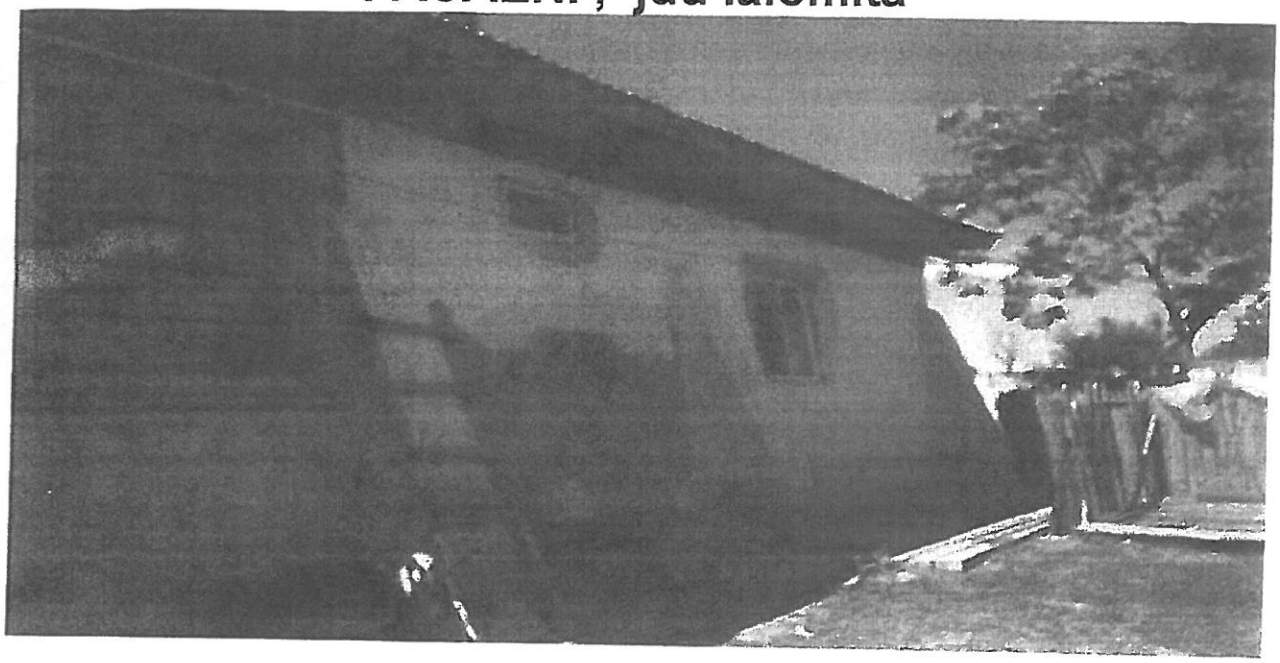
RAPORT DE EVALUARE
BUNURI IMOBILIARE -CASA AGRONOMULUI ZEEA -CORP (1)B, Sc=62mp si teren intravilan aferent St= 1719m²
situate in localitatea Facaeni , nr. cad. 21774, FACAENI , jud Ialomita



BENEFICIAR :

UNITATEA ADMINISTRATIV- TERITORIALA COMUNA FACAENI, jud. IALOMITA

EXECUTANT:

P.F.ION LAZAR ELENA

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

- E.P.I.-legitimatia 13348

NOIEMBRIE 2021

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

Raport de evaluare bunuri imobiliare-CASA AGRONOMULUI ZEEA -((CORP 1 (B) Scd =62mp si teren aferent St=1719 mp) localitatea FACAENI , jud IALOMITA

1.1 Sinteza evaluării

Evaluator		ION LAZAR ELENA	
Legitimatie ANEVAR		13348	
Parafa		nr. 13348 -valabila 2021	
Firma		PF ION LAZAR ELENA	
Client		UAT FACAENI , JUD IALOMITA	
Adresa evaluatorului		Slobozia, str. Cuza Voda nr. 10, bl.14, sc.C, et. 2 ap. 8 , jud Ialomita tel. 0743047187	
Utilizatori desemnati		UAT FACAENI , JUD IALOMITA	
Data raportului		15.11.2021	
Data inspectiei		12.10.2021	
Data evaluării		15.11.2021	
Evaluator autorizat		Ion Lazar Elena , evaluator autorizat EPI, legitimatia 13348	
Tip proprietate		Constructie de locuinte si teren aferent	
Adresa proprietătii		Facaeni, jud Ialomita	
Amplasare / Cartier		Zona mediana a localitatii Facaeni	
Cod postal		927110	
Carte funciara		Nr.21774 UAT FACAENI, jud IALOMITA	
Proprietarul bunului de imobil de evaluat:		UAT FACAENI .	
Utilităti		Apa, energie electrica	
Suprafata	Teren	St=1719mp - terenul este aferent locuintei Categoria de folosinta- 602mp curti constructii si 1117mp teren arabil.	
	Constructii	- numar 21774-C1 locuinta Scd=62mp- regim de inaltime – parter - C2-21774-C2- anexa Scd= 55mp -parter	
Proprietar		UAT FACAENI, CF 21774 Facaeni	
Utilizare existentă		-contract de inchiriere 1127/23.03.2003	
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 = 4,9489lei	
VALORI ESTIMATE			
• Valoarea de piată a terenului		**V_T=6481 €**	32081 lei
• Metoda alternativa -metoda extractiei de piata		**6481 €**	8799 lei
VALOAREA DE PIATĂ:		6481 €	8799 lei
VALOAREA DE PIATĂ UNITARĂ, per m² teren		3,77 €/m²	18,66lei/ m²

Valoarea de piata a constructiilor :

Denumire	CIN -lei	CIN -euro	Vp-lei	Vp euro
Locuinta – 21774-C1	29040	5870	29040	5870
Anexa 21774-C2	643	130	643	130
Imprejmuire	4800	970	4800	970

Valoarea constructiilor -Abordarea prin cost -metoda costului de inlocuire

Denumire	CIN -lei	CIN -euro
Locuinta – 21774-C1	29040	5870
Anexa 21774-C2	643	130
Imprejmuire	4800	970

Valoarea de piata a constructiilor

Denumire	CIN -lei	CIN -euro	CIN=Vp-lei	CIN=Vp euro
Locuinta – 21774-C1	29040	5870	29040	5870
Anexa	643	130	643	130

	21774-C2 Imprejmuire	4800	970	4800	970

Valoarea de piata a proprietatii :	Denumire	Vp-lei	Vp euro
	Locuinta – 21774-C1	29040	5870
	Anexa 21774-C2	643	130
	Imprejmuire	4800	970
	Teren intravilan	32081	6481
	Total	**66564**	**13451**

Dreptul de proprietate	deplin
Scopul evaluării	Informarea clientului în vederea vanzarii bunului imobil evaluat
Sarcini înregistrate	Nu sunt
Observatii speciale	Suprafata locuintei si a terenului intravilan aferent supuse evaluarii a fost preluata din documentele puse la dispozitie de către client; evaluatorul neasumându-si răspunderea pentru datele puse la dispozitie de către client si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. La data inspectiei, proprietatea subiect este imprejmuita pe trei laturi.
Standarde utilizate	Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din România (Standardele de evaluare a bunurilor 2020)

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

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



Certificare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forma si continutul raportului a fost convenită cu finantatorul.

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

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

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

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr. 13348



1 CUPRINS

1.1 SINTEZA EVALUĂRII
CERTIFICARE
1.2 CUPRINS 4

2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

3 PREZENTAREA DATELOR

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

4 ANALIZA DATELOR SI CONCLUZII

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

5 ANEXE LA RAPORT

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

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

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

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

- UAT FACAENI, JUD IALOMITA.

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

- Locuinta si teren intravilan aferent ;
- Utilizarea actuală: -inchiriata ;
- Destinatia proprietatii de evaluat - proprietate imobiliara formata din locuinta, anexa , imprejmuire si teren intravilan aferent evaluata in vederea vanzarii.- rezidentiala
- Adresă proprietate:
  - Localitatea Facaeni, T2 04 , P : 4232 , 4233, 4234, 4235 , jud Ialomita

proprietatea este identificată juridic prin:

- Proprietatea; –teren intravilan in suprafata de 1719 mp si locuinta nr. 21774-C1 avand Scd=62mp , anexa cu nr. 21774-C2 avand Scd=55mp este inscrisa in cartea funciara nr. 21774 a localitatii Facaeni, jud Ialomita.

- Dreptul de proprietate evaluate. Identificare juridică

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

- Nu am avut la dispozitie documente si date legate de restrictii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele mentionate).
- Proprietatea; –teren intravilan in suprafata de 1719 mp si locuinta nr. 21774-C1 avand Scd=62mp , anexa cu nr. 21774-C2 avand Scd=55mp este inscrisa in cartea funciara nr. 21774 a localitatii Facaeni, jud Ialomita, conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 21774 Facaeni, emis la 2.09.2021 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 119324/2.09.2021.
- -Intabulare drept de proprietate privata , dobandit prin Lege cota actuala 1/1 -UAT Facaeni, jud Ialomita. Mentionat in Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 21774 Facaeni, emis la 2.09.2021 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 119324/2.09.2021.
- HCL 25/28.07.2014
- 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

[1] *Altul decât cel definit pe parcurs*

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

Identificare activ. Identificare cadastrală si faptică.

Nu am avut informatii despre o eventuală diferentă între scriptic[2] si faptic[3], decât cele constatate la inspectie.

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

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

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

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

Piata specifică

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

Modalităti de plată

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

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

Moneda raportului

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

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

Ipoteze de tranzactionare

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

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

Data (de referintă a) evaluării

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

Data emiterii raportului

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize :

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

1.0.1 Restrictii documentare. Raport descriptiv

[2] *Înregistrarea juridică si cadastrală*

[3] *Bunul imobil efectiv regăsit în teren*

S-au primit informatii si documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării si / sau a reprezentantilor acestuia.
Raportul este unul de tip explicativ (narativ), cu inspectie.
Inspectia proprietătii
S-a efectuat inspectia bunului imobil analizat (conform instructiunilor evaluării) în data de 12.10.2021. Situatia imobilului este cea prezentată în descrierile din cuprinsul raportului de evaluare, completate cu fotografiile atasate la raportul de evaluare.Inspectia s-a realizat in prezenta reprezentantului primariei .
Concluzii ale documentării
În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente, nefiind necesare[4] efectuarea de diligente pentru a completa setul de informatii ce stau la baza evaluării.
Documentatia avută la dispozitie se consideră a avea un grad de suficientă rezonabil pentru realizarea evaluării.
Natura si sursa informatiilor pe care se bazează evaluarea
Documente avute la dispozitie

- Documente juridice:

- Extras de Carte Funciara nr. cerere 119324/2.09.2021 emis de ANCPI , BCPI Slobozia.
- HCL 25/28.07.2014.
- 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/utilizatorsi proprietar si informatiile oferite de acestia. Nu au fost efectuate măsurători ale bunului imobil analizat, suprafetele considerate în calcule fiind cele specificate în documentele transmise de către client/proprietar/utilizatorul raportului de evaluare.
Documente / Informatii preluate din terte surse

- Informatii privind piata specifică[5]:
  - Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau national:
    - imobiliare.ro
    - olx.ro
    - *multecase.ro*
    - lajumatate.ro
  - Portaluri electronice ale agentiilor imobiliare locale.
  - 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

[4] *Prin prisma scopului si destinatarului*
[5] *Informatii privind oferte vânzări, închirieri si altele*

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. Situatia actuală a proprietătii imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalitătilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în conditiile tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- ALTE DATE. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostintă.
- ALOCARE. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare si sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăti si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- PUBLICARE. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; nici prezentul raport, nici părti ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- CONSULTANTĂ VIITOARE. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instantă relativ la proprietatea în chestiune.

Ipoteze speciale si particulare

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

Responsabilitatea fată de terti

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

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

Valabilitatea raportului

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

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

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

Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului în care urmează să apară.
Publicarea, partială sau integrală, precum si utilizarea lui de către alte persoane decât cele îndreptătite (clientul si destinatarului lucrării) atrage după sine încetarea obligatiilor contractuale.
Anexele de calcul si cele aferente analizei de piată, alături de celelalte anexe (prelucrate si prezentate de către evaluator) poartă si ele clauze de confidentialitate.
Raportul si continutul informational al său este confidential, nu poate fi copiat partial sau integral si nu poate fi transmis unor terti fără acordul scris si prealabil al evaluatorului.
Transmiterea către terti[6] se sanctionează în conformitate cu legislatia în vigoare.
Standarde utilizate
Declararea conformitătii evaluării cu SEV
Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, respectiv raportul întocmit de mine, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă si impartială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea si nici cu ceilaltiti utilizatori desemnati ai evaluării, detinând competenta necesară efectuării evaluării.
Nu au existat devieri de la standarde.
Mentionare standarde particulare utilizate
Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din **Standardele de evaluare a bunurilor 2020.**
Standarde generale
SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
SEV 101 Termenii de referintă ai evaluării (IVS 101)
SEV 102 Implementare (IVS 102)
SEV 103 Raportare (IVS 103)
SEV 104 Tipuri ale valorii
Standarde pentru active
Bunuri
SEV 230 Drepturi asupra proprietătii imobiliare (IVS 230)
GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
Glosar 2020
Descrierea raportului
Prin tema comenzii si numirea evaluatorului nu s-au specificat cerinte speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.
În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificatiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informatiile necesare pentru o întelegere adecvată a evaluării.
Forma si continutul raportului a fost convenită cu clientul.
Nu există excluderi de la cerintele standardului SEV 103 – Raportare, convenite în prealabil cu solicitantul.

PREZENTAREA DATELOR
Prezentare generală a proprietătii imobiliare
Situatia juridică
Proprietatea este identificată juridic prin:
- Documente juridice:
- HCL 25/28.07.2014.

- Extras de Carte Funciara nr. cerere 8119324/2021 emis de ANCPI Ialomita , BCPI Slobozia.
- bunul imobil analizat nu este grevat de sarcini.

- Planuri si schite

- Alte documente
- Strict cele anexate.

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

Descrierea zonei

Localitatea Facaeni se află în estul județului, pe malul stâng al brațului Borcea al Dunării. Comuna este traversată de șoseaua națională DN3B, care leagă 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 si din perioada Latène. Celălalt este clasificat ca monument de arhitectură, și este reprezentat de conacul Aurel Bentoiu, aflat la 300 m de satul Făcăeni, clădire ce datează din 1937.

La data de 12 august 2002, satul Făcăeni a fost lovit de o tornadă, un fenomen natural neobișnuit în această zonă. Tornada a distrus mai mult de 300.

de case și pădurea din partea de est a satului. Tornada s-a soldat cu doi decedați.

Spre sfârșitul lunii mai 2017, la aproape 15 ani după calamitatea din 2002, s-a reprodus același fenomen. Tornada a venit, la fel ca în 2002, de pe Brațul Borcea al Dunării și a urcat dealul până în sat. Daunele provocate au fost mai puține la număr și nici un rănit sau decedat.

Satul Făcăeni rămâne singura localitate din România în care s-au petrecut tornade, fiind declarat faptul că s-a format o zonă periculoasă, așadar, astfel de calamități, se pot reproduce oricând.

Acces

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

Nu se cunosc restrictii din acest motiv.

1.0.2 Descrierea terenului

Terenul intravilan St= 1719m² este situat in localitatea Facaeni , jud Ialomita , are o topografie plana, forma paralelipipedica.

Terenul la data inspectiei nu este imprejmuit si nu este amenajat.Terenul este usor neuniform, are crescuta vegetatie mare pe el si nu am putut identifica eventuale diferente de nivel mari. Mediu normal si corespunzator zonei de campie .

Clientul nu 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 in apropiere.

Vecinatati: -N- drum comunal;
-S- drum comunal;
-E-drum comunal ;
V-domeniu privat -Casa Agronomului Zeea (corp A) ;

Descrierea clădirilor si constructiilor -

Locuinta nr. 21776-C1 – Scd= 62mp*, regim de inaltime -parter- constructie edificata in anul 1963 face parte dintr-un corp cu doua locuinte Corp Asi corp B . Este din zidarie de caramida pe fundatie continua din beton, sarpanta lemn si invelitoare din tigla. Peretii sunt tencuiti la interior si exterior si zugravti in culori simple. Tavane din sipca si stufit , tencuite . Constructia este racordata la energie electrica si apa. Tamplaria este din lemn la ferestre si geam din sticla -inlocuita partial cu tamplarie PVC de catre chirias si geam termopan-informatie primita in timpul inspectieiei de la chirias.Usile sunt din lemn. Pardoseala din lemn .Finisajele sunt normale . Exista baie prevazuta cu pereti placati partial cu faianta si pardoseala din gresie . Incalzirea se realizeaza cu sobe teracota , combustibil solid. Starea constructiei este satisfacatoare.*

Constructia anexa nr. 21774-C2 *Sc= 55mp – Din informatiile primite in timpul inspectiei cladirea anexa in Sc =12,78mp a fost extinsa provizoriu cu un garaj in Sc= 42,22mp de catre chirias.*

Conform cerintelor proprietarului extinderea provizorie realizata de chirias nu se evalueaza fiind recunoscuta ca investitie a chiriasului.

Conform cerintelor proprietarului evaluarea se solicita a se efectua numai pentru cladirea anexa in Sc= 12,78mp edificata in anul 1963. din zidarie caramida si invelitoare din placi azbest este folosita pentru cresterea pasarilor. Starea anexei este satisfacatoare.

Imprejmuire *–este realizata in anul 1963 din placi beton prefabricat de 2,5m lungime si 1 m latime care se sprijina pe stalpi din beton incastrati in pamant prin bulbi de beton. Panourile cuprind 3 placi. Sc imprejmuire = 19 panx2buc/panou x1,5m inaltimex2,5m lungime -142,5mp pe o latura si 24bucxpanoux 2buc/panoux2,5m lungime x 1m inaltime =120mp. Total S imprejmuire= 262,5mp. Starea tehnica-*

satisfacatoare

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

- Teren intravilan aferent St= 1719mp , locuinta Scd= 62mp si constructie anexa Scd = 12,78mp. (*extinderea provizorie cu un garaj in Sc= 42,22mp* apartine chiriasului.
- La data inspectiei nu am constatat alte constructii pe teren. 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 unitatatea administrativa .
- Terenul este expus la soare dar si la vant.
- Proprietatile inconjuratoare sunt asemanatoare celei de analizat .
- Nu se cunosc restrictii de mediu, respectiv factori poluanti in zona.
- Mediul este ambiant.

Date suplimentare teren evaluat:
Functionalitate:
-
Accesibilitate , functie economica

- Zona medianaa localitatii .
- Acces la strada principala a localitatii prin strada secundara pietruita . Vzibilitatea esteasigurata.

Dimensiuni.

- St= 1719m²;

1.0.3 –prezentul teren este imprejmuit , are forma plana , neregulata.
1.0.4 Mentiuni speciale
Suprafata terenului a fost preluată din documentele puse la dispozitie de către client-extrasul de carte funciara .
Analiza pietei imobiliare[7]
Definirea pietei specifice
Piata specifică analizată
este cea a terenurilor libere , neamenajate , terenuri situate in in zona periferica a localitatii Facaeni.

- localitate fără sustinere economică deosebită.

Analiza cererii probabile
Cererea pentru acest tip de proprietate este relativ scăzută. Interesul pentru astfel de spatii, similare celui analizat, este reprezentat de persoane fizice si/sau persoane juridice – mici întreprizători. Puterea de cumpărarea a populatiei, respectiv a micilor întreprinzători fiind scăzută, fapt ce conduce la un interes scăzut pentru detinerea unor astfel de proprietatiin detrimentul concesionarii .
Limitări:

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

Analiza ofertei competitive
Oferta proprietatilor imobiliare compusa din locuinta rezidentiala si teren aferent apartine proprietatilor a caror locuinte au vechime mai mare de 45 ani . Aceasta vine din partea mostenitorilor de astfel de proprietati.S au tranzactionat locuinte cu teren aferent la valori cuprinse intre 40000lei si 75000lei functie de pozitia in localitate, material de constructie , utilitati, puterea de asteptare , dorinta de cumparare si resursele financiare.

Echilibrul pietei
Piata specifică este cea rezidentiala reprezentativa localitatii Facaeni si localitatilor invecinate.
In localitatea Facaeni, zona mediana s-au tranzactionat proprietati imobiliare alcatuite din locunta si teren aferent la valori cuprinse intre 40000lei (str. Crinilor nr. 42 -casa din chirpic Sc= 68mp acoperit cu onduline , St= 1462mp, tranzactie iulie 2021) ; teren intravilan liber fara constructii cu Sf= 1131mp

[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 piata schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le detin.
Pietele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza si a inexistentei standardizării produsului si a timpului necesar producerii lui si este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piete. În această situatie, evaluatorii isi îndreaptă atentia către motivatia, atitudinile si interactiunea participantilor pe piată, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietătii imobiliare si influentelor externe ce afectează valoarea.

situat pe str. Crinilor 32 Vp= 5000euro, tranzactie martie 2021.In zona centrala a localitatii s-a tranzactionat in iunie 2020 proprietate formata din casa Sc= 112mp , anexa 14mp si teren aferent St= 1041 mp la 75000lei(str. Salcioarei nr. 237) ; pe str. Primariei nr. 44 s-a tranzactionat in februarie 2021, locuinta Sc=97mp(caramida +tigla) , anexa Sc=21 mp si teren aferent St= 1328mp la Vp= 73116lei.; pe str. Parcului nr. 2 s-a tranzactionat in aprilie 2021 casa din paianta, acoperita cu tigla Sc=59mp , anexa 44mp si St aferent = 820mp la Vp= 54000lei; pe Aleea Zorilor nr. 6 s-a tranzactionat proprietate rezidentiala formata din locuinta Sc= 75,6mp (paianta +tigla), anexa Sc=19,13mp l(emn si tabla), an constructie 1961 la Vp= 50000lei.

- 4. ANALIZA DATELOR si CONCLUZII
- 4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

Aplicând secvential următoarele criterii, considerăm că:

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

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

3) Fezabil financiar – Dezvoltarea unei pensiuni cu P+2 niveluri este posibila conform certificatului de urbanism dar atipica zonei. Constructia posibila si permisa tipica zonei este o locuinta rezidentiala , unifamiliala parter sau P+1 . Se presupune ca utilizarea proprietătii va genera un rezultat pozitiv, va fi fezabilă financiar.

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

În concluzie, considerând principiile analizei de cea mai buna utilizare, conditiile actuale ale pietei, precum si caracteristicile proprietătii (dimensiune, localizare, vecinătăti), **considerăm că cea mai buna utilizare este rezidentiala.**

4.2 Evaluarea terenului:

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

-Metoda comparatiei directe

-Metode alternative :

1 .Extractia de piata;

2. Alocarea (proportia) ;

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

Dintre acestea cea mai relevantă si recomandata este metoda comparatiei directe .
Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evauarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile .
In aplicarea acestei metode sunt colectate , analizate , comparate si ajustate vanzarile de loturi si alte date privind parcele similare , in scopul estimarii valorii terenului subiect.
Elementele de comparatie includ :
-dreptul de proprietate ,
-conditii (termeni de finantare)
-conditii de vanzare(motivatia)
-cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare ,
-conditii de piata(schimbari in timp)
-localizarea
-caracteristici fizice
-utilitati disponibile
zonarea
Conform Standardelor de evaluare a bunurilor , editia 2020, GEV 630, Evaluarea bunurilor imobile para.42,prin informatii recente in contextul abordarii prin piata , se inteleg,, acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate major de modificarile intervenite in evolutia pietei specihice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii '".
Conform GEV 630 CMBU Evaluarea bunurilor imobile para 87,,Comparabilele trebuie selectate dintre proprietatile care au acceeasi CMBU.diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind lrgate de optimizarea utilizarii si nu de natura / tipul acesteia."
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 ŞI CONCLUZII

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

4.3 ABORDAREA PRIN COMPARAŢII DIRECTE

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

imobiliare comparabile cu proprietatea analizată. Aplicarea metodei estet facilitată de informaţiile furnizate de agenţii imobiliare, site-uri web specializa-te care prezintă informaţii privind oferte de proprietăţi imobiliare similare în zona analizată.

- Avand in vedere numarul redus al tranzactiilor de teren intravilan , liber, fara constructii , tranzactionate in localitatea Facaeni am abordat aceasta metoda.

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

- Metoda consta in determinarea valorii terenului liber ca marime reziduala , dupa ce din pretul curent de vinzare al intregii proprietati imobiliare s-a scazut costul de inlocuire net al constructiilor si amenajarilor.
- In iulie 2021 s-a tranzactionat pe raza UAT Facaeni, str. Crinilor nr. 42 , jud Ialomita, o proprietate compusa din C1 -locuinta Sc=68 mp , regim de inaltime parter construita din chirpici , acoperita cu ondulina;C2-anexa construita din chirpic si inv. ondulina , si teren aferent St= 1462mp. Utilitati: apa, energie electrica.
- **Vtranzactie =40000lei , tranzactie la 28 iulie 2021**. Contractul de vanzare cumparare este autentificat sub nr. 989 din iulie 2021 de catre UNNP- Biroul Notarilor Publici Asociati Stuparu Ion si Donose -enescu-Raluca Societate Profesionala Notariala , licenta de functionare 127/27.04.2021. Imobilul este situat in zona mediana a localitatii Facaeni , vechimea constructiilor peste 50 ani. Starea constructiei am apreciat-o ca satisfacatoare .
- Potravit Indreptarului tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte –procentual si valoric- septembrie 2021- editura MATRIX ROM BUCURESTI fisa nr. 55 –Locuinta construita din caramida , racordata la electricitate , fara alte facilitati , planseu din lemn, invelitoare din tabla zincata.
- Costul total in lei pe mp Ad =4062,17lei/mp.

- **Costul locuintei ca noua ar fi CIB = 68mp X4062,17lei/mp=276228lei.**

- In acelasi indreptar tehnic la pag. 10 se mentioneaza ca la constructiile rurale costurile pot fi mult reduse *(chiar cu 35-50%)in cazul in care proprietarul isi executa constructia in regie proprie si are posibilitatea aprovizionarii ieftine a unor materiale pe plan local.*
- Am apreciat o diminuare de 35% a costurilor acestei locuinte obtinand (chirpicul fiind realizat cu preturi minime) :
- CIB= **276228**lei (1-45%)= 151925lei.
- Avand in vedere vechimea acestei constructii peste 40 ani conform Ghidului cuprinzand Coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I-,, Constructii" –Indicativ P135-1999 la acest tip de constructii realizate din paianta la o vechime de cca 45 ani stare buna gradul de uzura este 90% asfel ca :
- CIN =151965x(1-93%)=10635**lei**
- Pentru C3-anexa-bucatarie Sc= 55mp – fisa 53 din Indreptarulu tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte –procentual si valoric-septembrie 2021- editura MATRIX ROM BUCURESTI prevede costul pentru 1mpAd = 1680,67lei.
- CIB= 55mpx1680,67=92437lei.
- Am apreciat o reducere a cheltuielilor de 50% potravit Indreptar tehnic la pag. 10 se mentioneaza ca la constructiile rurale costurile pot fi mult reduse *(chiar cu 35-50%)in cazul in care proprietarul isi executa constructia in regie proprie si are posibilitatea aprovizionarii ieftine a unor materiale pe plan local:*
- CIB= 92437(1-50%)=46218lei
- Avand in vedere vechimea acestei constructii peste 50 ani conform Ghidului cuprinzand Coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I-,, Constructii" –Indicativ P135-1999 la acest tip de constructii realizate din paianta la o vechime de cca 50 ani stare buna

gradul de uzura este 90% asfel ca :

- CIN =46218(1-95%)=2321ei
- Vc- valoare constructii
- Vc=CIN loc+CIN anexa
- Vc= 10635lei +2321 lei =12956 lei
- Vteren= Vproprietate-Vconstructii
- Vteren= 40000lei – 12956lei =27044lei
- La 28 iulie 2021 data tranzactiei 1 euro=4,9197 lei
- 27044lei:4,9197lei =5508 euro
- 5508 euro: 1462mp= 3,77 euro/mp.

- Pentru proprietatea de evaluat -teren intravilan St=1719mp situat in localitatea Facaeni , T 204, P 4232,4233, 4234, 4235 situata in zona proprietatii tranzactionate -Crinilor nr. 42 pentru care am determinat valoarea terenului prin metoda extractiei , folosind rezultatele metodei extractiei de piata se obtine :
- 3,77 euro/mp*1719mp=6481 euro
- la data evaluarii15.11.2021 1 euro= 4,9485lei
- Vp a terenului St= 1719mp este :
- 6481 euro respectiv 3,77 euro /mp sau 32081lei respectiv 18,66 lei/mp .

Pentru terenul intravilan St=1719mp situat in localitatea Facaeni, T 204, P 4232,4233, 4234, 4235 , jud Ialomita:

Vpteren=32081lei respectiv 6481euro.

- Curs valutar BNR la data de 15.11.2021: 1€ =4.9489lei
- Valorile nu conţin TVA.

4.4 Concluzie:

În concluzie, valoarea de piata a bunului imobil de evaluat – teren intravilan St= 1719 m² situat in localitatea Facaeni, T 204, P 4232,4233, 4234, 4235 , jud Ialomita estimată prin metoda extractiei de piata la data evaluării 15.11.2021, este:

VALOAREA DE UTILIZARE A TERENULUI	6481 euro, sau 32081lei
VALOAREA NU CONŢINE T.V.A.!	

In aceasta estimare s-a avut in vedere ca in martie 2021 s-a tranzactionat in Facaeni, str. Crinilor nr. 32bis teren intravilan fara constructii in St= 1120mp la Vp 5000euro respectiv 4,46 euro/mp, avand aceleasi utiliati apa si esergie electrica -ca si proprietatea de evaluat.

4.5 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului.

4.5.1 Rezultatele abordărilor aplicate-

S-a abordat metoda extractiei de piata pentru determinarea valorii terenului aferent proprietatii :

VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATĂ PRIN metoda extractiei de piata	6481 euro, sau 32081lei
ALOAREA NU CONŢINE T.V.A.	

Pentru constructiile proprietatii avand in vedere vechimea acestora, anul constructiei fiind 1963 s-a folosit costul de inlocuire net:

VALOAREA DE PIAŢĂ ESTIMATĂ
Valoarea constructiilor -Abordarea prin cost -metoda costului de inlocuire

Denumire	CIN -lei	CIN -euro	Vp-lei	Vp euro
Locuinta – 21774-C1	29040	5870	29040	5870
Anexa 21774-C2	643	130	643	130
Imprejmuire	4800	970	4800	970

ALOAREA NU CONȚINE T.V.A.

4.5.2 Opinia evaluatorului

Pentru estimarea valorii de piată a proprietatii situata in localitatea Facaeni , T 204, P 4232,4233, 4234, 4235 , jud Ialomita analizat – formata din locuita cu numar cadastral 21774 -C1, anexa cu numar cadastral 21774-C2, , imprejmuire si teren aferent St=1719mp , urmare a tranzactiilor recente folosite la determinarea valorii tproprietatii .Având în vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmarea a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate st ipotezelor limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că **valoarea de piată** a proprietătii imobiliare supuse evaluării asa cum se prezenta la data evaluării (conform datelor puse la dispozitie de către client), este:

Denumire	Vp-lei	Vp euro
Locuinta – 21774-C1	29040	5870
Anexa 21774-C2	643	130
Imprejmuire	4800	970
Teren intravilan St= 1719mp	32081	6481
Total valoare de piata proprietate	66564	13451

Vproprietate = 66564 lei respectiv 13451euro.

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

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr. 13348



Anexe la raport
Fotografii
Documente care au stat la baza evaluării :
-Documente juridice:

- HCL 25/28.07.2014.

- Extras de Carte Funciara nr. cerere 8119324/2021 emis de ANCPI Ialomita , BCPI Slobozia.
- bunul imobil analizat nu este grevat de sarcini.

- Planuri si schite

- Alte documente
- Strict cele anexate.

Extrase informatii de piată
Calificările evaluatorului

FIŞA DE EVALUARE CONSTRUCŢII

1. Date de identificare

1.1. Denumire corp proprietate: **CASA AGRONOMULUI ZEEA CORP 1 (B)**
1.2. Amplasament: **com.FACAENI, jud. Ialomita**
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 patrimoniu **1963**
1.7. Cod clasificare cf. HG 2139/2004 **1.6.2**
1.8. Durata normală de funcţ. cf. HG 964/1998 - DV **50 ani**
1.9. Durata normală de funcţ. cf. HG 2139/2004 - DN **60 ani**
1.10. Durata normală consumată - DC **50 ani**
1.11. Durata de funcţ. rămasă - DR = (1-DC/DV)×DN: **0 ani**

2. Date constructive

2.1. Dimensiuni

2.1.1. Aria construită, Ac: **62,00 mp;**
2.1.2. Aria desfăşurată, Ad: **62,00 mp;**
2.1.3. Aria utilă, Au: **56,36 mp;**
2.1.4. Înălţimea medie, H: **2,60 m;**

2.2. Caracteristici constructive:

2.2.1. Regim de înălţime: **P**
2.2.2. Structură: fudatie beton , zidarie de caramida , pardoseala beton
timplarie lemn , incalzire sobe combustibil solid
Tavane din scindura, stufit si mortar de var. Pardoseala din scindura in camere si beton in anexe.
2.2.3. Anvelopă: **sarpanta din scindura ,Invelitoare din tigla**
2.2.4. Finisaje: **inferioare**
2.2.5. Instalaţii: **E**
2.2.6. Stare tehnică: **satisfacatoare**

3. CALCULUL COSTULUI DE INLOCUIRE NET - CIN

3.1. Valoarea unitară, conform Fişei nr 2 , Volumul 13,Catalog de reevaluare nr.124, fisa 4D Catalog de Evaluare rapidă a construcţiilor, Matrix Rom 1995.

Categorii de lucrări	*leiROL/mpAd*
Construcţii	610
Inst. Electrice	23
Inst. Sanitare	72
Total	705
Denumirea corecţiei	
pentru inst. sanitare	
Total	**705**

705lei/mpx0.98corectie inaltime=690,9lei/mp

3.2. *Valoarea de înlocuire la data de 01.01.1965*

Vi = 62,00 mpAd x 691 leiRol/mpAd 42.836 leiROL

3.3. Costul de Înlocuire Brut - CIB, la data evaluării 15.11.2021

- Indicele mediu de actualizare al valorii constructiilor pentru ocrotirea sanatatii,asis. sociala la 31.12.2011 faţă de 01.01.1965 = 29.104,14
- Coeficient de actualizare de la data de 31.12.2018 la15.11.2021, data evaluării, este dat de indicele preţurilor de consum cumulat = 1,1108

Indice mediu de actualizare total = 32.328,88

CIB = 42.836 leiROL x 32.328,88 10.000 = 138.483 lei cu TVA
CIB = 111.680 lei fără TVA

3.4. ***Costul de Inlocuire Net - CIN, la data evaluării – 15.11.2021***

Gradul de uzură al construcţiei se estimează ţinând seama de starea tehnică actuală, de "Ghidul cuprinzând coeficienţii de uzură a mijloacelor fixe din grupa I - Construcţii", indicativ P135 - 1999 aprobat de MLPAT cu ordinul nr. 85/N/25.10.1999 de "Ghidul privind executarea lucrărilor de întreţinere şi reparaţii la clădiri şi construcţii 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 rezistenţă	40	65	26,00
Anvelopa (închideri, compartimentări, învelit.)	17	80	13,60
Finisaje	25	80	20,00
Instalaţii	18	80	14,40
Total	100		74,00

Grad de uzură: 74,00 ; Coeficient 1 1 0,74 = 0.26
CIN = 111.680 x 0,26 = 29.037 lei
CIN = 29.037 lei sau 5.867 € rotund:

CIN = 29.040 lei sau 5.870 € 95 €/mp

Notă: - Curs valutar BNR la 15.11.2021: 4,9489 lei/€
- Valoarea nu conţine TVA

Intocmit,

ASOCIAŢIA P. EVALUATORILOR AUTO. GAJ. ŞI IMOBILIARE
Evaluator Autorizat
ION LAZAR ELENA
Legitimaţia Nr. 13348
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI
ASEVAR

DOMENIUL PRIVAT AL PRIMARIEI FACAENI, JUD IALOMITA
CASA AGRONOMULUI ZEEA-ANEXA Corp A

EVALUARE ANEXA

- FISA NR. 59 - Dependinţă din zidărie, pe o fundaţie uşoară din beton, şarpantă simplă, tăvănuială din scânduri brute, învelitoare din placi azb, cu o zidărie de lemn/ cărămidă

Arie utila Au = **10,65 mp**
Arie construită desfăşurată Ad = **12,78 mp**
Curs valutar la nivelul septebbrie 2021 **4,93 lei/EURO**
Curs valutar la data evaluarii (15.11.2021): **4,95 lei/EURO**

	CATEGORIE LUCRARI		PRETURI VALABILE LA SEPTEMBRIE 2021		
Nr. crt.	**Denumirea lucrarii (include toate tipurile pentru realizarea ei)**	**UM**	**Cost total lucr. lei/UM**	**Cant pe UM**	**Costuri pe mp. Ad.**
1	Fundaţie uşoară	mc	0,2600	450,00	117,00
2	Zidarie	mc	0,3500	1.450,00	507,50
3	Tencuieli interioare	mp	1,9000	118,00	224,20
4	Zugraveli interioare	mp	2,8000	22,50	63,00
5	Spoieli exterioare	mp	1,5000	22,50	33,75
6	Vopsit tâmplărie	mp	0,8000	58,00	46,40
7	Tencuieli exterioare	mp	1,5000	133,00	199,50
8	Uşi simple	mp	0,2000	689,00	137,80
9	Şarpantă	mp	1,2000	290,00	348,00
10	Învelitoare din pl. Azb-As	mp	1,2000	97,00	116,40
11	Astereală din scândură brută	mp	1,2000	74,00	88,80
12	Diverse	%	1,0000	0,00	18,82
	TOTAL lei/mp:				**1.901,17**
	EURO/mp:				**385,63**

Cost de Inlocuire Brut (CIB): 4.900 EURO
Grad depreciere fizica+externa : 95% (inclusiv 30% red. pt.regie proprie)
Cost de Înlocuire Net (CIN): 130 EURO
Valoare proprietate: 130 EURO

Vp= 643,357 lei rotund643lei

Întocmit,

Evaluator autorizat
ION LAZAR ELENA
Legitimatia Nr. 13348
Valabil 2021
Specializarea: EI, EPI
ANEVAR

ROMÂNIA
JUDEȚUL IALOMITA
COMUNA FACAENI
CONSILIUL LOCAL

13

HOTARARE
privind modificarea domeniului privat al comunei Facaeni

Consiliul Local al comunei Facaeni întrunit in ședința ordinara in data de 28.07.2014.

AVÂND ÎN VEDERE:

- Prevederile art. 36, alin. (5), lit. „a" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală;
- Raportul compartimentului din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Facaeni.
- Avizul comisiei de specialitate din cadrul Consiliului Local Facaeni.

În temeiul art. 45, alin (1) din Legea privind administrația publică locală nr. 215 / 2001:

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 - Se aprobă modificarea domeniului privat al comunei Facaeni, astfel:

Nr Crt	Amplasament	Tarla	Parcela	Suprafata mp	Regim Economic	Plansa
1	Casa agronom Zeea – corp A	204	C1	66	Locuinta	1
			C2	25	Anexa	
			4233	894	Cc	
			4232 4234	1272/partial	A	
2	Casa agronom Zeea – corp B	204	C1	62	Locuinta	2
			C2	55	Anexa	
			4233	603	Cc	
			4232 4234 4235	1116/partial	A	

Art.2. Prezenta hotarâre se va comunica persoanelor interesate prin grija secretarului comunei Facaeni.

Contrasemnează secretar comună,

Președinte de ședința,

Emisă la Facaeni
Astăzi 28.07.2014
Nr. 25

B — vânzare.

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

Nr. cerere	119324
Ziua	02
Luna	09
Anul	2021

Cod verificare
100107433168

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 21774 Facaeni

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Facaeni, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	21774	1.719	

Construcţii

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observaţii / Referinţe
A1.1	21774-C1	Loc. Facaeni, Jud. Ialomita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:62 mp; LOCUINTA, sup. constr desf.62mp, an, c-tie 1963, parter
A1.2	21774-C2	Loc. Facaeni, Jud. Ialomita	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:55 mp; ANEXA, sup. constr desf.55mp, an, c-tie 1963, parter

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
64110 / 06/10/2014		
Act Administrativ nr. 25, din 28/07/2014 emis de CONSILIUL LOCAL FACAENI (act administrativ nr. 4652/01-10-2014 emis de CONSILIUL LOCAL FACAENI;);		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATEprivata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.1, A1.2
	1) **UAT FACAENI**, CIF:4365379	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

15 x 1 2021

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
2	3	17.215
3	4	11.352
4	5	2.746
5	6	2.499
6	7	23.868
7	8	13.058
8	9	10.452
9	10	5.204
10	11	1.339
11	12	15.034
12	13	19.836
13	1	32.496

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa 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 conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **www.ancpi.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 şi ora generării,
02/09/2021, 13:25

MARTIN
DANIELLA LOREDANA
REFERENT



