**LESCAE R STOICA – ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ**

Reg. Com. F 21/486/2009, CIF:25997637

Evaluator autorizat – ANEVAR – EI, EPI, EBM – Legitimția nr. 13653

Slobozia – Ialomița, bd. Matei Basarab, nr. 50, bl. 35, sc. B, et. 3, ap. 9

E-mail: lescae_stoica2000@yahoo.com; slescae@gmail.com; tel. 0723256495

Cod IBAN: RO32 RZBR 0000 0600 0474 1177 - Raiffeisen Bank Slobozia

RO40 BUCU 1511 0319 4960 1RON – Alpha Bank România

Nr. raport: CJI01-2025/24-04-2025

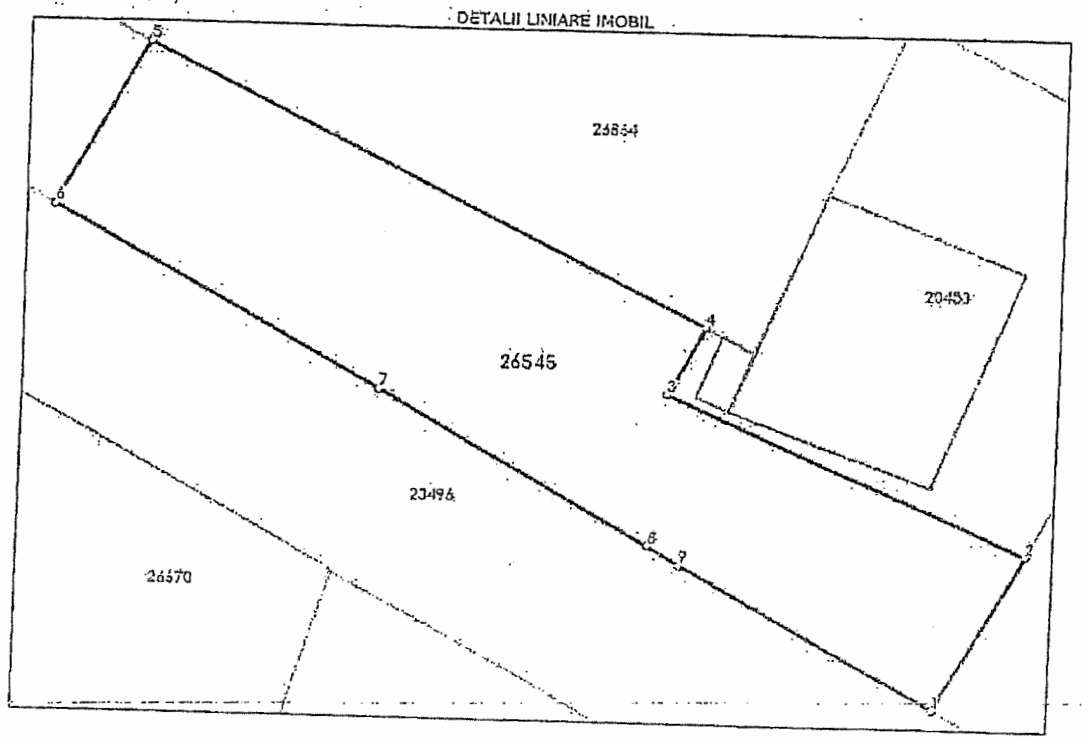
**raport de evaluare³ proprietate imobiliară
- teren intravilan -**

Calea București nr. 101, nr. cad. 26545, loc. Urziceni, jud. Ialomița

Carte Funciară Nr. 26545 Comuna/Draș/Municipiu: Urziceni
Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
26545	2.432	IMOBILUL ARE NUMAR CADASTRAL PE HIRTIE 1022

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**CLIENT: CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA**

Bd. Chimiei, nr. 21, cod poștal 920013, loc. Slobozia, jud. Ialomița

UTILIZATOR DESEMNET: CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA**EVALUATOR: LESCAE R STOICA – ÎNTREPRINDERE INDIVIDUALĂ**

Bd. Matei Basarab, bl. 35, sc. B, ap. 9, cod poștal 920072, loc. Slobozia, jud. Ialomița

Evaluator autorizat: ing. Stoica LESCAE – M.T. ANEVAR – E.P.I.



LESCAE STOICA

Semnat digital de LESCAE STOICA
Data: 2025.04.24 08:23:20 +03'00'

~ aprilie 2025 ~



³ Evaluarea este acțiunea sau procesul de determinare a unei opinii sau concluzii asupra valorii unui activ, pe baza unui set de date exprimat explicit, la o dată specifică, în conformitate cu SEV. Aceasta este definiția din Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2022.

SINTEZA EVALUĂRII

1. Tipul bunului imobil: **TEREN INTRAVILAN** – $S_T = 2.432,00$ mp (2.432,00 mp din act)
2. Localizare: **Mun. Urziceni, Calea București nr. 101, nr. cad. 26545, jud. Ialomița**
3. Proprietarul bunului imobil: **DOMENIUL PRIVAT UAT IALOMIȚA**
4. Descrierea bunului imobil: **Teren cu suprafața de 2.432,00 mp (2.432,00 mp din act), situat în intravilanul municipiului Urziceni, Calea București nr. 101, nr. cad. 26545, jud. Ialomița. Terenul are o formă poligonală, neregulată, topografia plană. Amplasamentul dispune de următoarele utilități publice, la gard: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale și drum asfaltat, modernizat**
5. Situația terenului: **Terenul aferent proprietății are suprafața de 2.432,00 mp (2.432,00 mp din act), are categoria de folosință actuală: curți-construcții și aparține. Terenul este înscris în cartea funciară nr. 26545, mun. Urziceni, jud. Ialomița sub nr. cad. 26545. Terenul se află în intravilanul localității Urziceni – zona I. Terenul nu este neîmprejmuit. Pe teren se află edificată construcția (nerecepționată) – Showroom materiale de construcții – magazin de prezentare și desfacere cu regim de înălțime parter și etaj parțial, suprafața construită de 697,95 mp, suprafața desfășurată de 761,00 și aria utilă de 745,75 mp, care aparține persoanei juridice S.C. PREMIER COM S.R.L. Terenul este concesionat pentru o perioadă de 30 ani, începând cu data de 06-07-2021, către S.C. PREMIER COM S.R.L. conform contractului de concesiune nr. 16181/06-07-2021.**
6. **Atenție: Suprafața de teren luată în analiză a fost preluată din documentația cadastrală. Verificarea în teren a fost efectuată doar vizual, urmând ca suprafața care va face obiectul tranzacției să fie măsurată de părțile interesate, iar valoarea va fi stabilită conform valorii unitare rezultată din analizele prezentului raport de evaluare, în termenul de valabilitate al evaluării!**
7. **Mențiune specială: Evaluarea a fost realizată în ipoteza în care dreptul de proprietate asupra bunului imobil subiect este deplin, valabil, tranzactionabil și neafectat de sarcini!**
8. Clientul: **JUDEȚUL IALOMIȚA (CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA) – CIF: 4231776**
9. Utilizatorul desemnat: **CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA**
10. Scopul evaluării: **Informare clientului și utilizatorului desemnat cu privire la valoarea de piață a bunului evaluat**
11. Tipul de valoare estimat: **Conform ANEVAR - Standardele de evaluare a bunurilor - ed. 2022 – SEV 104 – Tipuri ale valorii (IVS 104), paragraph 30: „Valoare de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după o activitate de marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**
12. Dreptul evaluat: **Întregul drept de proprietate asupra bunului evaluat**
13. Data inspecției: **22 aprilie 2025**
14. Data evaluării: **22 aprilie 2025**
15. Data raportului de evaluare: **24 aprilie 2025**
16. Valori estimate:
 - **Abordarea prin piață – $V_1 = 145.920$ euro**
 - **Abordarea prin venit – $V_2 = 145.920$ euro**
17. **Opinia evaluatorului și concluzia asupra valorilor estimate:**

Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și ipotezelor limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că:

Valoarea de piață, obținabilă pentru bunul subiect – Teren intravilan – $S_T = 2.432,00$ mp (2.432,00 mp din act), identificat prin nr. cadastral 26545 și nr. de inventar 100000156, situat în Calea București nr. 101, nr. cad. 26545, loc. Urziceni, jud. Ialomița, așa cum se prezenta la data evaluării (conform datelor puse la dispoziție de către client și informațiilor preluate din teren cu ocazia inspecției bunului subiect), este:

$V_P = 145.920$ euro, sau 726.288 lei



18. Valorile nu conțin TVA !
19. Cursul de schimb oficial la data evaluării: **4,9773 lei/euro**
20. Valoările au fost estimate în conformitate cu prevederile ANEVAR - Standardele de evaluare a bunurilor – SEV 2022.
21. Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs.
22. Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

CERTIFICAREA EVALUATORULUI. DECLARAȚIA DE CONFORMITATE. SEMNĂTURA

• CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Evaluatorul semnează raportul de evaluare, își asumă responsabilitatea pentru cele scrise în acesta și certifică în cunoștință de cauză următoarele:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport, sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative și se constituie ca analize nepărtinitoare;
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza Dorința clientului în obținerea unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- în deplina cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu ANEVAR - Standardele de evaluare a bunurilor - ed. 2022 și ale „Codului deontologic al profesiei de evaluator”;
- certific faptul că utilizarea raportului de evaluare întocmit de mine poate fi însoțit de verificarea lui, în conformitate cu ANEVAR - Standardele de evaluare a bunurilor – ed. 2022 ;
- certific faptul că am efectuat personal inspecția proprietății care face obiectul acestui raport;
- în prezent, evaluatorul prezentului raport de evaluare, este membru titular al ANEVAR – cu parafă de liberă practică E.I.; E.P.I.; E.B.M. - 2025;
- utilizarea raportului de evaluare întocmit de mine poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu ANEVAR - Standardele de evaluare a bunurilor - 2022.

• DECLARAȚIA DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

Evaluator autorizat:

ing. Lescae Stoica - Membru titular ANEVAR, E.I.; E.P.I.; E.B.M.

LESCAE STOICA

Semnat digital de LESCAE STOICA
Data: 2025.04.24 08:23:47 +03'00'

