comparatiei directe respectiv analiza perechi de date(tehnica cantitativa)

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ	17461 € sau 88876lei
PRIN TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE -ANALIZA PERECHI DE DATE	respectiv 2,34 €/m ² , sau 11,91lei/m ²
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

4.5.2 Opinia evaluatorului

Pentru estimarea valorii de piață a bunului imobil analizat – teren intravilan St=7462 m² situat in localitatea Facaeni , str. Spicului , jud Ialomita estimată prin tehnica comparatiei directe respectiv analiza perechi de date ca fiind mai relevantă în acest caz. Având în vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate st ipotezelor limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că **valoarea de piață** a proprietății imobiliare supuse evaluării asa cum se prezenta la data evaluării (conform datelor puse la dispozitie de către client), este:

Valoarea de piață V_p– Steren =7462mp V_{TP}= 17461€ sau 88876lei
respectiv 2,34 €/m² sau 11,91 lei/m²

Note:

1. Curs de schimb valutar comunicat de BNR la data evaluării 27.04.20266: 1 EURO =5,0927 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 2025”

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr. 13348

Anexe la raport

Fotografii

Documente ale proprietatii

-HCL 33/30.11.2007

- Anexa la HCL 33/2007 – Domeniul privat al comunei Facaeni , inventarul suprafetelor
 - Extras CF pentru Informare din OCPI Ialomita , BCPI Slobozia , CF nr. 291951 Facaeni , conform cererii 41322/24.03.2026;

Certificat de urbanism nr.21/15.04.2026 inregistrat la UATFacaenii cu nr. 1903/15.04.2026.

- Planuri si schite
 - Strict cele anexate.

Extrase informatii de piatã

Calificãrile evaluatorului

Fisa de colectare a informatiilor de piata relevante -Teren liber

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	7462 mp str. Spicului , Facaeni	Facaeni St=865 mp .str. Dunarii nr. 9 , Vp= 20000lei sau 9146 euro tranzactie 26 martie 2024. 4,65 euro/mp	Facaeni St=1905 mp str. Viitorului Vp= 10000euro tranzactie , 6.06.2025 5,24 euro/mp	Facaeni St=1046mp , str. Livezii nr. 3, Vp= 10000 lei sau 1972 euro tranzactie 25.09.2025. 5 euro/mp
Pret oferta/ vanzare si deschidere (euro/mp)		4,65 euro/mp	5,24 euro/mp	5 euro/mp
Tipul comparabile (tranzactie/oferta)		Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
Dreptul de proprietate transmis		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restrictii legale (reglementate urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Conditii de finantate	numerar	numerar	numerar	numerar
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	Curente	.III. 2024	.VI. 2025	IX.2025
Localizare	Facaeni , str. Spicului periferica	Facaeni, str. Dunarii , periferica	Facaeni, str. Viitorului , periferica	Facaeni, str. Livezii periferica
Suprafata (mp)	7462	865	1905	1046
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Drum de exploatare -natural, de pamant	Str. pietruita , trotuare neamenajate	Str. pietruita ,trotuare neamenajate	Str. petruita,trotuare neamenajate
Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept
Utilitati disponibile	Energie electrica	Apa, ee ,canal	Ee, apa ,canal	Ee, apa ,canal
Format in plan si deschidere	regulat	regulat	regulat	regulat

EVALUAREA TERENULUI SI AMPLASAMENTULUI

Anexa 1

EVALUAREA TERENULUI -ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)		865 m ²	1905m ²	1046m ²
Pret oferta , vanzare (€/m ²)	7462m ²	4,65€/m ²	5,24€/m ²	5€/m²

Elemente specifice tranzactionarii

TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
--	--	------------	------------	------------

Marja de negociere din piata specifica (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		0	0	0
Pret estimat de tranzactie (€/m ²)		4,65€/m ²	5,24€/m ²	5€/m ²
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		4,65€/m ²	5,24€/m ²	5€/m ²
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		4,65€/m ²	5,24€/m ²	5€/m ²
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	merar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		4,65€/m ²	5,24€/m ²	5€/m ²
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
PRET AJUSTAT(€/m ²)		4,65€/m ²	5,24€/m ²	5€/m ²
CONDITII DE PIATA	Curente-27.04.2026	Tranzactie III. 2024	Tranzactie VI.2025	Tranzactie IX.2025
Cuquantum ajustare (0,5%/luna)		13%	5,5%	4 %
Cuquantum ajustare (€/m ²)		0,6€/m ²	0,2€/m ²	0,2€/m ²
PRET AJUSTAT(€/m ²)		5,25€/m ²	5,44€/m ²	5,2€/m ²
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Facaeni , str. Spicului, zona periferica	Facaeni, str.Dunarii nr. 9 , z. periferica	Facaeni, str. Viitorului zona periferica	Facaeni, str. Livezii, zona periferica
Comparativ cu subiectul		0%	0%	0 %
Cuquantum ajustare (%)		0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²
Cuquantum ajustare (€/m ²)		5,25€/m ²	5,44€/m ²	5,2 €/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)				
CARACTERISTICI FIZICE				

SUPRAFATA ((mp) Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare(€/m ²)	7462mp	865mp 0% 0,€/m ²	1905mp 0% 0€/m ²	1046mp 0% 0€/m ²
DESTINATIA (utilizarea terenului) Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m ²)	Intravilan – arabil	Intravilan-arabil 0% 0€/m ²	Intravilan- 0% 0€/m ²	Intravilan- 0% 0€/m ²
AMENAJARI (strazi trotuare) Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m ²)	Drum de exploatare natural, de pamant , fara trotuare	Strada pietruita, trotuare evidentiate -20% - 1,05 €/m ²	Strada pietruita,trotuare evidentiate -20% -1,08 €/m ²	Strada pietruita, trotuare evidentiate -20% - 1,04€/m ²
TOPOGRAFIE ,RELIEF Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (euro/mp)	Neuniform	Drept -5% -0,26€/m ²	Drept -5% -0,272€/m ²	Drept -5% -0,26 €/m ²
UTILITATI DISPONIBILE Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m ²)	Fara utilitati	ee.apa , canal -30% -1,57 €/m ²	ee, apa, canal -30% -1,63€/m ²	Ee, apa, canal -30% -1,56 €/m ²
FORMA IN PLAN si DESCHIDERE Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m ²)	Regulata 0%	similar 0% 0€/m ²	similar 0% 0€/m ²	similar 0% 0€/m ²
Total ajustare caracteristici fizice % Total ajustare caracteristici fizice (€/m ²)		-55% -2,88	-55% —2,98	-55% -2,86
PRET AJUSTAT (€/m ²)		2,37€/m ²	2,46€/m ²	2,34 €/m ²
Cheltuieli pt aducere la stadiul de teren constructibil Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m ²)	Nu	Nu 0% €/m ²	Nu 0% €/m ²	Nu 0% €/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		2,37€/m ²	2,46€/m ²	2,34 €/m ²
Ajustare totala bruta absoluta Ajustare totala procentuala absoluta Numarul de ajustari		2,88 55% 3	2,98 55% 3	2,86 55% 3
VALOAREA DE PIATA (Vp)	2,34/€/m ² x 7462 mp =17461€ respectiv 88876 lei			

Conform GEV 630 ar. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara care este cea mai apropiata dpdv fizic si economic, de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.

Valoarea de piață V_p – Steren =7462 mp V_{Tp} = 17461€ sau 88876lei
respectiv 2,34€/m², sau 11,91 lei/m²

Notă:- Curs valutar BNR la data 27.04.2026: 1 € = 5,0927 lei.
- Valoarea nu cuprinde TVA

Intocmit,



Justificare ajustarilor aplicate

Ajustarea pentru tip oferta sau tranzactie :

Comparabilele A, B si C sunt tranzactii la date diferite la data intocmirii raportului , au fost cotate cu un procent de 0,5%/luna de la data tranzactiei la data evaluarii .
Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la evolutia vanzarilor pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis :

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustari.

Restrictii de utilizare :

-Nu sunt necesare ajustari

Conditii de finantare :

Deoarece conditiile de finantare sunt similare nu sunt necesare ajustari .

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare -nu sunt necesare ajustari.

Conditii de piata(data):

Comparabilele A ,B si C sunt tranzactii, conditiile de piata sunt curente

Ajustare pentru **localizare** : Comparabilele A, B si C se afla in zona periferica a localitatii ca si proprietatea subiect , nu se aplica corectii.

Ajustari pentru suprafata :

Comparabilele A, B, C au suprafete apropiate ca marime, proprietatea subiect este mult mai mare dar poate fi parcelata avand in vedere deschiderea , forma acesteia. Nu am aplicat corectii si nu am considerat teren in surplus intrucat dorinta cumparatorului exista pentru intraga suprafata , utilitatea acesteia se dezvolta in timp pentru intreaga suprafata iar valoarea estimata consider ca este justificata.

Ajustare pentru destinatia terenului:

Comparabilele A, B, C au aceasi utilizare ca si proprietatea subiect -Ichiar daca sunt mai reduse ca suprafata. - nu sunt necesare ajustari +/-;

Ajustari pentru amenajari

-Comparabilele A, B si C au amenajari suplimentare fata de proprietatea subiect , stazi finalizate ca impietruire si trotuare evidentiata fata de proprietatea subiect care nu dispune de o impietruire adecvata si nici de trotuare conturate, santuri pentru asigurarea scurgerii apelor.Am ajustat comparabilele A, B, C negativ cu -20% intrucat acestea dispun de trotuarele , drumuri pietruite corespunzator , asigurarea scurgerii apelor ,dotari superioare proprietatii subiect care nu dispune de impietruire , accesul fiind prin drum natural si nu are nici trotuare conturate , terenul fiind intravilan .

Ajustari pentru topografie , relief:

Comparabilele A, B si C au sunt uniforme in plan fata de proprietatea subiect care are un relief neuniform in plan . Se impun ajustari negative de 5% comparabilelor A, B, C care au forma in plan uniforma, plana fata de proprietatea subiect neuniforma in plan ;

Ajustari pentru utilitati:

comparabilele A, B,C au utilitati apa , canal si energie electrica fata de proprietatea subiect care nu dispune de utilitati . Comparabilele A, B, C se ajusteaza negativ pentru ca dispun de ee, apa si canal fata de proprietatea subiect care nu dispune de acestea.. Se corecteaza negativ cu 30% fiecare comparabila .

Ajustari pentru forma in plan, deschidere: toate comparabile au forma poligonala cu deschideri apropiate ca marime (avand in vedere posibila parcelare a proprietatii subiect) – nu se ajusteaza+/-.

Ajustari pentru alti factori

Deoarece proprietatea subiect are aceleasi amenajari ca si comparabilele A, B, si C nu au impus amenajari.







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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 29195 Facaeni

Nr. cerere	41322
Ziua	24
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100204973125



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Ialomita, UAT Facaeni, Loc. Facaeni, Str Spicului

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29195	7.462	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
153870 / 02/12/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Facaeni); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 29195 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 5584.	A1
Act Administrativ nr. HCL nr. 33, din 30/11/2007 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNEI FACAENI (poz. B. FOST CAP PROGRESU - 1 Sediul CAP);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA FACAENI , DOMENIUL PRIVAT		

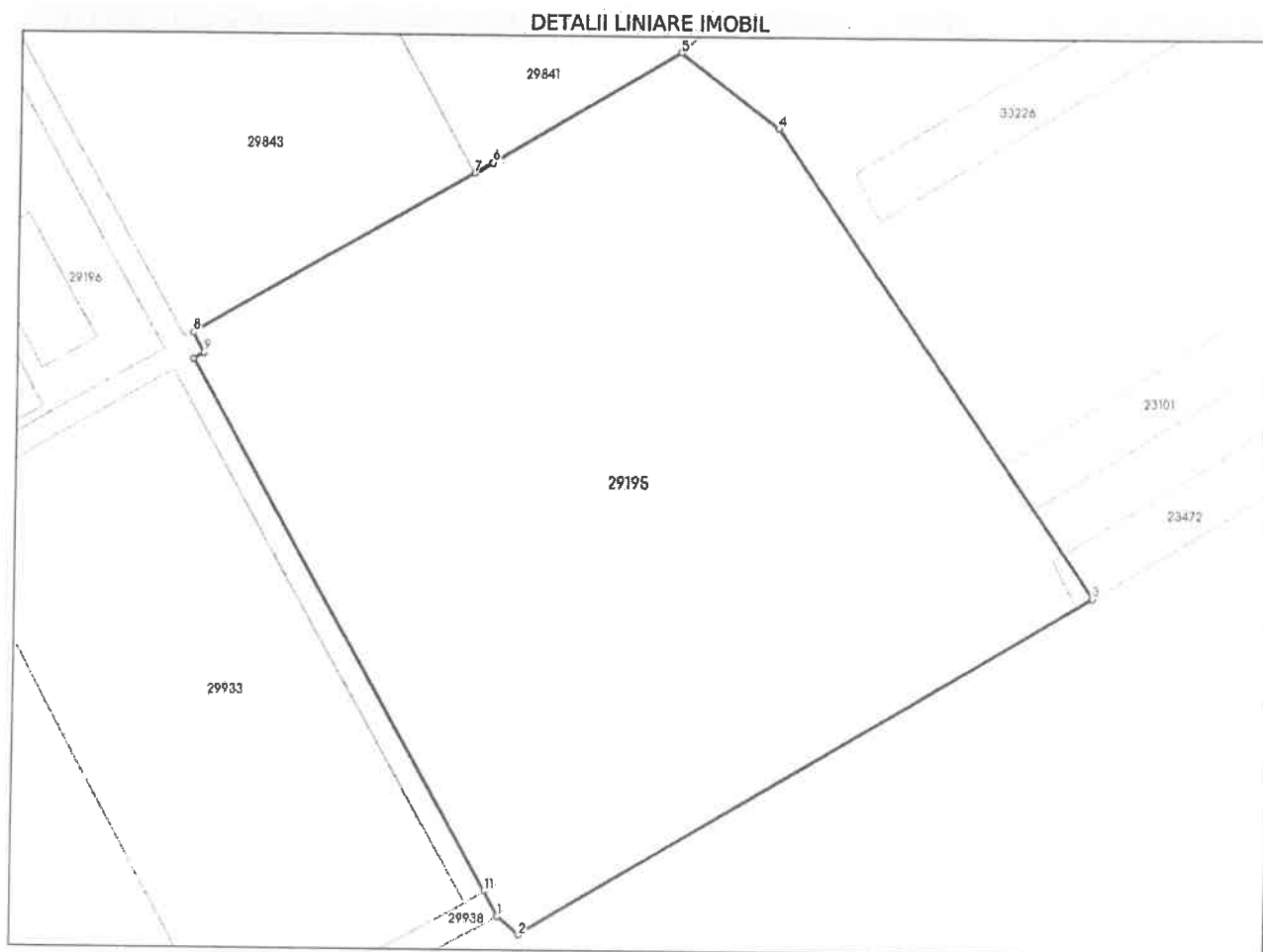
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
29195	7.462	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	7.462	25	1470,1471	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	728.275,478 344.806,892	2	728.278,421 344.804,511	3.786
2	728.278,421 344.804,511	3	728.352,931 344.849,218	86.893
3	728.352,931 344.849,218	4	728.310,944 344.909,876	73.772
4	728.310,944 344.909,876	5	728.297,903 344.919,57	16.249

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
5	728.297,903 344.919,57	6	728.273,34 344.905,136	28.49
6	728.273,34 344.905,136	7	728.270,936 344.903,761	2.769
7	728.270,936 344.903,761	8	728.234,244 344.882,763	42.276
8	728.234,244 344.882,763	9	728.235,644 344.880,108	3.002
9	728.235,644 344.880,108	10	728.234,333 344.879,371	1.504
10	728.234,333 344.879,371	11	728.273,701 344.810,208	79.582
11	728.273,701 344.810,208	1	728.275,478 344.806,892	3.762

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

24/03/2026, 13:09

CONSTANTIN MARIANA
REFERENT
B.R.P. FETEȘTI

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpl.ro>

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 21 din 15.04.2026

In scopul: INFORMARE

Ca urmare cererii adresate de BAZILIUC MIHAI VALENTIN reprez. UAT Facaeni

domiciliul _____ în FACAENI municipiul _____
cu _____ sediul _____ orașul _____ comuna _____
strada Primariei, nr. 55, bl. - , sc - , et. - ap. - , telefon /fax 02433133303, e-mail clfacaeni@yahoo.com
înregistrată la nr. 1903 din 15.04.2026,

pentru imobilul – teren și /sau construcții – situat în județul Ialomita, orașul Facaeni,
comuna _____
municipiul _____
satul Facaeni, strada SPICULUI, nr. FN, cod poștal 927110, -sau identificat prin CF 29195
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. ____, faza PUG/PUZ/PUD,
aprobată prin hotărârea Consiliului Local Facaeni nr. 25/2002 cu valabilitate prelungita prin HCL nr.
16/28.04.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de
construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

7. REGIMUL JURIDIC

- SITUAREA TERENULUI: teren intravilan, cu suprafata de 7.462 mp (arabil) situat in intravilanul comunei Facaeni, judetul Ialomita, Tarla 25, Parcela 1470,1471.
NATURA PROPRIETATII: este proprietate UAT Facaeni
- TITLUL ASUPRA IMOBILULUI: CF 39195 – HCL nr. 33/30.11.2007
- ALTE PRECIZARI: Imobilul nu figureaza pe lista monumentelor istorice si nu se afla in raza de protectie a acestora.

29195

8. REGIMUL ECONOMIC

- FOLOSINTA ACTUALA: in prezent pe teren nu se afla constructii.
- DESTINATIA CONFORM P.U.G. aprobat prin HCL Facaeni nr. 25/2002 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 16/28.04.2016 este de constructii locuinte, anexe gospodaresti si spatii comerciale, depozitare si de productie.
ALTE PREVEDERI: conform PUG aprobat prin HCL Facaeni nr. 25/2002 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 16/28.04.2016 imobilul este cuprins in zona de activitati agro-industriale situate in afara perimetrelor de protectie.
Utilizari admise: constructii in regim de construire izolat sau cuplat cu P, P + 1.
Utilizari admise cu conditionari: regimul de construire va fi numai izolat sau cuplat; toate Cladirile vor avea evacuarea apelor uzate si meteorice controlate; se admite adapostirea animalelor in anexe gospodaresti; se admite depozitarea produselor si rezidurilor, cu conditia ca intre acestea si echipamentele publice si locuinte sa existe o distanta minima de 25 m.

3. REGIMUL TEHNIC: Construcțiile noi vor pastra aliniamentul existent. În cazul în care aliniamentul este dezordonat se va prelua o linie dominantă a aliniamentului. În situația în care o parcelă se învecinează cu parcela unei construcții având calacăn pe limita de proprietate, iar pe cealaltă parcelă vecină este dispusă o clădire cu ferestre pe latura dinspre limita de proprietate, noua clădire se va alipi calcanului respectiv, iar fața de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătatea din înălțime, dar nu mai puțin de 3 m. clădirile se vor retrage fața de limita posterioară la o distanță egală cu jumătatea din înălțime, dar nu mai puțin de 5 m. parcelele vor fi împrejmuite într-o manieră care să nu altereze imaginea existentă, prin materialele, coloristica și dimensiunile propuse. Materiale nefolositoare se vor transporta și depozita la groapa de gunoi a localității. Se vor lua măsuri pentru ca în procesul execuției să nu fie afectate construcțiile adiacente și în același timp să nu fie afectate arterele carosabile sau pietonabile. Eventualele degradări se vor reface prin grija beneficiarului. Persoanele care vor participa la realizarea execuției vor respecta normele tehnice de securitate a muncii precum și normele de prevenire și stingere a incendiilor. POT = 25%; CUT 0,6

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat / nu poate fi utilizat în scopul declarat pentru / întrucât:

INFORMARE

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/ de desființare – solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

AGENCIA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI IALOMITA

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) ~~certificatul de urbanism (copie);~~
- b) ~~dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);~~
- c) ~~documentația tehnică — D.T., după caz (2 exemplare originale);~~

☐
D.T.A.C.

☐
D.T.O.E.

☐
D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

Alte avize/acorduri:

alimentare cu apă ☐

canalizare ☐

alimentare cu energie electrică ☐

alimentare cu energie termică ☐

gaze naturale ☐

telefonizare ☐

salubritate ☐

transport urban ☐

d.2) avize și acorduri privind

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize /acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

e) ~~punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului~~
(copie);

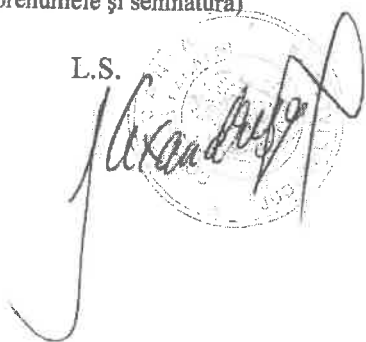
f) ~~documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa AC~~

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

ALEXANDRESCU DANIEL MARIAN
(numele, prenumele și semnătura)

L.S.



SECRETAR,

POSTOLE GEORGE
(numele, prenumele și semnătura)



p. ARHITECT- ȘEF*,
FLOREA DANIEL
(numele, prenumele și semnătura)



Achitat taxa de: Scutit conform Codului Fiscal.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 15.04.2026.

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

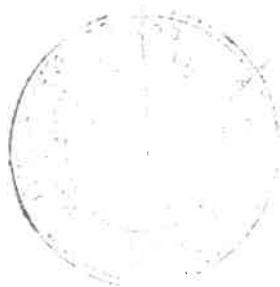
Art. 1. Aproba inventarul domeniului privat al comunei Facaeni, județul Ialomita conform anexei nr. 1 – teren intravilan și anexei nr. 2 construcții care fac parte integrantă din prezentul proiect de hotărare.

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



PRIMARIA COMUNEI FACAENI
JUDETUL IALOMITA

LEGENDA

privind notatiile cadastrale

1. A :	Arabil;
2. ASO :	Solarii si rasadnite;
3. Cc :	Curti constructii;
4. Cat :	Alte terenuri cu constructii
5. Cp :	Parcuri;
6. De :	Drum de exploatare;
7. Ds :	Drum stradal;
8. Fdp :	Fanete impadurite;
9. Ld:	Plantatii cu duzi;
10. Lp:	Pepiniere pomicole si livezi.
11. Ng:	Gropi de imprumut;
12. Nr:	Rape, ravene;
13. Nds :	Saraturi;
14. Npr:	Neproductiv;
15. P:	Pasuni ;
16. Pdp:	Perdele de protectie .
17. Vh:	Vii

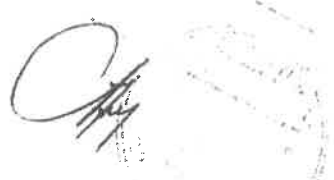
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI FACAENI
JUDETUL IALOMITA

Nr. 33 / 2009

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



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

FOST CAP PROGRESU

B.

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

21

CP

			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					
I	Cons.pop.Facaeni	174	2570	87	Pdp	12