

RAPORT DE EVALUARE
TEREN PARTIAL INTRAVILAN
St= 10544mp, lat. 44,56191, long. 27,98190,
situat in localitatea Facaeni, jud Ialomita,
Carte Funciara nr. : 29577



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

Raport de evaluare nr.22/17.10.2025

octombrie 2025

În atenția utilizatorului desemnat al prezentului raport: UAT FACAENI, jud IALOMITA
Având în vedere că vă transmitem raportul întocmit de mine, ION LAZAR ELENA membru titular ANEVAR, ca evaluare
obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu
subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea având competența necesară efectuării
evaluării declar conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025

1.1 Sinteza evaluării

Evaluator	ION LAZAR ELENA							
Legitimatie ANEVAR	13348							
Parafa	nr. 13348 -valabila 2025							
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	17.10.2025							
Data inspectiei	17.10.2025							
Data evaluării	17.10.2025							
Evaluator autorizat	Ion Lazar Elena , evaluator autorizat EPI, legitimatia 13348							
Tip proprietate	Teren Partial Intravilan							
Adresa proprietății	Facaeni, jud Ialomita							
Amplasare / Cartier	Zona periferica a localitatii Facaeni							
Cod postal	927110							
Carte funciara	Nr: 29577, FACAENI, jud IALOMITA							
Proprietarul bunului de imobil de evaluat:	Comuna FACAENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT, jud Ialomita							
Utilități	Retea de energie electrica in apropiere							
Suprafata	Teren	Nr. Carte Funciara	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata mp	Tarla	Parcela	Obs.
		29577	Curti constructii	DA	9715	114	922	Proprietar neidentificat
		29577	Curti constructii	NU	495	114	922	Proprietar neidentificat
		29577		NU	334	114	922	
		Total			10544			
Terenurile sunt libere, neamprejmuite .								
	Constructii	-nu sunt constructii pe aceste terenuri la data inspectiei , respectiv evaluarii.						
Proprietar	Comuna FACAENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT, jud Ialomita							
Utilizare existentă	-Terenuri intravilane /extravilane libere (nu sunt cultivate cu plantatii de vie)							
Piata specifică	Piata terenurilor intravilane/extravilane libere fara constructii situate in localitatea Facaeni si zonele apropiate , jud Ialomita.							
Curs de schimb valutar BNR	1 euro = 5,0889lei							
VALORI ESTIMATE								
• Valoarea justa a terenului								
• Metoda alternativa -Capitalizarea directa : Capitalizarea rentei funciare		Nr. Carte Funciara	Suprafata mp	Vjust euro	Nr.Carte Funciara	Suprafata mp	Vjust lei	
		29577	9715	6899	29577	9715	35116	
		29577	495	352	29577	495	1782	
		29577	334	238	29577	334	1210	
			10544	7489		7489	38108	
VALOAREA JUSTA:								
VALOAREA JUSTA UNITARĂ, pe m² teren		0,71 €/m²			3,6 lei/mp			
Dreptul de proprietate		Deplin						
Scopul evaluării		Determinarea valorii juste in vederea inscrierii in contabilitate						

Sarcini înregistrate	
Observatii speciale	Suprafata terenului 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, terenurile sunt libere, neimprejmuite, fara constructii .
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 2025)

Valoarea justa a terenurilor situate in localitatea Facaeni, jud Ialomita, avand CF 29577, proprietar neidentificat estimata la data evaluarii 17.10.2025 pentru inscrierea in contabilitate UAT Facaeni este :

Nr de carte funciara	Imobil inregistrat in adastral al imobilelor sub nr. :	Suprafata mp	Tarla	Parcela	Vjusta euro	Vjusta lei	Obs.
29577	5967	9715	114	922	6899	35116	Teren intravilan
29577		495	114	922	352	1782	Teren extravilan (conform Certificatului de Urbanism nr. 35/21.10.2025 inreg. 6355/21.10.2025)
29577		334	114	922	238	1210	
		10544			7489	38108	

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

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



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 asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

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

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

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „Standardele de evaluare a bunurilor 2025”

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat” si se supune *standardelor* menționate si poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris si prealabil al evaluatorului) si verificat, în conformitate cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2025” în spetă SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Forma si continutul raportului a fost convenită cu finantatorul.

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

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență 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 DESEMINAȚI

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 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 SUPPLEMENTARE 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 EXTRACȚIEI

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

Termenii de referință ai evaluării:

Identificarea si competenta evaluatorului

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

Colectivul de evaluatori: evaluator autorizat, conform certificare:

- are competenta cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI);
- speta subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistentă 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 si nici cu ceilalți utilizatori desemnati ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declaratii ale evaluatorului sustinute prin elaborarea prezentului raport.

Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

- UAT FACAENI, JUD IALOMITA.

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

Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului -UAT FACAENI- asupra valorii juste a bunului imobil „Teren Partial Intravilan” situat în localitatea Facaeni, jud Ialomita, nr. cad. 29577 în vederea inscrierii în evidentele contabile a UAT Facaeni, jud Ialomita.

Utilizarea evaluării:

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

Identificarea activului supus evaluării

Potrivit actului nr. 6083/16.10.2025 înregistrat la Comuna Facaeni se solicita evaluarea unor terenuri inventariate conform Procesului-verbal de inventariere a terenurilor UAT Facaeni înregistrat la Primaria Comunei Facaeni cu nr. 5969/14.10.2025 în vederea inscrierii în contabilitate.

Identificare sumară proprietate imobiliară :

1. **Teren Partial Intravilan**(asa cum este denumit în Extrasul de CARTE FUNCİARA PENTRU INFORMARE, CARTE FUNCİARA nr. 29577 Facaeni nr. cerere 136933 /16.10.2025) identificat de pe raza UAT Facaeni cu numar cadastral 29577, teren avand suprafata de 10544mp din care 9715mp situat în intravilan si 829mp situat în extravilan, zona Balta, lat. 44,56191, long. 27,98190.

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

Nr. Funciara	Carte	Categoria folosinta	de Intravilan	Suprafata mp	Tarla	Parcela	Obs.
29577		Curti constructii	DA	9715	114	922	Comuna Facaeni, proprietar neidentificat
29577		Curti constructii	NU	495	114	922	
29577		Curti constructii	NU	334	114	922	
Total							

- Utilizarea actuală: terenuri intravilane /extravilane libere situate la periferia localitatii Facaeni, zona Balta, jud Ialomita. ;
- Destinatia terenului – vie, conform informatiilor din extrasul de carte funciara anexat prezentului raport.

Adresă proprietate:

- Localitatea Facaeni, zona Balta, jud Ialomita..

proprietatile se identificată juridic prin:

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

**Raport de evaluare teren partial intravilan St= 10544mp, localitatea FACAENI, jud Ialomita,
numar cadastral 29577**

Nr. Funciara	Carte	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata mp	Tarla	Parcela	Obs.
29577		Curti constructii	DA	9715	114	922	Comuna
29577		Curti constructii	NU	495	114	922	Facaeni,
29577		Curti constructii	NU	334	114	922	proprietar neidentificat

Datele sunt extrase din extrasul de carte funciara pus la dispozitie de client si anexate prezentului raport.

Dreptul de proprietate evaluate. Identificare juridică

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

Intregul drept de proprietate .Dreptul de proprietate conferă titularului său trei atribute : -posesia –de a stăpâni bunul ;

- folosința – de a folosi și de a culege fructele (foloasele materiale);

-dispoziția –de a dispune de bunuri

Dreptul de proprietate :COMUNA FACAENI JUD IALOMITA , PROPRIETAR NEIDENTIFICAT.

- Terenul analizat nu are identificat proprietarul, este inventariat pe raza comunei Facaeni potrivit Procesului – verbal de inventariere terenuri UAT Facaeni din 13.10.2025 . Procesul verbal este inregistrat cu nr. 5969/14.10.2025 la Primaria Comunei Facaeni , jud Ialomita urmandu se procedura legala de a finaliza inscrierea in domeniul privat al UAT Facaeni.
- Avand in vedere cele mentionate, solicitarea clientului , documentele anexate raportului prin prezentul raport **se evaluează dreptul de proprietate absolut al UAT Facaeni in ipoteza speciala a finalizarii procedurii legale de a deveni proprietar absolut asupra terenului identificat cu CF 29579 , procedura initiata la data raportului .**
- **Nu am avut la dispozitie documente si date legate de restrictii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele mentionate).**
- Documentele anexate sunt :
 - Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 29577 Facaeni, emis la 16.10.2025 136933/16.10.2025 de ANCPI , OCPI Ialomita , ECP Slobozia, conform cereri nr. 136933/16.10.2025 ;
 - Certificat de urbanism pentru informare nr. 35/21.10.2025 inregistrat la Primaria Comunei Facaeni cu nr. 6355/21.10.2025 .
 - Procesului – verbal de inventariere terenuri UAT Facaeni din 13.10.2025 si inregistrat cu nr. 5969/14.10.2025 la Primaria Comunei Facaeni , jud Ialomita ;
 - Act solicitare evaluare nr. 6088/16.10.2025 inregistrat la Comuna Facaeni ;
 - Toate bunurile imobile analizate nu sunt grevate de sarcini conform mentiunilor din Extras pct.C partea III.Sarcini , extrase anexate prezentului raport.
- Bunul imobil supus evaluarii este „ Teren Partial Intravilan" situat in localitatea Facaeni, zona Balta i, jud. Ialomita care se identifica prin numar cadastral 29579 Facaeni , teren avand suprafata de 10544mp din care 9715mp situat in intravilan si 495mp+334mp situat in extravilan , lat. 44,56191, long. 27,98190.
- De asemeni in Certificatul de Urbanism nr 35/21.10.2025 inregistrat la Primaria Comunei Facaeni cu nr. 35/21.10.2025 , emis in scopul : informarea se certifica la
- pct. 1. **REGIM JURIDIC:**
 - SITUATIA TERENULUI : teren intravilan categoria de folosinta- curti constructii – cu suprafata de 9715 mp, T 114, P 922 ; teren extravilan categoria de folosinta -curti constructii- cu suprafata de 495mp , T 114, P 922 si teren extravilan extravilan ,categoria de folosinta -curti constructii -cu suprafata de 334mp, T 114, P 922 , situate ca trupuri izolate in Balta Ialomitei.
 - NATURA PROPRIETATII: Comuna Facaeni , proprietar neidentificat .
 - TITLUL ASUPRA IMOBILULUI: CF 29577.
 - ALTE PRECIZARI: imobilul nu figureaza pe lista monumentelor istorice si nu se afla in raza de protectie a acestora.
- **2 REGIMUL ECONOMIC**
 - FOLOSINTA ACTUALA : in prezent pe teren nu se afla constructii.
 - DESTINATIE CONFORM P.U.G .aprobat prin HCL Facaeni nr. 25/2002 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 16/28.04.2016 este activitati agro-industriale A1.
 - ALTE PREVEDERI: conform PUG aprobata prin HCL Facaeni nr. 25/2002 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 16/28.04.2016 terenul este cuprins in zona trupuri izolate in Balta

Ialomitei.

Utilizari admise:

- la nivelul zonelor functionale din intravilan printru toate unitatile de referinta teritoriale sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati. In cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se impune repalcerarea zonei. Aceasta se va realiza numai cu conditia elaborarii unui PUZ.
- A1 -Activitati productive agro-industriale nepoluante desfasurate sau nu in constructii agro-industriale ; distributia si depozitarea bunurilor si materialelor.
- la nivelul zonelor functionale din extravilan in privinta trupurilor izolate se prevede pastrarea infrastructurii si modernizarea acestora : T 114 Cc cuprinde A1 -zona de activitati agro-industriale.
- Utilizari admise cu conditionari: conform PUG -conform PUG pentru A1, - activitatile actuale vor fi permise a se desfasura in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani : numai in aceste conditii sunt permise activitati noi – care sa nu atraga cresterea poluarii.

Identificare activ. Identificare cadastrală si faptică.

Nu am avut informatii despre o eventuală diferență între scriptic² si faptic³, 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

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor 2025 prin "**valoare de piață**" se intelege suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumparator hotarat si un vinzator hotarat , într-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara costringere . Forma de exprimare a valorii: Valoarea este exprimata cash.

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

-IFRS 13 **defineste valoarea justă** ca fiind pretul care ar fi incasat pentru vanzarea unui activ sau platit pentru transferul unei datorii într-o tranzactie reglementata între participantii de pe piața la data evaluării.

Prevederile IFRS 13 si în special referirile la participantii de pe piața , la o tranzactie ce are loc pe piața principala sau pe cea mai avantajoasa piața si pentru cea mai buna utilizare a unui activ , arata clar faptul ca valoarea justă , conform IFRS-urilor , este coerenta , în general , cu conceptul de valoare de piața , asa cum aceasta este definita si comentata in SEV 104.

Astfel pentru multe scopuri practice , valoarea de piața , conform SEV 104, indeplineste cerinta de evaluare la valoarea justă conform IFRS 13 , supusa unor ipoteze specifice cerute de catre standardul de contabilitate , cum ar fi stipularile privind unitatea de cont , ignorarea restrictiilor de vanzare sau factorul de blocaj.

Piața specifică

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

Modalități de plată

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

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

Moneda raportului

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

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

Ipoteze de tranzactionare

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

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

Data (de referință a) evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzătoare datei de 17.10.2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare si valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

² Înregistrarea juridică si cadastrală

³ Bunul imobil efectiv regăsit în teren

Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în data de 17.10.2025, 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 imobiliara (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc.);
- analize de piață publicate de companii specializate în analiza pietei imobiliare, studii statistice, evoluție 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 fotografiile ale bunului atât la exterior cât si la interior.

1.1.1 Restrictii documentare. Raport descriptiv

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

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

Inspectia proprietății

S-a efectuat inspectia bunurilor imobile analizate (conform instructiunilor evaluării) în data de 12.07.2024.

Situatia imobilelor 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.

Natura si sursa informatiilor pe care se bazează evaluarea

✗ Extrasul de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 29577 Facaeni, emis la 16.10.2025

✗ Certificat de Urbanism in scopul Informare nr. 35/ 21.0.2025 inregistrat la Primaria Comunei Facaeni cu nr. 6355/21.10.2025 .

✗ Procesului – verbal de inventariere terenuri UAT Facaeni din 13.10.2025 si inregistrat cu nr. 5969/14.10.2025 la Primaria Comunei Facaeni , jud Ialomita ;

✗ Act solicitare evaluare nr. 6088/16.10.2025 inregistrat la Comuna Facaeni ;

✗ Planuri si schite

✗ Plan de incadrare in zona, anexat;

✗ Alte documente

- Strict cele anexate.

✗ Toate bunurile imobile analizate nu sunt grevate de sarcini conform mentiunilor din Extras pct.C partea III.Sarcini , extrase anexate prezentului raport.

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.

Documente / Informatii preluate din terte surse

✗ Informatii privind piata specifică⁵:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliara la nivel local sau national:
 - o imobiliare.ro
 - o olx.ro
 - o multecase.ro
 - o lajumatate.ro
- Portaluri electronice ale agentilor imobiliare locale.

⁴ Prin prisma scopului si destinatarului

⁵ Informatii privind oferte vânzări, închirieri si altele

- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică

✗ Publicații și studii de specialitate

- Revista „VALOAREA (...)” – publicație periodică ANEVAR
- Studii ale companiilor specializate în analiza pietelor imobiliare (publicații tip „market research”)

Ipotenze și ipoteze speciale

Ipotenze reiesite din instrucțiuni de evaluare

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

Ipotenze generale

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

- DATE DE BAZĂ. Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- DIMENSIONAL. Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor – a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
- JURIDIC. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil, tranzactionabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea; Nu s-au făcut investigații suplimentare. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Nu s-au considerat a exista investiții efectuate de terți, revendicabile. Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport.
 - URBANISM. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
 - STRUCTURĂ. Nu am realizat o analiză structurală a construcției provizorii care nu face obiectul prezentei evaluări
 - MEDIU. Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.
- ✗ METODOLOGIE. Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- ALTE DATE. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- ALOCARE. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
- PUBLICARE. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare 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.

Ipotenze speciale și particulare

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

Responsabilitatea față de terti

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

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

Valabilitatea raportului

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

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

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

Clausa de nepublicare

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

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

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

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

Transmiterea către terti⁵ se sancționează în conformitate cu legislatia în vigoare.

Standarde utilizate

Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, 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 competența 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 2025.

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

SEV 103 Abordari în evaluare (IVS 103)

SEV 104 Informatii si date de intrare (IVS 104)

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 106 Documente si raportare (IVS 106)

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiară

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2025

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 – Abordari în evaluare, 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.

PREZENTAREA DATELOR

Prezentare generală a proprietății imobiliare

Situația juridică

⁵ Auditorii si organele de control a entității nu sunt considerati terti.

Proprietatile sunt identificate juridic prin:

Nr. Funciara	Carte - Categoria folosinta	de Intravilan	Suprafata mp	Tarla	Parcela	Imobil inregistrat in registrul cadastral al imobilelor sub nr. :	Obs.
29577	Curti constructii	DA	9715	114	922	5967	-
29577	Curti constructii	NU	495	114	922		Proprietar neidentificat.
29577	Curti constructii	NU	334	114	922		

Datele sunt extrase din documentatia prezentata de client evaluatorului:

- ✗ Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 29579 Facaeni, emis la 16.10.2025 136933/16.10.2025 de ANCPI, OCPI Ialomita, BCPI Slobozia, conform cererii nr. 13693/16.10.2025 ;
 - ✗ Certificat de Urbanism in scopul Informarii nr. 6355/21.10.2025 din Primaria Comunei Facaeni.
 - ✗ Procesului - verbal de inventariere terenuri UAT Facaeni din 13.10.2025 si inregistrat cu nr. 5969/14.10.2025 la Primaria Comunei Facaeni, jud Ialomita ;
 - ✗ Act solicitare evaluare nr. 6038/16.10.2025 inregistrat la Comuna Facaeni ;
 - ✗ -Planuri si schite
 - ✗ -Plan de incadrare in zona;
 - ✗ -Alte documente
- Strict cele anexate.

Descrierea zonei

Localitatea Facaeni se afla in estul judetului, pe malul stang al brațului Borcea al Dunării. Comuna este traversată de soseaua națională DN3B, care leagă Feteștiul de Giurgeni.

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

Comuna Făcăeni este situată în județul Ialomita, în regiunea Muntenia din România, având o populație de aproximativ 4.900 de locuitori, conform recensământului din 2021. Comuna este alcătuită din două sate: Făcăeni și Progresu.

Făcăeni se găsește în apropierea brațului Borcea al Dunării și este traversată de drumul național DN3B, oferind acces facil către localitățile vecine: Vlădeni (nord), Bordușani (sud), Movila (vest) și Topalu (est). Un element notabil al comunei este bacul care permite traversarea către Balta Ialomitei, o insulă folosită preponderent pentru agricultură. De asemenea, malul Borcei oferă locuitorilor o plajă unde se pot relaxa și practica sporturi.

Documentele istorice atestă existența localității de peste 500 de ani, iar descoperirile arheologice demonstrează că zona a fost locuită încă din Epoca Fierului. Numele comunei ar proveni fie din cuvântul arhaic „făcău” (moară), fie din „flăcău” (tânăr).

Economia locală este axată pe agricultură, însă pescuitul continuă să fie o activitate importantă. Din 2017, aici funcționează un parc eolian, care valorifică potențialul zonei pentru energie regenerabilă. În comună există o școală generală, o grădiniță, trei biserici ortodoxe și două adventiste.

La data de 12 august 2002, satul Făcăeni a fost lovit de o tornadă, un fenomen natural neobișnuit în această zonă. Tornada a distrus mai mult de 300 de case și pădurea din partea de est a satului. Spre sfârșitul lunii mai 2017, la aproape 15 ani după calamitatea din 2002, s-a reprodus același fenomen. Tornada a venit, la fel ca în 2002, de pe Brațul Borcea al Dunării și a urcat dealul până în sat. Daunele provocate au fost mai puține la număr și nici un rănit sau decedat.

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

Acces

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

Nu se cunosc restrictii din acest motiv.

Descrierea terenului:

Pentru teren intravilan nr. cadastral 23691 situat in localitatea Facaeni, str. Fetesti , jud Ialomita care se identifica prin :

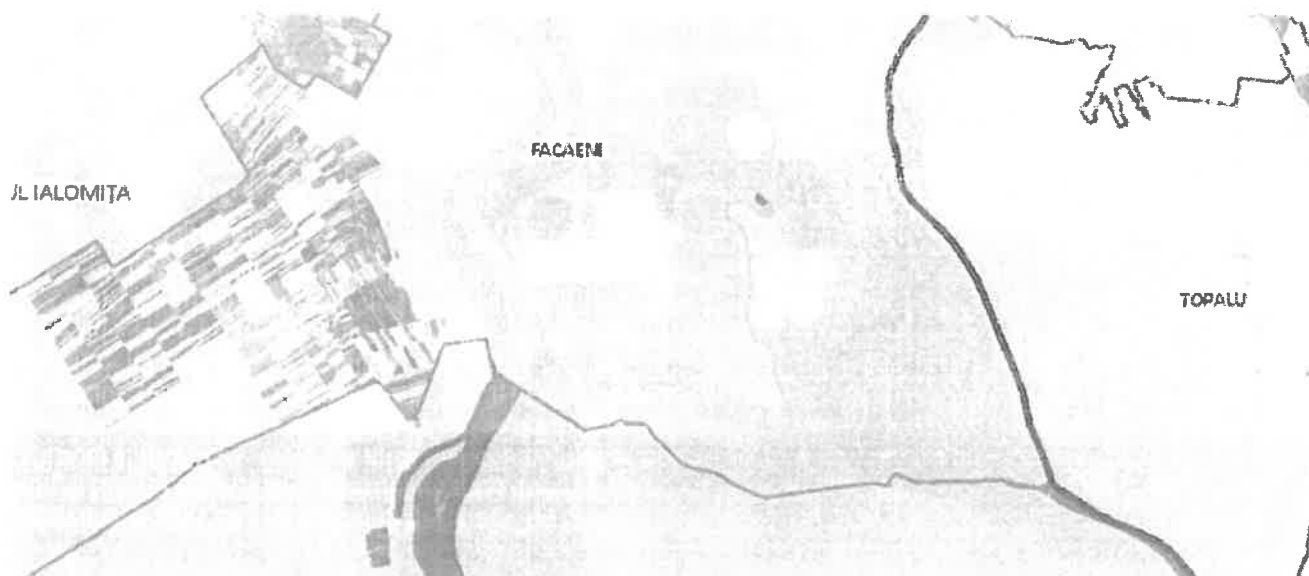
Nr. Funciara	Carte	Categoria folosinta	de Intravilan	Suprafata mp	Tarla	Parcela	Imobil inregistrat in registrul cadastral al imobilelor sub nr. :	Obs.
29577		Curti constructii	DA	9715	114	922	5967	Proprietar neidentificat.
29577		Curti constructii	NU	495	114	922		
29577		Curti constructii	NU	334	114	922		

Proprietatea este amplasata in zona periferica a localitatii Facaeni pe malul drept al Bratului Borcei in Balta Ialomitei. Zona studiata este in zona Baltii unde inainte de anul 1989 au existat circa zece ferme agricole avand si constructii edificate pe teren .Accesul cu localitatea Facaeni se face prin traversarea Bratului Borcea cu bacul.

Suprafata terenului intravilan este de 9715mp masurata si din acte si 495mp respectiv 334mp teren extravilan . Intreaga suprafata de teren adica 10544 mp are categoria de folosinta -Cc- curti constructii.

Terenul este relativ plan .La data inspectiei terenul era arat pe zona care a permis aceasta lucrare intrucat sunt si palcuri de arbusti . Terenul nu este imprejmuit.

Mediu este normal si corespunzator zonei de campie .



Nr. crt	Subiect	Teren intravilan curti constructii
1	Client / utilizator	UAT FACAENI, jud IALOMITA
	Scop evaluare	Informare in vederea inscrierii in contabilitate dupa finalizarea procedurilor de dobandire a dreptului de proprietate deplin/absolut
	Dreptul de proprietate	deplin-dupa finalizarea procedurilor de dobandire a dreptului de proprietate deplin/absolut
	Restrictii de utilizare	Fara- (dupa inscrierea in contabilitatea UAT Facaeni)
	Conditii de finantare	La plata

Adresa	Facaeni, jud Ialomita
Amplasare	Loc.Facaeni -zona periferica, zona Balta.
Suprafata	10544mp
Destinatie	Conform P.U.G aprobat prin HCL Facaeni nr. 25/2002 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 16/28.04.2016 este activitati agro-industriale A1.
Topografie	Teren relativ plan
Forma	neregulata
Utilitati	energie electrica in apropiere ,
Acces	Drum de exploatare din teren natural
Deschidere	
Situatia actuala a terenului:	Teren liber.
Indicatorii urbanistici	POT = 25% %; CUT = 0,6% i
Vecinatati	NE-NC 29235 ; S - NC 29578 ; V - NC. 29580; E -NC. 29235
Puncte de interes	-Sit arheologic aflat in preajma fermei zootehnice din Făcăeni care cuprinde urme de așezări din neolitic și din perioada Latène. -Monument de arhitectură- conacul Aurel Benteoiu, aflat la 300 m de satul Făcăeni, clădire ce datează din 1937.
Artere importante	3B

Utilitati- retea de energie electrica in apropiere.

Acesul catre proprietate se realizeaza traversand bratul Borcea cu bacul dinspre localitatea Facaeni pe malul drept al Bratului Borcea catre zona Baltii Ialomita. In zona Baltii drumurile sunt din pamant natural , greu accesibile pe timp ploios si un drum de acces pietruit care asigura minimul de acces in zona .

Imobilul nu figureaza pe lista monumentelor istorice si nu se afla in raza de de protectie a acestora.

Clientul a pus la dispozitia evaluatorului documente de urbanism. In scopul evaluarii, am considerat ca proprietatea respecta prevederile urbanistice ale zonei, precum si alte prevederi legale privind activitățile pentru care va fi utilizată.

Utilitati- retea de energie electrica in apropiere.

Acesa proprietate se afla situata in localitatea Facaeni pe malul drept al Bratului Borcei , la cca 5km de unitati administrative .Proprietatea se afla in zona de activitate agrara.

Descrierea clădirilor si constructiilor -nu sunt edificate constructii pe teren iar in teren nu se cunosc incorporate , conducte, rezervoare etc. In apropierea proprietatii exista retele de energie electrica sau posibil pe aceasta proprietate . Nu am avut posibilitatea identificarii terenului pe care sunt stalpii de energie electrica.

Date suplimentare teren evaluat:

Functionalitate:

Accesibilitate , functie economica

☞ Zona periferica a localitatii, Balta Ialomitei .

☞ Acces la strada principala a localitatii prin strada secundara impietruită .Vizibilitatea este buna.

Dimensiuni.

Suprafetele sunt determinate in plan de protectie Stereo 70 .

1.1.1 Starea terenului

1.1.2 -prezentului teren nu este imprejmuit , are forma relativ plana , neregulata. La data inspectiei

terenul este liber, fara constructii edificate, arat in mare parte si cu palcuri de arbusti.

1.1.3 Mentiuni speciale

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

Analiza pietei imobiliare⁷

Definirea pietei specifice

Piata specifică analizată

este cea a terenurilor libere, neamenajate, terenuri situate in zona periferica a localitatii Facaeni, zona Baltii si zonele invecinate.

localitate fără sustinere economică deosebită.

Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate situate in zona Baltii, cu energie electrica la cca 100m este solicitata de catre agricultori. Interesul pentru asfel de terenuri, similare celui analizat, este reprezentat de persoane fizice si/sau persoane juridice – mici întreprinzători. Puterea de cumpărarea a populatiei, respectiv a micilor întreprinzători localnici este in crestere, fapt ce conduce la un interes mediu pentru detinerea unor astfel de proprietati in detrimentul concesiionarii.

Limitări:

Alternative de CMBU – nu e cazul. Achizitionarea terenului se face conform intentiei UAT Facaeni de a inscrie in contabilitate si concesiionarea terenul in scopul dezvoltarii de activitati productive, si care conform certificatului de urbanism sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati.

Analiza ofertei competitive

Oferta de terenuri extravilane libere in localitate este cuprinsa intre 0,6-1 euro/mp. Oferta de terenuri intravilane libere este mai mica decât cererea. In localitate se cunosc tranzactii de proprietati- locuinte -constructii vechi si teren intravilan aferent.

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

In localitate se cunosc tranzactii de proprietati- locuinte -constructii vechi si teren intravilan aferent, terenuri intravilane libere

Din informatiile primite, tranzactionarea unui hectar de teren extravilan este cuprinsa intre 30000lei/ha : 50000lei/ha. Binenteles sunt si exceptii.

Din analiza acestor tranzactii se poate constata valori de tranzactionare a proprietatilor /////

Echilibrul pietei

Piata specifică manifestă la acest moment un dezechilibru relativ între cerere si ofertă pentru terenuri intravilane libere dar exista terenuri cu suprafete generoase de 2000-2500mp avand construite locuinte, destul de vechi, care se tranzactioneaza in vederea modernizarii sau demolarii si construirii de noi locuinte cu valori cuprinse intre 40000-80000lei functie de suprafetele terenurilor, starea constructiilor, pozitia acestora, putere de asteptare etc. Oferta terenurilor libere pentru concesiionare apartine UAT Facaeni. Sunt terenuri de 2000mp respectiv 8000mp care sunt scoase spre concesiionare.

4. ANALIZA DATELOR si CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

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

Cea mai buna utilizare este definită de Standardele de evaluare a bunurilor 2025 ca fiind "utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător si din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării".

Aplicând secvențial următoarele criterii, considerăm că:

1) Permis legal – Evaluatorul nu a fost informat cu privire la posibile limitări de utilizare ale proprietăților. În scopul evaluării, am analizat certificatul de urbanism nr. 35/21.10.2025 pus la dispozitie de catre client. Documentul precizeaza ca terenul este intravilan 9715mp si extravilan 495mp respectiv 334mp intraga suprafata de 10544 mp avand categoria de folosinta curti constructii -Cc-, este situat in zona Balta Ialomitei si are activitati agro-industriale A1. Observarea vecinatatii nu releva aspecte care ar putea afecta legal

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.

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

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

dezvoltarea susamintita. 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. Terenul este partial intravilan pentru ca a aparținut înainte de 1989 unor ferme de stat care au deținut și construcții, ulterior demolate probabil. Acest fapt aduce indicii ca terenul poate fi construit. Configurația generală a proprietății (forma, dimensiuni și topografia terenului, existența utilitatilor și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre) permite edificarea construcțiilor speciale conforme cu standardul zonei. În consecință, proprietatea poate avea doar utilizare mixtă. Apreciez că dezvoltarea mixtă este fizic posibilă. Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării. Se apreciază că nu există teren în surplus sau teren în exces pentru acest tip de proprietăți mixte.

3) Fezabil financiar – Dezvoltarea unor construcții este posibilă conform certificatului de urbanism. Construcția posibilă și permisă tipică zonei este agro-industrială. Se presupune că utilizarea proprietății va genera un rezultat pozitiv, va fi fezabilă financiar.

4) Maxim productivă – având în vedere concluziile formulate prin aplicarea criteriilor mai sus menționate, considerăm că numai o utilizare –mixtă, agricolă, industrială, instruire, relaxare – poate avea o valoare maximă a proprietății imobiliare.

În concluzie, considerând principiile analizei de cea mai bună utilizare, condițiile actuale ale pieței, precum și caracteristicile proprietății (dimensiune, localizare, vecinătăți), **considerăm că cea mai bună utilizare este cea permisă după finalizarea procedurii de înscriere în contabilitate, precum prevede și certificatul de urbanism pentru Informare anexat raportului.**

4.2 Evaluarea terenului:

4.2.1 Metodele de evaluare a terenului liber utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abordarea prin piață (comparația directă), prin venit și prin cost.

4.2.2 Acestea sunt:

-**Metoda comparației directe**

-Metode alternative:

1. Extracția de piață;

2. Alocarea (proportia)

3. Tehnicile capitalizării venitului: - Capitalizarea directă: Metoda rezidua
- Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare

- Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și

dezvoltării

Dintre acestea cea mai relevantă și recomandată este metoda comparației directe.

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzările de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect.

Elementele de comparație includ:

-dreptul de proprietate,

-condiții (termeni de finanțare)

-condiții de vânzare(motivația)

-cheltuieli efectuate imediat după cumpărare,

-condiții de piață(schimbări în timp)

-localizarea

-caracteristici fizice

-utilități disponibile

zonarea

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025, GEV 630, Evaluarea bunurilor imobile para.42, prin informații recente în contextul abordării prin piață, se înțelege, „acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării”.

Conform GEV 630 CMBU Evaluarea bunurilor imobile para 87, „Comparabilele trebuie selectate dintre proprietățile care au aceeași CMBU. diferențele identificate privind acest element de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura / tipul acesteia.”

Tehnicile recunoscute în cadrul comparației 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 (V₁)**

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 (oferțele 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 specializate care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare similare în zona analizată.

- Având în vedere că nu am dispus de informații suficiente cu tranzacții extravilane, tranzacționate în localitatea Facaeni nu am abordat această metodă.

Metoda extracției de pe piață

- Extracția este o metodă 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.

- Metoda constă în determinarea valorii terenului liber ca marime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor.

- Nu am folosit această abordare din lipsa informațiilor specifice în zona.

- Metoda alocării (proportia)

Metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției) se bazează pe principiul echilibrului și pe conceptul contribuției, ambele afirmând că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare din anumite localități. Când proprietatea imobiliară include construcții relativ noi, rezultatului acestui raport i se atribuie, în general mai multă siguranță.

- Metoda alocării nu conduce la indicații decisive privind valoarea terenului subiect, dar poate fi utilizată în stabilirea valorii acestuia când numărul de vânzări de terenuri libere este insuficient, însă nu există informații despre proprietăți imobiliare construite.

Metoda de capitalizare a venitului

- Utilizarea acestor tehnici în estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și construcții - în cazul metodei reziduale a terenului).

Capitalizarea directă: Metoda reziduală

Metoda reziduala poate fi utilizata in estimare a valorii terenului atunci cand nu sunt disponibile date privind parcelele similare de teren liber. Aceasta metoda se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei care se refera la echilibrul dintre cei patru factori de productie (pamantul, capitalul, munca si coordonarea antreprenoriala) adica teren, capital, forta de munca si management.

Capitalizarea directa: capitalizarea rentei funciare

Renta funciara poate fi capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata pentru a estima valoarea de piata a terenului. Renta funciara este suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare a terenului in conformitate cu conditiile de inchiriere / arendare a terenului. Acesta corespunde valorii castigului proprietarului terenului si dreptului de folosinta. Ratele de capitalizare obtinute sunt utilizate pentru transformarea rentei funciare in valoare de piata a terenului. Aceasta procedura este utila in cazul in care analiza terenurilor comparabile vandute sau inchiriate indica intervalul de variatie al rentelor si ratelor de capitalizare. Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, estimarea valorii prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului real principal de proprietate (ce include cele trei atribute; posesie-folosinta-dispozitie).

Ca si in alte zone ale judetului, terenurile arabile se concesioneaza societatilor agricole care se ocupa de cultivarea acestora, stabilindu-se o redeventa anuala cuprinsa intre 800-1000kg grau/ha.

Calitatea graului trebuie sa fie conform STAS 813/68. Echivalenta in lei a redeventei se stabileste dupa cotaia graului, la vedere, de la Bursa Internationala de Tranzactii Financiare Futures si cu Optiuni, Liffe de la Londra, la cursul de referinta leu/euro stabilit de BNR la data scadentei.

Conform contractului de concesiune nr. 6568/14.06.2006 si Actului aditional nr. 5 avand nr. de inregistrare 11755 /23.07.2020 al prezentului contract incheiat intre societatea Zimbru S.A. cu sediul in comuna Faceni si o unitate detinatoare de teren arabil, concesiunea unui hectar de teren /an se realizeaza pentru o renta de 1000kg/ha sau echivalenta in lei a redeventei.

Avand aceste informatii, proprietatea subiect St= 11799mp se afla in aceeaasi zona cu terenul concesiionat am considerat redeventa ca fiind 1000kg/ha grau respectiv 0,9lei/kg sau 900lei/ha si parcurgand procesul metodei de capitalizare a rentei funciare am determinat valoarea justa a terenului.

VBPT- venit brut potential din inchirierea terenului este determinat astfel: $VBPT = Chirie /mp/luna * St$

St-suprafata terenului

Un kg de grau standard este vandut cu 0,9 lei/kg.

Pentru 10000mp redeventa este de 1000/ha kg respectiv 900lei sau 177 euro/ha sau 14,73 euro/luna.

Pentru 10544 mp redeventa anuala este $(900 \text{ lei} \times 10544 \text{ mp}) / 10000 \text{ mp} = 948,96 \text{ lei /an}$ respectiv 167,21 euro/an.

Tranzactionarea terenurilor arabile este cuprinsa intre 6000-8000euro /ha chiria este de cuprinsa intre 170 euro-192 euro/ha iar chiria/ renta este cuprinsa intre 900-1200 kg/ha/an. Contractul de concesiune se realizeaza pe 5ani sau 10 ani cu drept de prelungire functie de intelegere intre parti.

Avand aceste informatii am determinat rata de capitalizare ca fiind 2,5%.

Urmare a acestor informatii am determinat valoarea justa a St= 10544 mp ca fiind 38108 lei sau 3,6lei/mp respectiv 7489 euro sau 0,71 euro/mp.

Avand in vedere ca in zona Baltii sunt putine constructii ramase (care au apartinut fermelor) si acestea in stare de imposibilitate de a fi folosite, categoria de folosinta fiind vii am considerat in calcul atat pentru terenul intravilan cat si pentru restul aceeasi valoare /mp.

Raport de evaluare teren partial intravilan St= 10544mp, localitatea FACAENI, jud Ialomita,
numar cadastral 29577

**ESTIMAREA VALORII EVALUAREA TERENULUI SI A
AMPLASAMENTULUI METODA CAPITALIZARII RENTEI
FUNCIARE -Metoda capitalizarii directe pentru estimarea valorii
terenului**

Suprafata teren (mp)	10577
Chirie teren (Eur/mp/luna)	0,0013280787
Rata de capitalizare teren [%]	2,50%
Venitul brut potential teren (eur)	187,21
Valoarea de piata teren(eur)	7489
Valoare de piata teren (eur/mp)	0,71
Curs BNR 17.10.2025	5,0889
Valoare proprietate (RON):	38.108
Valoare de piata teren (lei/mp)	3,60

DETERMINAREA RATEI DE CAPITALIZARE

COMPARABILE	A	B	C
Chirie lunara solicitata	14,5	15	15,5
Venit Brut Potential (EUR/an)	174	180	186
Grad de neocupare (% din VBP)	0%	0%	0%
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	174	180	186
Cheltuieli aferente proprietarului (% din VBE)	0%	0%	0%
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	174	180	186
Valoarea solicitata a proprietatii (EUR)	6.000	7.000	8.000
Rata de capitalizare (%)	2,90%	2,57%	2,33%
Rata de capitalizare medie (%)	2,60%		
Se alege rata de capitalizare(%)	2,50%		

**Raport de evaluare teren partial intravilan St= 10544mp, localitatea FACAENI, jud Ialomita,
numar cadastral 29577**

Avand in vedere ca in zona Baltii Ialomita sunt putine constructii ramase (care au apartinut fermelor) si acestea in stare de imposibilitate de a fi folosite, destinatia fiind pentru agricultura in mare parte am considerat ca valoare justa pentru inscrierea in contabilitate pentru terenul intravilan cat si pentru restul aceeasi valoare /mp.

Nr. Funciara	Carte	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata mp	Vjusta lei	Vjusta euro	Obs.
29577		Curti constructii	DA	9715	35116	6899	Teren intravilan
29577		Curti constructii	NU	495	1782	352	Teren extravilan
29577		Curti constructii	NU	334	1210	238	(conform Certificatului de Urbanism nr. 35/21.10.2025 inreg. 6355/21.10.2025)
Total				10544	38108	7489	

- Curs valutar BNR la data de 17.10.2025: 1€ =5,0899lei
- Valorile nu contin TVA.

4.4 Concluzie:

În concluzie, valoarea justa a terenului St = 10544mp situat in Facaeni, T 114, P 923, jud Ialomita, nr. cad. 29577 determinata prin Capitalizarea rentei funciare la data evaluării 17.10.2025 este:

Nr. Funciara	Carte	Categoria de folosinta	Intravilan	Suprafata mp	Vjusta lei	Vjusta euro	Obs
29577		Curti constructii	DA	9715	35116	6899	Teren intravilan
29577		Curti constructii	NU	495	1782	352	Teren extravilan
29577		Curti constructii	NU	334	1210	238	(conform Certificatului de Urbanism nr. 35/21.10.2025 inreg. 6355/21.10.2025)
Total				10544	38108	7489	

1. Curs de schimb valutar comunicat de BNR la data evaluării 17.10.2025: 1 EURO = 5,0889lei.
2. Valoarea estimată nu include TVA.
3. Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale si speciale prezentate în raport si a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definitiilor mentionate pe parcurs si nu au luat în calcul conditii atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
4. Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „Standardele de evaluare a bunurilor 2025”

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr. 13348



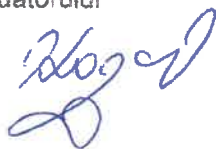
Anexe la raport

Fotografii

- ✍ Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 29577 Facaeni, emis la 16.10.2025 136933/16.10.2025 de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia, conform cererii nr. 136933/16.10.2025 ;
- ✍ Certificat de Urbanism in scopul Informare nr. 35/ 21.0.2025 inregistrat la Primaria Comunei Facaeni cu nr. 6355/21.10.2025 .
- ✍ Procesului -- verbal de inventariere terenuri UAT Facaeni din 13.10.2025 si inregistrat cu nr. 5969/14.10.2025 la Primaria Comunei Facaeni , jud Ialomita ;
- ✍ Act solicitare evaluare nr. 6088/16.10.2025 inregistrat la Comuna Facaeni ;
- ✍ Planuri si schite
- ✍ Plan de incadrare in zona, anexat;
- ✍ Alte documente

• Strict cele anexate.

Calificările evaluatorului



ROMÂNIA

JUDETUL IALOMIȚA

Comuna Făcăeni, cod fiscal 4365379,

Făcăeni, str. Primăriei, nr. 55, jud. Ialomița,

cod poștal 927110, telefon: 0243/313330, fax: 0243/313045,

e-mail: clfacaeni@yahoo.com, site: www.comunafacaeni.ro

Nr. înregistrare 6088 dinn 16.10.2025

CĂTRE
P.F. ION-LAZĂR ELENA

Vă solicităm să procedați la întocmirea rapoartelor de evaluare pentru înscrierea în contabilitate la valoarea justă a următoarelor terenuri, identificate pe raza UAT Făcăeni, cu număr cadastral și zona de amplasare, după cum urmează:

1. Teren în suprafață de 579 mp, situat în intravilan, zona str. Livezii, lat. 44,547475, long. 27,889870, CF 24032;
2. Teren în suprafață de 2049 mp, situat în intravilan, zona str. Livezii, lat. 44,545080, long. 27,890796, CF 25830;
3. Teren în suprafață de 9441 mp, situat în intravilan, zona str. Iederii, lat. 44561748, long. 27,882123, CF 24400;
4. Teren în suprafață de 6802 mp, situat în intravilan, zona str. Rândunelelor, lat. 44,566716, long. 27,878855, CF 24189;
5. Teren în suprafață de 1530 mp, situat în intravilan, zona str. Rândunelelor, lat. 44,568039, long. 27,884282, CF 24200;
6. Teren în suprafață de 1854 mp, situat în intravilan, zona str. Rândunelelor, lat. 44,567904, long. 27,883560, CF 24176;
7. Teren în suprafață de 1832 mp, situat în intravilan, zona str. Rândunelelor, lat. 44,568322, long. 27,883585, CF 24172;
8. Teren în suprafață de 11463 mp, situat în intravilan, zona str. Roșcovei, lat. 44,570917, long. 27,891751, CF 28011;
9. Teren în suprafață de 5553 mp, situat în intravilan, zona str. Conacului, sat Progresu, lat. 44,577325, long. 27,871004, CF 25565;
10. Teren în suprafață de 10544 mp, din care 9715 mp situat în intravilan și 495 mp plus 334 mp, în extravilan, zona Baltă, lat. 44,56191, long. 27,98190, CF 29577;
11. Teren în suprafață de 11799 mp, din care 71 mp situat în intravilan și 11728 mp situat în extravilan, zona Baltă, lat. 44,55776, long. 27,93593, CF 29579.

Anexăm proces verbal nr. 5969/14.10.2025 privind verificarea fizică, în teren și extrasele de carte funciară a terenurilor în cauză, ce urmează a fi introduse în inventarul domeniului privat al UAT Făcăeni.

Cu stimă,

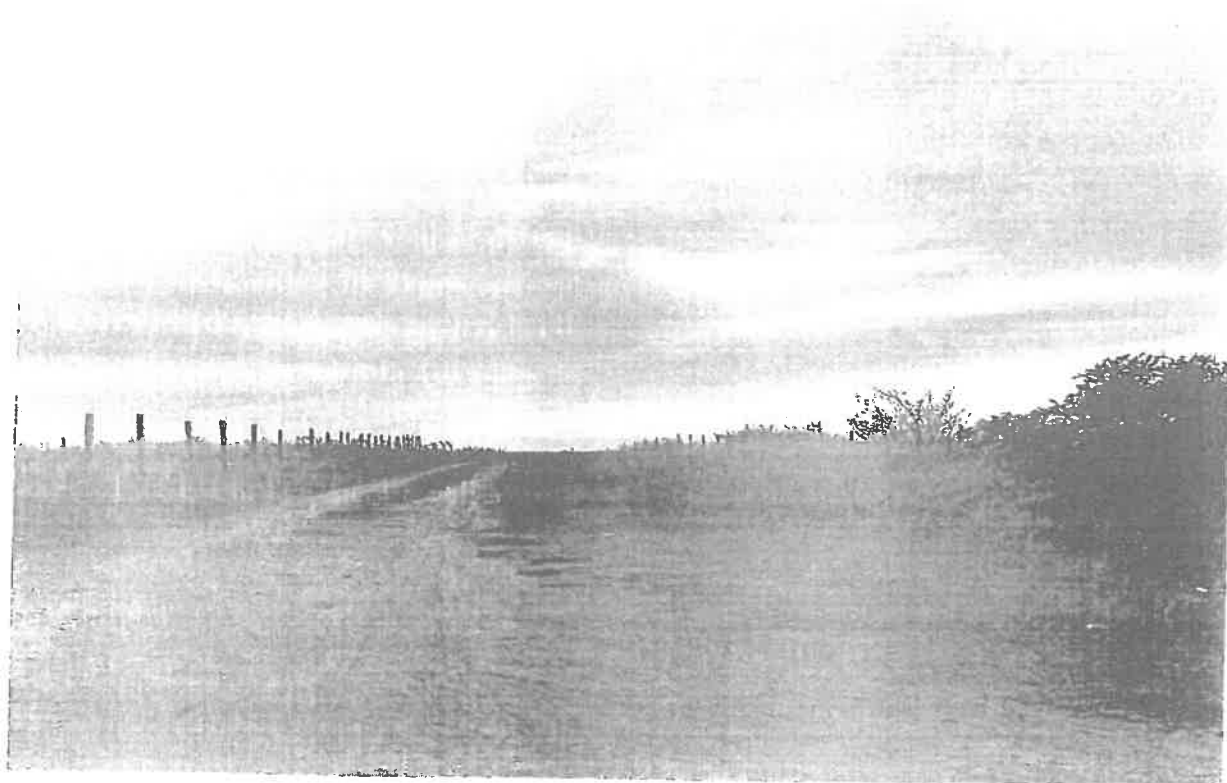
Primarul comunei Făcăeni
Daniel-Marian Alexandrescu

**Proces-verbal
de inventariere terenuri UAT Făcăeni**

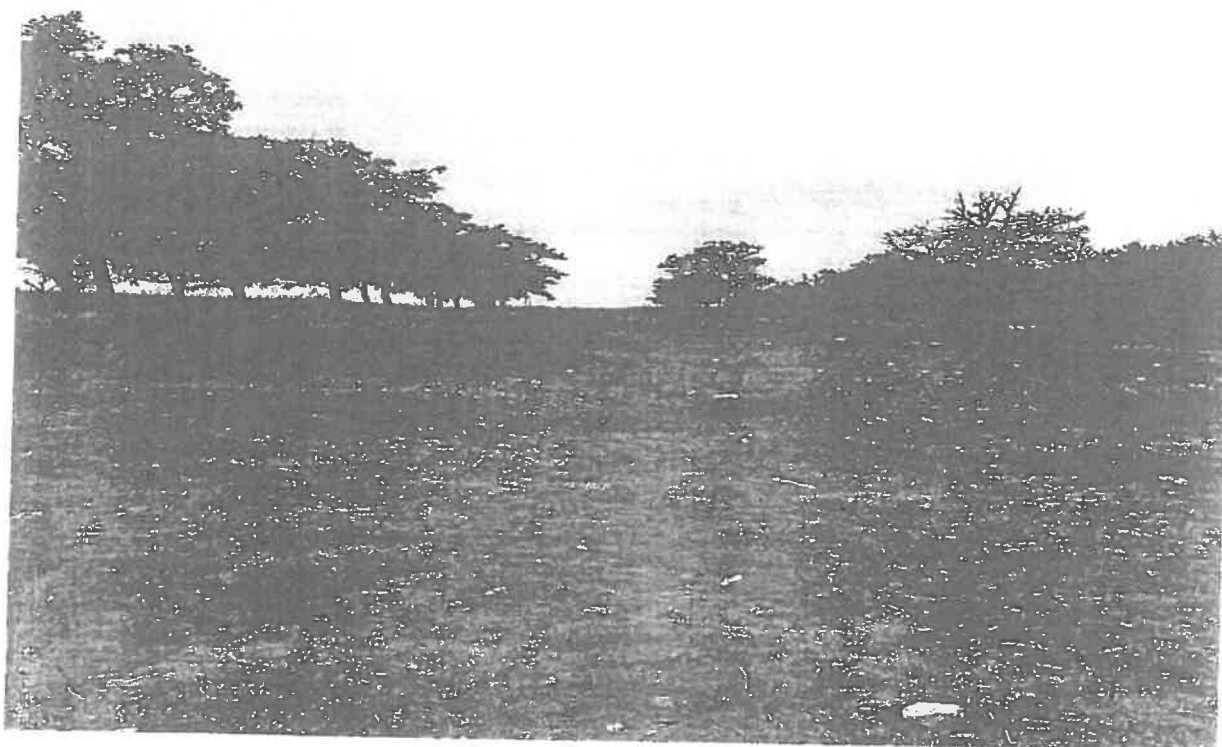
Astăzi, 13.10.2025, în comuna Făcăeni, județul Ialomița.

Subsemnații, Alexandrescu Daniel-Marian – primar al comunei Făcăeni, Baziliuc Mihai-Valentin - viceprimar, Postole George – secretar general, membrii ai Comisiei speciale pentru întocmirea și actualizarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunei Făcăeni, constituită prin Dispoziția nr. 167/17.09.2025, am procedat la inventarierea terenurilor din cadrul UAT Făcăeni, ce figurează înregistrate în evidențele cadastrale cu mențiunea: Comuna Făcăeni, CIF 4365379, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT, prin verificarea fizică la fața locului conform numerelor cărților funciare, locației exacte și coordonatelor GPS, după cum urmează:

1. CF 24032 – str. Livezii, lat. 44,547475, long. 27,889870

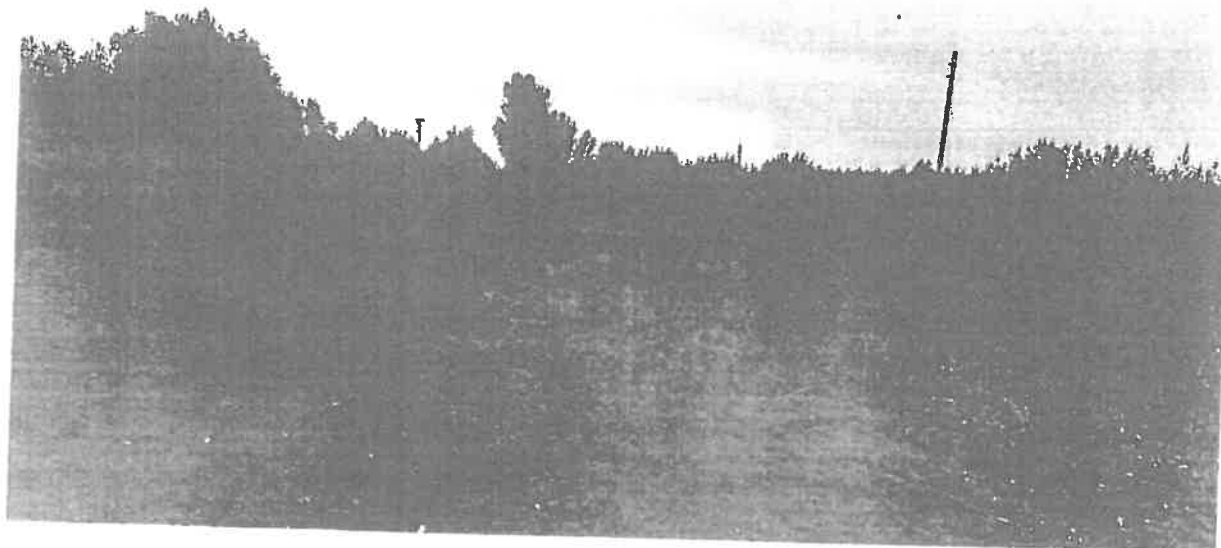


9. CF 25565 – str. Conacului, sat Progresu, lat. 44,577325, long. 27,871004



10. CF 29577 – Baltă, lat. 44,56191, long. 2798190





În urma verificărilor efectuate asupra terenurilor menționate mai sus, s-a constatat că pe suprafața acestora nu sunt edificate construcții, nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul unor litigii cu privire la apartenența acestora la domeniul privat al UAT Făcăeni.

Prezentul proces-verbal a fost încheiat într-un singur exemplar.

Comisia de inventariere

1. Președinte, Alexandrescu Daniel-Marian

2. Membru, Baziliuc Mihai-Valentin

3. Membru, Postole George



ANCP

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 29577 Facaeni

Nr. cerere 136933
Ziua 16
Luna 10
Anul 2025

Cod verificare
100195910587



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	29577	10.544	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

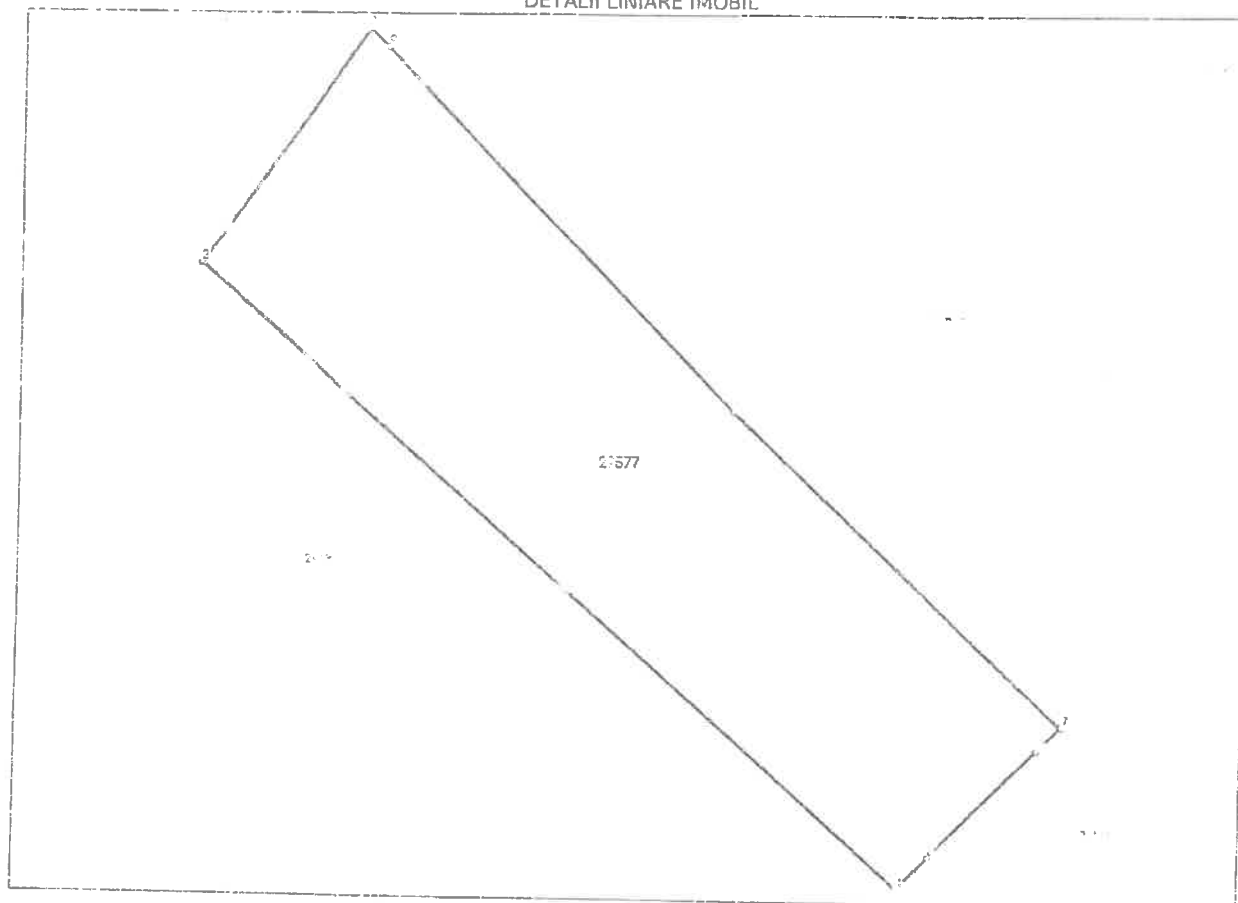
Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
154253 / 02/12/2021	
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Facaeni); Act Normativ lg. 7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
Sc. inițiează cartea funciara a imobilului 29577 ca urmare a finalizarii;	A1
B1. înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 5967.	
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de PARLAMENTUL ROMÂNIEI;	
B2. înscirerea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA FĂCĂENI, PROPRIETAR NEIDENTIFICAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

Nr cadastral	Suprafața (mp):	Observații / Referințe
29577	10,544	

DETALII LINIARE IMOBIL



Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	9.715	114	922	-	
2	curți construcții	NU	495	114	922	-	
3	curți construcții	NU	324	114	922	-	

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (= (m)
1.	736.756,773 344.856,111	2	735.721,962 344.807,159	60.067
2.	736.721,962 344.807,159	3	736.799,457 344.739,354	102.971

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
3	736.799,457 344.739,354	4	736.869,957 344.677,67	93.676
4	736.869,957 344.677,67	5	736.376,455 344.683,272	9.263
5	736.376,455 344.683,272	6	736.898,578 344.706,752	31.54
6	736.898,578 344.706,752	7	736.903,479 344.711,732	6.987
7	736.903,479 344.711,732	8	736.833,702 344.776,986	95.535
8	736.833,702 344.776,986	9	736.760,543 344.852,233	104.949
9	736.760,543 344.852,233	1	736.756,773 344.856,111	5.408

** 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 antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/10/2025, 14:14

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

ROMANIA

JUDEȚUL IALOMITA

PRIMĂRIA COMUNEI MACAENI

Nr. 6355 dtg 21.10.2025

CERTIFICAT DE URBANISME

Nr. 35 din 21.10.2023

În scopul: INFORMARE

Comunare cererii adresate de BAZULIUC MIHAI VALENTIN reprez. UAT Săpaci

domeniul _____ municiplu _____
 nr. _____ 1 FACAENI orase FACENI, satul FACAENI, cod postal 927110
 sediu _____ comuna _____

Strada Primariei, nr. 53, bl. -, sc. -, et. - ap. -, telefon/fax 02433133303, e-mail elfacueni@yahoo.com
 înregistrată la nr. 6355 din 01.10.2025.

terenul imobilul – teren și /sau construcții – situat în județul Iași, orașul Făcăci, comuna

satul, strada, nr., cod poștal 927110, - municipiul
Înregistrat la

în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. ___, Cămin PUG/PUZ/PUO,

...procedura prin intermediul Consiliului Local. Treceri nr. 25/2002 cu valabilitate prelungita prin HCL nr. 11/2004 în vigoare la data prezentei.

15/04/2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1999 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republica în cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICA:

1. REGIMUL JURIDIC

- SITUAREA TERENULUI:** teren intravilan, categoria de folosinta Cuii Constructii cu suprafata de 1.712 mp, Tara 114, Parcela 922; teren extravilan, categoria de folosinta Cuii Constructii cu suprafata de 495 mp, Tara 114, Parcela 922 si teren extravilan, categoria de folosinta Cuii Constructii cu suprafata de 334 mp, Tara 114, Parcela 922 situate pe traseu izolat in Baza Icoalei.
- AUTORUL PROPRIETATII:** Comuna Jucani, proprietar identificat.
- TEINUTUL SI SUPRAIMOBILIULUI CUPRINS**
- ALTE PRECIZARI:** Un bilal nu figureaza in lista moarecilor lor. Este si pe strada in zona pietetii Jucani.

3. REGIMUL ECONOMIC

- POZICIJA ACTUALA: in prezent pe teren nu se afla constructii
DESTINATIA CONFORM P.U.G. aprobat prin HCL Feceni nr. 25/2002 cu valabilitate 16/28.04.2016 este activitati agro-industriale A1
P.U.E PROIECTAT: conform PUG aprobat prin HCL Feceni nr. 25/2002 cu valabilitate 16/28.04.2016 terenul este cuprins in zona trupuri izolate in B-1a Idroamel.
Utilizari admise: la nivelul zonelor functionale din intravilan, pentru toate unitatile de productie si activitate agricole utilizate compozitile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de culturi. In cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor agricole sau activitate industriale, va fi necesara se impune restructurarea zonei. Aceasta se va realiza numai cu aprobarea Consiliului Local.

Utilizări admise cu condiționari: conform P.U.C. pentru A1 – activitățile actuale vor fi permise a se desfășura în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani; numai în aceste condiții sunt permise activități noi – care să nu aibă creșterea poluării.

3. REGIMUL TEHNIC:

Persoanele care vor participa la realizarea execuției vor respecta normele tehnice de securitate a muncii precum și normele de prevenire și stingere a incendiilor, laaltmarea maximă admisă a clădirilor 10 m.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) = 25%;

Coefficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) = 0,6

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

INFORMARE

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

4. OBLIGAȚIILE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

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

AGENCIA PLINI RU PROTECTIA MEDIULUI ALOMITA

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

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

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

În aceste condiții:

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

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

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

3. 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-ului sau construcției sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);
- c) documentația tehnică - D.T., după caz (2-exemplare-originale);

☐ D.T.A.C.

☐ D.T.O.E.

☐ D.T.A.D.

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

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

Alte avize/acorduri:

alimentare cu apă ☐

canalizare ☐

alimentare cu energie electrică ☐

alimentare cu energie termică ☐

gaze naturale ☐

telefonizare ☐

sălbritate ☐

transport urban ☐

d.2) avize și acorduri privind

☐ intervenția la incendiu

☐ protecția civilă

☐ sănătatea populației

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

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

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

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

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

PRIMAR.

ALEXANDRESCU DANIEL MARJAN
(numele, prenumele și semnătura)

SECRETAR,

POSTOLE GEORGE
(numele, prenumele și semnătura)

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

Achitar taxa de: Scutit conform Codului Fiscal.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 21.10.2025

