

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN St= 6609m²

**situat in localitatea Facaeni , str. Spicului , T25,
P1448,1449,1450,1451,1452, nr. cad. 28000, 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

AUGUST 2023

În atenta utilizatorului desemnat ai prezentului raport: UAT FACAENI, jud IALOMITA
Alăturat vă transmitem raportul întocmit de mine, ION LAZAR ELENA membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea având competența necesară efectuării evaluării, declar conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

1.1 Sinteza evaluării

Evaluator	UION LAZAR ELENA		
Legitimatie ANEVAR	13348		
Parafa	nr. 13348 -valabila 2023		
Firma	PF ION LAZAR ELENA		
Client	UAT FACAENI , JUD IALOMITA		
Adresa evaluatorului	Slobozia, str. Cuza Voda nr. 10, bl.14, sc.C, et. 2 ap. 8 , jud Ialomita tel. 0743047187		
Utilizatori desemnati	UAT FACAENI , JUD IALOMITA		
Data raportului	25.08.23		
Data inspectiei	25.08.23		
Data evaluării	25.08.23		
Evaluator autorizat	Ion Lazar Elena , evaluator autorizat EPI, legitimatia 13348		
Tip proprietate	Teren intravilan liber		
Adresa proprietății	Localitatea Facaeni, str. Spicului , T25, P1448,1449,1450,1451, 1452. jud Ialomita		
Amplasare / Cartier	Zona periferica a localitatii Facaeni		
Cod postal	927110		
Carte funciara	Nr. cad 28000 UAT FACAENI, jud IALOMITA		
Proprietarul bunului de imobil de evaluat:	UAT FACAENI - Proprietatea are numar cadastral nr. 28000 a UAT Facaeni conform Extras de Carte Funciara pentru Informare emis de ANCPI OCPI Ialomita , BCPI Slobozia la cererea 152669.		
Utilități	Energie electrica in apropiere		
Suprafata	Teren	St=6609mp - terenul este liber, nemprejmuIt , nu sunt constructii pe acest teren la data inspectiei respectiv evaluarii. Categoria de folosinta-srsbil	
	Constructii	- terenul este liber, nu sunt constructii pe acest teren la data inspectiei , respectiv evaluarii.	
Proprietar	UAT FACAENI, nr. cadastral 28000		
Utilizare existentă	-Teren intravilan liber - la data evaluarii terenul este liber		
Piata specifică	Piata terenurilor intravilane libere fara constructii situate in localitatea Facaeni si zonele apropiate , jud Ialomita.		
Curs de schimb valutar BNR	1 euro = 4,9388lei		
VALORI ESTIMATE			
• Valoarea de piată a terenului		$V_T = 7792 \text{ €}$	38.483,00 lei
• Abordarea metoda comparatiei directe-analiza perechi de date -(tehnica cantitativa)		7792 €	38.483,00 lei
VALOAREA JUSTA DE PIATĂ:		7792 €	38.483,00 lei
VALOAREA DE PIATĂ UNITARĂ, per m² teren		1,179 €/m ²	5,82lei/ m ²
Dreptul de proprietate	Deplin (absolut)		
Scopul evaluării	Informarea clientului în vederea vanzarii bunului imobil evaluat		
Sarcini înregistrate	Nu sunt		
Observatii speciale	Suprafata terenului intravilan supus evaluarii a fost preluata din documentele puse la dispozitie de către client; evaluatorul neasumându-si răspunderea pentru datele puse la dispozitie de către client si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. La data inspectiei, terenul intravilan este liber , neamprejmuIt , nu are constructii edificate .		
Standarde utilizate	Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din România (Standardele de evaluare a bunurilor 2022)		

- 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 piață, conform definițiilor 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



Certificare

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

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

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

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

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

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

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

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat” si se supune *standardelor* mentionate si poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) si verificat, în conformitate cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2022” în spetă SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Forma si continutul raportului a fost convenită cu finantatorul.

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

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

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

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr. 13348



1 CUPRINS

- 1.1 SINTEZA EVALUĂRII
CERTIFICARE

- 1.2 CUPRINS 4

2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI
- 2.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI
- 2.3 SCOPUL EVALUĂRII
- 2.4 UTILIZAREA EVALUĂRII:
- 2.5 IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII
 - 2.5.1 IDENTIFICARE SUMARĂ PROPRIETATE IMOBILIARĂ
 - 2.5.2 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ.
 - 2.5.3 IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ.
 - 2.5.4 ÎNVESTIȚII 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 RESTRICTII DOCUMENTARE. RAPORT DESKTOP
 - 2.10.2 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII
 - 2.10.3 CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII
- 2.11 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA
 - 2.11.1 DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE
 - 2.11.2 DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELUATE DIN TERȚE SURSE
- 2.12 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

- 2.12.1 IPOTEZE REIEȘITE DIN INSTRUCȚIUNI DE EVALUARE
- 2.12.2 IPOTEZE GENERALE
- 2.13 IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE
- 2.14 RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI
- 2.15 VALABILITATEA RAPORTULUI
- 2.16 CLAUA 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 PIETEI IMOBILIARE
 - 3.2.1 DEFINIREA PIETEI SPECIFICE
 - 3.2.2 ANALIZA CERERII PROBABILE
 - 3.2.3 ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE
 - 3.2.4 ECHILIBRUL PIETEI

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

- 4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE
- 4.2 EVALUAREA TERENULUI:
- 4.3 TEHNICA EXTRACTIEI
- 4.5.3 CONCLUZIE 23
- 4.6 ANALIZA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.
 - 4.6.1 REZULTATELE ABORDĂRIILOR 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

1 Termenii de referință ai evaluării

1.1 Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: ION LAZAR ELENA membru titular ANEVAR, legitimația 13348.

Colectivul de evaluatori: evaluator autorizat, conform certificare:

- are competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI);
- speta subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialități.

Independentă: Evaluatorul desemnat nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

- UAT FACAENI, JUD IALOMITA.

Prezentul raport nu este destinat pentru oricare alte persoane și/sau pentru orice alt scop¹, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului -UAT FACAENI- asupra valorii de piață a terenului intravilan **St= 6609 mp din localitatea Facaeni, str. Spicului , T25, P 1448, 1449,1450,1451, 1452 , jud Ialomita.**

1.2 Utilizarea evaluării:

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

1.3.1 Identificare sumară proprietate imobiliară

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan- categoria de folosință : arabil;
- Utilizarea actuală: teren liber situat la periferia localității Facaeni, în imediată apropiere a Conacului Zee, jud Ialomita. ;
- Destinația terenului -evaluare în vederea introducerii în contabilitate re UAT Facaeni .

Adresă proprietate:

- Localitatea Facaeni, str. Spicului, T25, P 1448, 1449,1450, 1451, 1452, jud Ialomita .

proprietatea este identificată juridic prin:

- Proprietatea –teren intravilan în suprafața de 6609mp -este înscrisă în Cartea Funciara nr. 28000 a localității 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 dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate).
- Terenul analizat este proprietatea UAT Facaeni, jud Ialomita , conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 28000 Facaeni, emis la 29.08.2023 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 128804/29.08.2023.
- bunul imobil analizat nu este grevat de sarcini.
- Bunul imobil evaluat – Teren intravilan St= 6609 m² .
- Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzactionabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și cu acces auto, pietonal . A se vedea și capitolele: Situația juridică și Ipoteze și ipoteze speciale.

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

1.3.2 Identificare activ. Identificare cadastrală si faptică.

Nu am avut informatii despre o eventuală diferență între scriptic² si faptic³, decât cele constatate la inspectie.

1.3.3 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.

1.4 Tipul valorii estimate

1.4.1 Definitii

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata a proprietatii mentionate mai sus asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 in vederea informarii asupra instrainarii prin vanzare sau efectuarea unui schimb si compensarea diferentei rezultate +/- prin bani.

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 2022 – SEV 104 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 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

1.4.2 Piata specifică

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

1.4.3 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash si integral. Se consideră că proprietarul nu-si mai asumă niciun fel de sarcini.

1.4.4 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.

1.5 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.

1.6 Data (de referință a) evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzătoare datei de 25.08.2023, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare si valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

1.7 Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în data de 25.08.2023, care este si data raportului.

1.8 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 proprietăți imobiliare etc.);
 - analize de piață 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:

² Înregistrarea juridică si cadastrală

³ Bunul imobil efectiv regăsit în teren

- 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 fotografiile ale bunului atât la exterior cât si la interior.

1.8.1 Restrictii documentare. Raport descriptiv

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

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

1.8.2 Inspectia proprietății

S-a efectuat inspectia bunului imobil analizat (conform instructiunilor evaluării) în data de 25.08.2023. Situatia imobilului este cea prezentată în descrierile din cuprinsul raportului de evaluare, completate cu fotografiile atasate la raportul de evaluare. Inspectia s-a realizat în prezenta reprezentantului primariei .

Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente, nefiind necesare⁴ efectuarea de diligente pentru a completa setul de informatii ce stau la baza evaluării.

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

1.9 Natura si sursa informatiilor pe care se bazează evaluarea

1.9.1 Documente avute la dispozitie

☞ Documente juridice:

- ☞ Extras de Carte Funciara nr. cerere128804/29.08.2023 emis de ANCPI, BCPI Slobozia.
- ☞ bunul imobil analizat nu este grevat de sarcini.
- ☞ HCL 33/30.11.2007 si Anexa 2 la HCL 33/2007.

☞ Planuri si schite

- Plan de amplasament si delimitarea imobilului scara 1:500 pentru St=6609mp situat in T25, P 1448,1449,1450,1451,1452, proprietate a UAT Facaeni, jud Ialomita ;

☞ Alte documente

Certificat de urbanism nr. 21/1.07.2023- in scop de informare inregistrat la UAT Facaeni cu nr. 3982/14.07.2023.

- Strict cele anexate.

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

1.9.2 Documente / Informatii preluate din terte surse

☞ Informatii privind piata specifică⁵:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliara la nivel local sau national:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - multecase.ro
 - lajumatate.ro
- Portaluri electronice ale agentilor imobiliare locale.
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informatii privind tranzactii istorice pe piata specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piata specifică

☞ Publicatii si studii de specialitate

- Revista „VALOAREA (..)” – publicatie periodica ANEVAR
- Studii ale companiilor specializate în analiza pietelor imobiliare (publicatii tip „market research”)

1.10 Ipoteze si ipoteze speciale

-Evaluarea cu documentele puse la dispozitie de catre client si anexate prezentului raport.

1.10.1 Ipoteze reiesite din instructiuni de evaluare

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

1.10.2 Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale / uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze si

⁴ Prin prisma scopului si destinatarului

⁵ Informatii privind oferte vânzări, închirieri si altele

limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ. Datele avute la dispozitie si aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile si documentele avute la dispozitie si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigatii suplimentare.
- DIMENSIONAL. Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispozitie, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispozitie dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor – a se vedea mentiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
- JURIDIC. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de către solicitant si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil, tranzactionabil si neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea; Nu s-au făcut investigatii suplimentare. Proprietatea a fost evaluată si considerată ca fiind liberă de sarcini. Nu s-au considerat a exista investitii efectuate de terti, revendicabile. Orice diferente între situatia juridică luată în calcul si cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport.
- URBANISM. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si restrictiilor de zonare si utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă si luată în considerare în prezentul raport.
- STRUCTURĂ. Nu am realizat o analiză structurală a construcției 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 proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în 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 informatiile pe care le-a avut la dispozitie existând posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostință.
- ALOCARE. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare si sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- PUBLICARE. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- CONSULTANTĂ VIITOARE. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

1.11 Ipoteze speciale si particulare

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

1.12 Responsabilitatea față de terti

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

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

1.13 Valabilitatea raportului

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

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

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

1.14 Clauza de nepublicare

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

Publicarea, parțială sau integrală, precum si utilizarea lui de către alte persoane decât cele îndreptățite (clientul si 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 terti⁶ se sancționează în conformitate cu legislatia în vigoare.

1.15 Standarde utilizate

1.15.1 Declararea conformității evaluării cu SEV

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

Nu au existat devieri de la standarde.

1.15.2 Menționare standarde particulare utilizate

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din **Standardele de evaluare a bunurilor 2022.**

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile SEV 430 Evaluari pentru raportarea financiara

Glosar 2022

1.16 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 înțelegere 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.

2 PREZENTAREA DATELOR

1.17 Prezentare generală a proprietății imobiliare

1.17.1 Situația juridică

Proprietatea este identificată juridic prin:

✍ Documente juridice:

✍ Conform Certificatului de Urbanism nr. 21/14.07.2023 emis de Primaria Comunei Facaeni in scopul opetatiunii de informare , terenul intravilan St=6609mp situat in T25, P 1448, 1449.1450.1451,1452. , CF 28000, este proprietatea comunei Facaeni cu titlu asupra imobilului – HCL 33/30.11.2007.

✍ Extras de Carte Funciara pentru Informare nr. cerere 12880429.08.2023 emis de ANCPI , BCPI Slobozia.

✍ HCL 33/30.11.2007(fila 14)si Anexa 2 la HCL 33/2007.(Fost CAP Progresu pct. 1, T25, P 1448, 1449.1450.1451,1452) si Anexa 2 la HCL 33/2007.(filele 26 ,27,28,29,30,31,32).

✍ Planuri si schite

✍ Alte documente

✍ Certificat de urbanism nr 21/14.07.2023 inregistrat la UAT Facaeni cu nr. 3982/14.07.2023.

✍ Strict cele anexate.

Descrierea zonei

Localitatea Facaeni se află în estul județului, pe malul stâng al brațului Borcea al Dunării. Comuna este traversată de șoseaua națională DN3B, care leagă Feteștiul de Giurgeni.

Două obiective din comuna Făcăeni sunt incluse în lista monumentelor istorice din județul Ialomița ca monumente de interes local. Unul dintre ele este un sit arheologic aflat în preajma fermei zootehnice din Făcăeni și care cuprinde urme de așezări din neolitic și din perioada Latène. Celălalt este clasificat ca monument de arhitectură, și este reprezentat de conacul Aurel Bentoiu, aflat la 300 m de satul Făcăeni, clădire ce datează din 1937.

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

Conditii de vanzare	independent
Adresa proprietatii	Facaeni str. Spicului, jud Ialomita
Amplasare	Loc. Facaeni, T 25, P 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, jud Ialomita
Suprafata	6609mp (din acte si masurata)
Destinatia	Teren intravilan, categoria de folosinta arabil
Topografie	Teren relativ plan
Forma	regulata
Utilitati	ee
Acces	Str. Spicului.
Deschidere	8,306+71,89m
Situatia actuala a terenului	Intravilan categoria de folosinta arabil.
Indicatorii urbanistici	POT ; CUT
Vecinatati	N- S- 29204; E- ; V- : 29205, 29193 ;
Puncte de interes	Conacul Zeea (aflat in depreciere continua)
Artere importante	

Terenul intravilan St= 6609m² este situat in localitatea Facaeni, jud Ialomita, are o topografie relativ 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 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.

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

Date generale

Bunul imobil evaluat se află amplasat în zona periferica (Conac Zeea) Facaeni, este format din:

- Teren intravilan liber, fara constructii, neamprejmuit.
- La data inspectiei nu am constatat constructii pe teren. Urmare a inspectiei vizuale nu am constatat alte obiective pe teren sau in apropiere care ar putea influenta valoarea acestuia.
- Acesta se afla la circa 500m de soseaua principala a localitatii si cca 2000m de unitatea administrativa.
- Terenul este expus la soare dar si la vant.
- Proprietatile inconjuratoare sunt asemanatoare celei de analizat
- Nu se cunosc restrictii de mediu in zona.

1.17.5 Date suplimentare teren evaluat:

1.17.5.1 Functionalitate:

1.17.5.2 Accesibilitate, functie economica

- ☑ Zona periferica a localitatii.
- ☑ Acces la strada principala a localitatii prin strada secundara impietruita dar cu mult praf in timp neploios. Vizibilitatea este buna.

1.17.5.3 Dimensiuni.

St= 6609m²;

1.17.6 Starea terenului

1.17.7 –prezentului teren nu este imprejmuit , are forma relativ plana , neregulata. La la data inspectiei terenul este liber, fara constructii edificate.

1.17.8 Mențiuni speciale

Suprafata terenului a fost preluată din documentele puse la dispozitie de către client-extrasul de carte funciara .

1.18 Analiza pietei imobiliare⁷

1.18.1 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.

1.18.2 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 întreprinzători. Puterea de cumpărare a populației, respectiv a micilor întreprinzători fiind scăzută, fapt ce conduce la un interes scăzut pentru deținerea unor astfel de proprietăți în detrimentul concesiunii .

Limitări:

Alternative de CMBU – nu e cazul. Achiziționarea terenului se face conform intenției UAT Facaeni de a concesiuna terenul în scopul dezvoltării de activități productive, și care conform certificatului de urbanism sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități.

1.18.3 Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri intravilane libere este relativ mai mică decât cererea. UAT concesiunează terenuri private pe care le are în domeniul privat pentru a veni în sprijinul doritorilor de a dezvolta o activitate economică pe raza localității care probabil în timp să creeze și locuri de muncă .

Echilibrul pietei

Piata specifică manifestă la acest moment un dezechilibru relativ între cerere și ofertă. Oferta terenurilor libere pentru concesiune aparține UAT Facaeni . Sunt terenuri de 2000mp respectiv 8000mp care sunt destinate concesiunii.

4. ANALIZA DATELOR și CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

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

Cea mai bună utilizare este definită de Standardele de evaluare a bunurilor 2018 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 și 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. pus la dispoziție de către client . Documentul precizează ca terenul este intravilan cu categoria de folosință curți construcții , este situat în zona de locuințe cu regim de înălțime P/ P+2 , PO CUT . Se impune o retragere din axul străzii de minim 6m , amenajarea de verzi și plantate în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism . Observarea vecinătății nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea agro-industrială . În consecință, considerăm ca proprietatea poate avea o utilizare exclusiv agro-industrială.

2) Fizic posibil – prin acest criteriu sunt analizate caracteristicile fizice ale proprietății care pot limita sau spori potențialul de generare a veniturilor. În imediata vecinătate sunt edificate locuințe unifamiliale aduce indicii ca terenul poate fi construit. Configurația generală a proprietății (forma , dimensiuni și topografia terenului existența utilitatilor și faptul ca nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permite edificarea unei locuințe unifamiliale conforme cu standardul zonei. În consecință, proprietatea poate avea doar utilizare rezidențială

⁷ Piata imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere.

Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin.

Pietele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

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, avand in vedere ca zona este pentru activitati agro-industriale.

3) Fezabil financiar – Dezvoltarea unei constructii cu P/P+2 niveluri este posibila conform certificatului de urbanism dar atipica zonei. Constructia posibila si permisa tipica zonei este agro-industrială. 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 –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 proprietății (dimensiune, localizare, vecinătăți), **considerăm că cea mai buna utilizare este cea pentru care se doreste si este permisa concesionarea-zona de activitati agro-industriale situate in afara perimetrului de protectie.**

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 2022, 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 legate 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 analiza 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 este facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri web specializa-te care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare similare în zona analizată.
- Tranzacțiile cu teren intravilan liber în localitate este relativ redus dar având cunoștința de câteva tranzacții în timp am aplicat această metoda :
- **Pentru proprietatea subiect de evaluat la 25.08.2023 , situată în Făcăeni, str. Spicului, număr cadastral 28000, T25, P1448,1449,1450,1451,1452, St=6609mp, jud Ialomița comparabilele folosite sunt prezentate în continuare.**
- **Prezentarea tranzacțiilor comparabile:**
- **A.Teren intravilan** , în Făcăeni, str. Crinilor nr. 57, nr. cadastral 23612 , Încheiere de autentificare nr. 1701/24.09.2021 din UNNP- BIN Toma Anica s-a tranzacționat teren intravilan St= 912mp, Vp= 10000lei. Utilități –apa, energie electrică. Sosea asfaltată . Vp= 10000lei respectiv 2,22€/m²
- **B.Teren intravilan** :Făcăeni, str. Calea Fetești nr. 35, St= 3423mp Utilități –apa, energie electrică, sosea asfaltată.
- Tranzacție în ianuarie 2022, Vp= 10000€, adică 2,92 €/m². Încheiere de Autentificare nr. 51/28.01.2022, NP Petcu Laura Ingrid.
- **C.Teren intravilan** : Făcăeni, str. Calea Fetești nr. 39 jud Ialomița , St= 3427mp Utilități –apa-curent electric, sosea asfaltată. Încheiere de autentificare nr. 306, 22.09.2021 NP Laura Ingrid.
- Vp= 8000€+500euro cheltuiala cu demolarea rezultând Vp=8500euro , respectiv 2,48 €/m². Din această tranzacție a făcut parte și o locuință edificată în anul 1930, construcție din țiglă acoperită cu plăci azbociment , construcție care ulterior a fost demolată. Având în vedere că locuința a fost demolată ,materialul de construcție fiind țiglă , am considerat că această tranzacție a fost realizată pentru importanța terenului , cumpărătorul fiind obligat să mai consume bani pentru demolare. Am apreciat cheltuieli de demolare de 500 euro , fără transport, materialul rezultat din demolare fiind folosit la ridicarea nivelului terenului pentru noua locuință.
- Rezultă Vp= 8500euro. Respectiv 2,48€/m²
- S-au analizat proprietățile comparabile pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare față de proprietatea analizată. Trebuie precizat că 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 tranzacțiilor cunoscute în localitate am selectat comparabile care sunt cel mai apropiate de subiectul de evaluat din punct de vedere al amplasamentului, caracteristicilor fizice utilități, topografie, deschidere, starea terenului ocupat cu construcții sau liber De remarcat că proprietățile tranzacționate au suprafețe relativ mari, cuprinse între 900mp și 3423mp. Proprietatea C s-a vândut cu o locuință edificată în anul 1930, din țiglă acoperită cu plăci azbociment care ulterior s-a demolat. Am considerat că interesul cumpărătorului a fost pentru teren iar demolarea locuinței a însemnat cheltuiala în plus pentru cumpărător. Am considerat că demolarea locuinței a costat aproximativ 500 euro (materialul rezultat s-a folosit la pregătirea terenului pentru noua locuință. În acest context am pornit ca o valoare de piață pentru proprietatea C de 8500 euro.
- 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:
- pentru drepturile de proprietate nu se impun corecții deoarece condițiile sunt similare;
- pentru restricții legale, nu se impun corecții toate comparabilele sunt libere de sarcini ;
- pentru condiții de finanțare, nu se impun corecții deoarece se consideră tranzacțiile efectuate la piață atât pentru comparabile cât și pentru proprietatea de evaluat;

- pentru condițiile de vânzare, nu se impun corecții, comparabilele A, B, C, fiind tranzacții.
- În mod normal condițiile pieții impun corecții asupra valorilor luate în calcul având în vedere diferența în timp a tranzacțiilor s-a considerat o ajustare de 0,5%/luna . Comparabilele A, B,C s-au ajustat în plus față de data evaluării și data tranzacției înregistrate cu o creștere de 0,5%/luna.
- pentru caracteristicile fizice s-au efectuat corecții la proprietățile comparabile A , B, C, acestea fiind inferioare ca suprafața , proprietății de evaluat. ;
- pentru dotări-echipare rețele edilitare, s-au realizat corecții comparabilei A, B, C - au primit corecții negative acestea fiind superioare proprietății de evaluat - întrucât acestea la data tranzacționării aveau apă și energie electrică față de proprietatea subiect care nu dispune decât de energie electrică în zonă .
- pentru localizare – orientare, deschidere sau făcut corecții negative proprietății A,B și C fiind situate în zonă mai favorabilă decât proprietatea subiect , sau corectat negativ .
- pentru zonare și utilizare (CMBU), nu s-au efectuat corecții toate comparabilele pot dezvolta asemenea proprietăți de evaluat.
- Având în vedere caracteristicile proprietății imobiliare analizate, amplasamentul în zonă, dotările și starea acestora la data inspecției, valoarea obținută prin această metodă și care poate fi luată în considerare pentru scopul prezentului raport de evaluare s-a determinat V_p a terenului respectiv o valoare /mp .

În concluzie, valoarea de piață a bunului imobil de evaluat – teren intravilan St= 6000m² situat în localitatea Facaeni , nr. cadastral 23800,T25, P1448,1449,1550,1551,1552 str.Spicului , jud Ialomita estimată prin tehnica comparației directe-analiza perechi de date -(tehnica cantitativă) la data evaluării 25.08.2023, este:

Valoarea de piață V_p – Steren = 6609mp- V_T = 7792 € respectiv 1,179€/m², sau 38483 lei respectiv 5,82 lei/m²

- **Metoda extracției de pe piață**
 - Extractia este o metoda prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net. Proprietățile din zonele rurale sunt frecvent analizate în acest mod deoarece contribuția clădirii în valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat.
- Această abordare nu a fost folosită relevant fiind tranzacțiile de teren intravilan fără construcții.

4.4 Concluzie:

În concluzie, valoarea de piață a bunului imobil de evaluat – teren intravilan St= 6609 m² situat în localitatea Facaeni, str. Spicului , T25, P 1448, 1449,1450,1451,1452, jud Ialomita estimată prin metoda comparațiilor directe la data evaluării 25.08.2023, este:

VALOAREA DE UTILIZARE A TERENULUI	7792 euro, sau 38483lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.!	

4.5 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului.

4.5.1 Rezultatele abordărilor aplicate-

S-a abordat metoda extracției de piață

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ PRIN metoda extracției de piață	7792 euro, sau 38483lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

4.5.2 Opinia evaluatorului

Pentru estimarea valorii de piață a bunului imobil analizat – teren intravilan St=6609 m² situat în localitatea Facaeni, str. Spicului , T25, P 1448, P1449, P1450, P1451, P1452 jud Ialomita prin metoda comparației directe-analiza perechi de date -(tehnica cantitativă) ca urmare a tranzacțiilor relativ recente folosite la determinarea valorii terenului și având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și ipotezelor limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că **valoarea de piață** a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data evaluării (conform datelor puse la dispoziție de către client), este:

$$V_p = 38483\text{lei sau } 7792\text{euro}$$

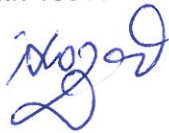
Note:

1. Curs de schimb valutar comunicat de BNR la data evaluării 25.08.2023: 1 EURO = 4,9388lei.
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 definițiilor mentionate pe parcurs si nu au luat în calcul conditii atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
4. Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”

ION LAZAR ELENA

Membru titular ANEVAR

legitimatia nr. 13348



3 Anexe la raport

1.19 Fotografii

1.20 Documente care au stat la baza evaluării :

- 1.Extras de Carte Funciara nr. cerere128804/29.08.2023 emis de ANCPI , BCPI Slobozia.
- 2 HCL 33/2007 (fila 14) si Anexa 2 la HCL (filele 26,27, 28,29,30, 31,32.)
- 3.Certificat de urbanism nr. 21/1.07.2023- in scop de informareinregistrat la UAT Facaeni cu nr. 3982/14.07.2023.

Planuri si schite

4-Plan de amplasament si delimitarea imobilului pentru St=6609mp situat in T25, P 1448,1449,1450,1451,1452, proprietate a UAT Facaeni, jud Ialomita ;

3 Alte documente

4 Strict cele anexate.

4.1 Extrase informatii de piată

4.2 Calificările evaluatorului

1Fisa de colectare a informatiilor de piata relevante -Teren liber

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	6609mp str. Spicului	912mp(-str. Crinilor 57 24 IX. 2021 Vp= 10.000lei 1 euro= 4,941 2024 euro	3423mp , I 2022 str.Calea Fetesti nr. 35; Vp= 10000 euro	3427mp, IX 2021, Calea Fetesti nr. 39 ; Vp= 8000euro si casa edificata in 1930;pentru demolare 500euro
Pret oferta, vanzare si deschidere (euro/mp)		Tranzactie 2,22euro	Tranzactie 2,92euro	Tranzactie 2, 48euro
Tipul comparabile (tranzactie/oferta)				
Dreptul de proprietate transmis				
Restrictii legale (reglementate urbanistica)				
Conditii de finantate				
Conditii de vanzare				
Conditii de piata				
Localizare				
Suprafata (mp)	6609mp	912 mp	3423mp	3427
Destinatia (utilizarea terenului)				
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)				
Topografie / Relief				
Utilitati disponibile				
Format in plan si deschidere				

EVALUAREA TERENULUI SI AMPLASAMENTULUI

EVALUAREA TERENULUI -ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp) Pret oferta , vanzare (€/m ²)	 Facaeni, str. Spicului , jud Ialomita 6609mp	912mp(-str. Crinilor 57 24 IX. 2021 Vp= 10.000lei 1 euro= 4,941 2024 euro , 2,22€/m²	3423mp , I 2022 str.Calea Fetesti nr. 35; Vp= 10000 euro 2,92€/m²	3427 mp ; IX 2021- Calea Fetesti nr. 39 ; Vp= 8000euro si casa edificata in 1930;pentru demolare 500euro 2,48€/m²
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/ oferta) Marja de negociere din piata specifica (%) Quantum ajustare (€/m ²) Pret estimat de tranzactie (€/m ²)		Tranzactie 0% 0 2,22€/m²	Tranzactie 0% 0 2,92€/m²	Tranzactie 0% 0 2,48€/m²
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS Quantum ajustare (%) Quantum ajustare (€/m ²) PRET AJUSTAT (€/m ²)	Drept absolut	Drept absolut 0,00% €/m ² 2,22€/m ²	Drept absolut 0,00% €/m ² 2,92€/m ²	Drept absolut 0,00% €/m ² 2,48€/m ²
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) Quantum ajustare (%) Quantum ajustare (€/m ²) PRET AJUSTAT (€/m ²)	Nu sunt	similar 0,00% €/m ² 2,22€/m ²	similar 0,00% €/m ² 2,92€/m ²	similar 0,00% €/m ² 2,48€/m ²
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar

Cuquantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		2,22€/m ²	2,92€/m ²	2,48€/m ²
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT(€/m ²)		2,22€/m ²	2,92€/m ²	2,48€/m ²
CONDITII DE PIATA	Curente: 25.08.2023	Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
Cuquantum ajustare (0,5% pe luna)		24.09.2021 21*0,5=10,5 %	28.01.2022 9*0,5 =9,5 %	22.09.2021 10,5 %
Cuquantum ajustare (€/m ²)		0,233 €/m ²	0,277 €/m ²	0,260 €/m ²
PRET AJUSTAT(€/m ²)		2,453€/m ²	3,197€/m ²	2,74€/m ²
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Facaeni T 25, P 1448,1449,1450,1 451,1452	Facaeni, str. Crinilor nr. 57	Facaeni, str. Calea Fetesti nr. 35	Facaeni, str. Calea Fetesti nr. 39
Comparativ cu subiectul				
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-15 %	-15%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		-0,245€/m ²	- 0,48 €/m ²	- 0,124€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		2,208€/m ²	2,72€/m²	2,62 €/m²
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA ((mp)	6609mp	912	3423	3427
Cuquantum ajustare (%)		-6 %	-2 %	-2 %
Cuquantum ajustare(€/m ²)		-0,132€/m ²	- 0,054 €/m ²	-0,052€/m ²

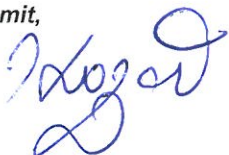
DESTINATIA (utilizarea terenului) Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m ²)	intravilan	Intravilan 0% 0€/m ²	Intravilan 0% 0€/m ²	Intravilan 0% 0€/m ²
AMENAJARI (strazi trotuare) Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m ²)	Strada pietruita	Strada asf -10 % -0,210 €/m ²	Strada asfaltata -10 % -0,272 €/m ²	Strada asfaltata -10 % - 0,262€/m ²
TOPOGRAFIE ,RELIEF Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (euro/mp)	drept	Drept 0% 0	Drept 0% 0	Drept 0% 0
UTILITATI DISPONIBILE Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m ²)	Energie electrica	ee.apa -20% -0,442€/m ²	ee, apa, -20% -0,544€/m ²	Ee, apa, -20% -0,524€/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)		46% -1,029	-47% -1,35	-47% -0,524
PRET AJUSTAT (€/m ²)		1,179 €/m²	1,370 €/m²	1,782 €/m²
Cheltuieli pt aducere la stadiul de teren construibil Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m ²)	Nu	Nu 0% €/m ²	Nu 0% €/m ²	Nu 0% €/m ²

PRET AJUSTAT (€/m ²)		1,179 €/m ²	1,370 €/m ²	1,782 €/m ²
Ajustare totala bruta absoluta		1,029	1,35	0,838
Ajustare totala procentuala absoluta		46%	47%	47%
Numarul de ajustari		4	4	4
VALOAREA DE PIATA (Vp)	1,179€/m²x6609mp = 7792€			

Valoarea de piață a terenului
 $V_{Tp} = 7792 \text{ €}$ respectiv $1,179 \text{ €/m}^2$
sau 38483lei respectiv 5,82 lei/m²

Notă:- Curs valutar BNR la data 25.08.2023 : 1 € = 4.9388 lei.
- Valoarea nu cuprinde TVA

Intocmit,






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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 28000 Façaeni

Nr. cerere	128804
Ziua	29
Luna	08
Anul	2023

Cod verificare
100155354176



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Façaeni, Str Spicului, Jud. Ialomita

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	28000	6.609	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
152669 / 02/12/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Façaeni); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 28000 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 4385.	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, CIF:4365379, DOMENIUL PRIVAT		

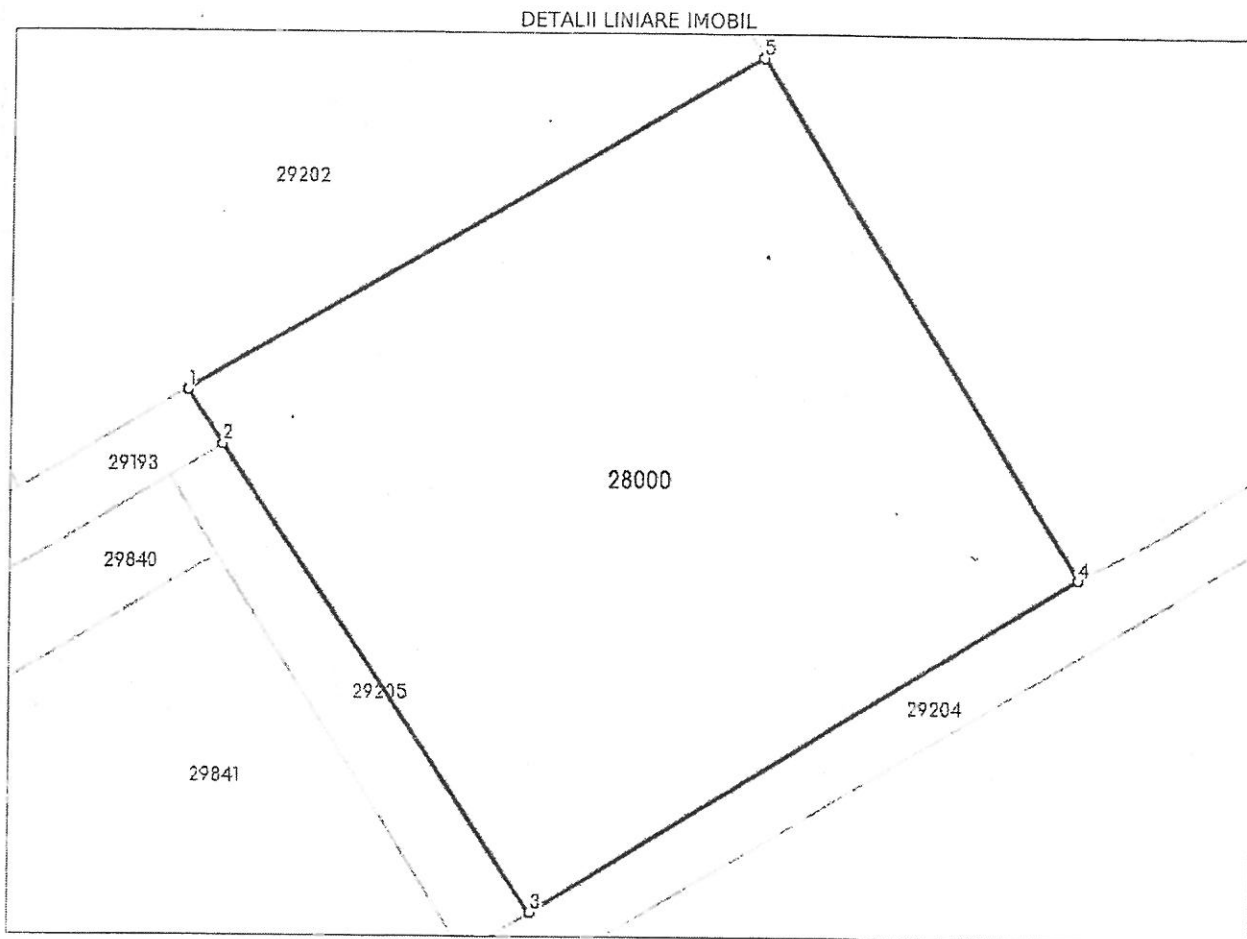
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
28000	6.609	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	6.609	25	1448,1449,1 450,1451,14 52	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	728.310,615 345.057,225	2	728.314,597 345.050,297	8.306
2	728.314,597 345.050,297	3	728.354,254 344.990,335	71.89
3	728.354,254 344.990,335	4	728.424,461 345.033,679	82.509
4	728.424,461 345.033,679	5	728.383,526 345.099,811	77.776

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m))
5	728.393,526 345.099,811	1	728.310,015 345.057,225	84.955

** 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 ANCPİ 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.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

29/08/2023, 11:20

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 21 din 14.07.2023

In scopul: INFORMARE

Ca urmare cererii adresate de ROSU NUTI-REPREZENTANT PRIMARIA COMUNEI FACAENI

cu domiciliul _____ în IALOMITA, municipiul _____, satul -, cod postal 927110,
sediul _____ comuna _____
strada VIITORULUI, nr. 41, bl. , sc , et. ap. , telefon /fax e-mail înregistrată la nr.
3151 din 30.05.2023,
pentru imobilul – teren și /sau construcții – situat în județul Ialomita, orașul Facaeni,
comuna _____
municipiul _____
satul Facaeni, strada SPICULUI, cod postal 927110, - nr. -sau identificat prin CF 28000
în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. ____, faza PUG/PUZ/PUD,
aprobată prin hotărârea Consiliului Local Facaeni nr. 25/2002 cu valabilitate prelungită 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:

119. REGIMUL JURIDIC

- SITUAREA TERENULUI: Teren intravilan , situat in intravilanul comunei Facaeni.
- NATURA PROPRIETATII: este proprietate UAT FACAENI.
- TITLUL ASUPRA IMOBILULUI: Domeniul privat al comunei Facaeni.
- ALTE PRECIZARI: Imobilul nu figureaza pe lista monumentelor istorice si nu se afla in raza de protectie a acestora.

120. 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.

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 ☐

DRDP Constanta ☐

gaze naturale ☐

telefonizare ☐

salubritate ☐

transport urban ☐

d.2) avize și acorduri privind

☐ securitatea la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

d.3) 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 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

.....
(numele, prenumele și semnătura)

L.S.

SECRETAR ,

.....
(numele, prenumele și semnătura)

ARHITECT-ŞEF*,

.....
(numele, prenumele și semnătura)

Achitat taxa de : SCUTIT CONFORM CODULUI FISCAL.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 14.07.2023

Catre,

Primarul comunei Facaeni

NR. 3982/14.07.2023

CERERE pentru emiterea certificatului de urbanism

Subsemnatul¹⁾ **ROSU NUTI**, CNP 2680406212981, cu domiciliul/sediul²⁾ în județul IALOMITA, municipiul/orasul/comuna FACAENI, satul FACAENI, sectorul, cod postal 927110, str. VIITORULUI NR.41, bl., sc., et., ap., telefon/fax, e-mail,

în calitate de/reprezentant al PRIMĂRIA COMUNEI FACAENI CUI 4365379

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare, solicit emiterea certificatului de urbanism în

scopul³⁾: **INFORMARE**

1. Elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții, în conformitate cu prevederile art. 3 alin. (1) din Lege, privind:

☐ 1.1. Lucrări de construire

☐ 1.2. Lucrări de desființare

☐ a) lucrări de construire, reconstruire, consolidare, modificare, extindere, reabilitare, schimbare de destinație sau de reparare a construcțiilor de orice fel, precum și a instalațiilor aferente acestora, cu excepția celor prevăzute la art. 12 din Legea nr. 50/1991;

☐ b) lucrări de construire, reconstruire, extindere, reparare, consolidare, protejare, restaurare, conservare, precum și orice alte lucrări, indiferent de valoarea lor, care urmează să fie efectuate la construcții reprezentând monumente istorice, stabilite potrivit legii;

☐ c) lucrări de construire, reconstruire, modificare, extindere, reparare, modernizare și reabilitare privind caile de comunicație de orice fel, drumurile forestiere, lucrările de artă, rețelele și dotările tehnico-edilitare, lucrările hidrotehnice, amenajările de albie, lucrările de îmbunătățiri funciare, lucrările de instalații de infrastructură, lucrările pentru noi capacități de producere, transport, distribuție a energiei electrice și/sau termice, precum și de reabilitare și re tehnologizare a celor existente;

☐ d) împrejurimi și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și alte lucrări de amenajare a spațiilor publice;

☐ e) lucrări de forjare și excavări necesare pentru efectuarea studiilor geotehnice și a prospecțiunilor geologice, proiectarea și deschiderea exploatareilor de cariere și balastiere, a sondelor de gaze și petrol, precum și a altor exploatare de suprafață sau subteran;

☐ f) lucrări, amenajări și construcții cu caracter provizoriu, necesare în vederea organizării executării lucrărilor, în condițiile prevăzute la art. 7 alin. (11) din Legea nr. 50/1991;

☐ g) organizarea de tabere de corturi, casute sau rulote;

☐ h) lucrări de construcții cu caracter provizoriu, chioscuri, tonete, cabine, spații de expunere situate pe caile și spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, precum și anexele gospodărești ale exploatareilor agricole situate în extravilan;

☐ i) cimitire - noi și extinderi.

☐ 2. Operațiuni notariale privind circulația imobiliară:

☐ vânzări, cumpărări, concesiuni, cesionări, dezmembrări, parcelări, comasări, partaje, succesiuni etc.

☐ 3. Adjudecarea prin licitație a proiectării lucrărilor publice (denumire)⁴⁾

☐ 4. Cereri în justiție

☐ 5. Alte scopuri prevăzute de lege (definire)⁵⁾

pentru imobilul ☐ teren și/sau ☐ construcții, situat în comuna Facaeni, cod postal 927110, str. SPICULUI nr. sau identificat prin³⁾

În sprijinul identificării imobilului anexez:

- planul cadastral/topografic actualizat la zi, scara 1:, precum și extrasul de carte funciara pentru informare,

eliberate de OCPI4);

-28000.....

Suprafața terenului și/sau construcției pentru care solicit certificatul de urbanism este de 6609.m²

Data
14.07.2023

Semnatura ⁵⁾

L.S.

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,

Emisă la Facaeni
Astăzi 30.11.2007.
Nr. 33

Președinte de ședință,



Anexa nr. 2 (24)
 MCL. 33 / 2007

CONSILIUL LOCAL AL
 COMUNEI FACAENI
 JUDETUL IALOMITA

DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI FACAENI

INVENTARUL SUPRAFETELOR

CAP I. TERENURI IN INTRAVILANUL COMUNEI

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

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

			1614	10202	Cc	2
			1615	950	De	2
			1616	1064	De	2
			1617	15391	Cc	2
			1618	673	Cat	2
			1619	938	De	2
			1620	1380	Nds	2
			1621	2210	De	2
			1622	7142	Asa	2
			1623	4473	Cat	2
			1624	1984	De	2
			1625	22386	Cc	2
			1626	628	De	2
			1627	11446	Cc	2
			1628	1226	De	2
			1629	13934	Cc	2
TOTAL FOST CAP FACAENI						356961
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

			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						
ALTE SUPRAFETE						
C						
1	Cons.pop.Facaeni	174	2570	87	Pdp	12

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

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

CAP II. TERENURI IN EXTRAVILAN

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

RECAPITULATIE

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

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

