



JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA

Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91,
927020Tel/fax:0243/266102
e-mail: consiliullocalamara@yahoo.com



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan, în suprafață de 200 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, situat în strada Ion Creangă, tarlaua nr. 60, parcela nr.150/1, identificat cu nr.cadastral 1172

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița
Având în vedere:

- cererea nr. 14871 din 02.08.2021 depusă de petentul _____ privind solicitarea cumpărării terenului intravilan, în suprafață de 200 mp, situat în orașul Amara, strada Ion Creangă, tarlaua nr.60, parcela nr.150/1;
- referatul de aprobare nr.9 din 12.01.2022, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.10 din 12.01.2022, întocmit de compartimentul de resort din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- Raportul de evaluare, înregistrat la Primăria Orașului Amara, sub nr. de 22328 din 23.11.2021, întocmit de evaluatorul autorizat Ion Lazăr Elena;
- raportul de avizare nr.3 din 20.01.2022, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr.25 din 20.01.2022, al Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului și turism, agricultură,

Examinând:

- prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul civil,
- prevederile art. 8-10, 13, art.129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b, art. 285 lit.d) și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 05.07.2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art 139 alin. (2) și art. 196 alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 05.07.2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare pentru terenul intravilan, în suprafață de 200 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, situat în strada Ion Creangă, tarlaua nr. 60, parcela nr.150/1, întocmit de evaluatorul autorizat Ion Lazăr Elena, conform anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan, în suprafață de 200 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, situat în strada Ion Creangă, tarlaua nr. 60, parcela nr.150/1, identificat cu nr. cadastral 1172, înscris în cartea funciară nr.29152.

Art.3 Prețul de pornire al licitației este de 17.205 lei, iar pasul de supralicitare este de 50 lei.

Art.4 Se aprobă Documentația de atribuire, Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii, Contractul cadru – conținând clause contractual obligatorii, precum și Formularele și modelele de documente, aferente procedurii de vânzare, prevăzute în anexa nr.2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Membrii Comisiei de evaluare pentru organizarea și desfășurarea licitației privind vânzarea terenului sunt cei stabiliți prin dispoziția Primarului nr. 161 din 19.05.2021.

Art.6 (1) Se împuternicește domnul Sandu Alin-Sorin, primarul Orașului Amara, să semneze contractul de vânzare-cumpărare, în forma autentică.

(2) Cheltuielile legate cu perfectarea actelor de vânzare-cumpărare, vor fi suportate de către cumpărător.

Art.7 La data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, încetează contractual de concesiune nr.24 din 30.09.2005.

Art.8 Prin grija secretarului general al orașului Amara, prezenta hotărâre va fi comunicată, spre aducere la îndeplinire, Primarului Orașului Amara, Compartimentului juridic, Compartimentului contabilitate, salarizare-resurse umane, precum și Biroului impozite și taxe, executare silită, urmând a fi publicată în Monitorul Oficial Local al Orașului Amara.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț-Valentin MORARU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

Nr.6
Din 26 ianuarie 2022
Adoptată în Amara
Ex.4

ANEXA NR. 1

PRIMĂRIA AMARA		
JUDETUL IALOMITA		
INTRARE	Nr.	22 328
IESIRE		
Anul	Luna	Ziua
2021	11	23

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN St= 200m²

apartinind domeniului privat al

**UAT AMARA , str. Ion Creanga T 60, P 150/1,
jud IALOMITA**



1 BENEFICIAR :

UNITATEA ADMINISTRATIV- TERITORIALA ORAS AMARA , jud. IALOMITA

EXECUTANT:

P.F.ION LAZAR ELENA

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

– E.P.I.-legitimatie 13348

NOIEMBRIE 2021

În atenția utilizatorului desemnat al prezentului raport: UAT AMARA, 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 2020.

1.1 Sinteza evaluării

Client		UAT AMARA, JUD IALOMITA	
Utilizatori desemnati		UAT AMARA , JUD IALOMITA	
Data raportului		9.XI. 2021	
Data inspectiei		9.XI. 2021	
Data evaluării		9.XI. 2021	
Evaluator autorizat		Ion Lazar Elena , evaluator autorizat EPI, legitimatia 13348	
Tip proprietate		Teren intravilan	
Adresa proprietății		Amara , str. Ion Creanga T 60, P 50/1, jud. Ialomita	
Amplasare / Cartier		Zona Drumul Fermei a localitatii Amara , jud Ialomita	
Cod postal		927020	
Carte funciara		Nr. 1172 UAT AMARA	
		Apartine domeniului privat al UAT Amara , jud Ialomita –conform HCL nr. 19/29.05.2002 a carei anexa se modifica si completeaza prin prin HCL 111/31.08.2021 (anexata prezentului raport)	
Utilități		Energie electrica, apa	
Suprafata	Teren	S _T = 200 m ²	
	Constructii	Nu sunt edificate constructii	
Proprietar		UAT AMARA , JUD IALOMITA	
Utilizare existentă		-Teren intravilan concesionat (conform Contractului de concesiune nr. 21/30.09.2005 atasat raportului de evaluare) .	
Piata specifică		Piata terenurilor intravilane libere fara constructii	
Curs de schimb valutar BNR la 27.05.2021		1 euro = 4,9482lei	
Ipoteze speciale deosebite		-bunul mobil se evalueaza liber de sarcini ; -suprafata imobilului de evaluat a fost preluata din documentele puse la dispozitie – Extrasul de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 29152 Amara , nr. cerere 137615/28.10.2021	
VALORI ESTIMATE			
• Valoarea de piață a terenului		V _T = 1948€	9645lei
• Tehnica comparatiei directe -analiza pe perechi de date		1948 €	9645 lei
VALOAREA DE PIATĂ:		1948 €	48,21 lei
VALOAREA DE PIATĂ UNITARĂ, per m ² teren		9,74 €/m ²	48,21lei/ 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 in suprafata de 200mp nu este imprejmuit .	
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 2021)	

- o Valoarea nu este influentată de TVA;
- o Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale si speciale prezentate în raport si a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piață, conform

definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitare a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

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



Certificare

Prin prezenta, în limita cunostintelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și 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 și 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 să 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 informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și/sau a reprezentanților acestuia.

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

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

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

Forma și conținutul raportului a fost convenită cu finanțatorul.

Evaluatorul care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) are competența 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 cerințele programului de pregătire profesională și are competența necesară întocmirii acestui raport.

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimția nr. 13348



1 CUPRINS

1.1	SINTEZA EVALUĂRII	2
	CERTIFICARE	3
1.2	CUPRINS	4

2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 5

2.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	5
2.3	SCOPUL EVALUĂRII	5
2.4	UTILIZAREA EVALUĂRII	5
2.5	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	5
2.5.1	IDENTIFICARE SUMARĂ PROPRIETATE IMOBILIARĂ	5
2.5.2	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ.	5
2.5.3	IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FACTICĂ.	6
2.5.4	INVESTIȚII ALE TERȚI ÎN CLĂDIRILE SUBIECT	6
2.6	TIPUL VALORII ESTIMATE	6
2.6.1	DEFINIȚII	6
2.6.2	PIAȚA SPECIFICĂ	6
2.6.3	MODALITĂȚI DE PLATĂ	6
2.6.4	MONEDA RAPORTULUI	6
2.7	IPOTEZE DE TRANZACȚIONARE	6
2.8	DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII	6
2.9	DATA EMITERII RAPORTULUI	6
2.10	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	6
2.10.1	RESTRICTII DOCUMENTARE. RAPORT DESKTOP	7
2.10.2	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	7
2.10.3	CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII	7
2.11	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	7
2.11.1	DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE	7
2.11.2	DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELuate DIN TERȚE SURSE	7
2.12	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
2.12.1	IPOTEZE REIEȘITE DIN INSTRUCȚIUNI DE EVALUARE	7
2.12.2	IPOTEZE GENERALE	7
2.13	IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE	8
2.14	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	8
2.15	VALABILITATEA RAPORTULUI	8
2.16	CLAUZA DE NEPUBLICARE	8
2.17	STANDARDE UTILIZATE	9
2.17.1	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	9
2.17.2	MENȚIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE	9
2.18	DESCRIEREA RAPORTULUI	9

3 PREZENTAREA DATELOR 9

3.1	PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	9
3.1.1	SITUAȚIA JURIDICĂ	9
3.1.2	DESCRIEREA ZONEI	9
3.1.3	ACCES	19
3.1.4	DESCRIEREA TERENULUI	19
3.1.5	DESCRIEREA CLĂDIRII	110
3.1.6	DATE SUPLEMENTARE IMOBIL EVALUAT	13
3.1.6.1	FUNCȚIONALITATE	13
3.1.6.2	ACCESIBILITATE FUNCȚIE COMERCIALĂ	13
3.1.6.3	DIMENSIUNI. COMPARTIMENTARE	13
3.1.7	STAREA TEHNICĂ	13
3.1.8	MENȚIUNI SPECIALE	13
3.2	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
3.2.1	DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	14
3.2.2	ANALIZA CERERII PROBABILE	14
3.2.3	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE	14
3.2.4	ECHILIBRUL PIETEI	14

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII 14

4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	14
4.2	EVALUAREA TERENULUI	15
4.3	TEHNICA EXTRACTIEI	15
4.5.3	CONCLUZIE	23
4.6	ANALIZA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.	24
4.6.1	REZULTATELE ABORDĂRIILOR APLICATE	24
4.6.2	OPINIA EVALUATORULUI	24

5 ANEXE LA RAPORT 24

5.1	FOTOGRAFI	25
5.2	DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII	26
5.3	EXTRAS INFORMAȚII DE PIAȚĂ	28
5.4	CALIFICĂRILE EVALUATORULUI	31

2 Termenii de referință ai evaluării

1.2 Identificarea și competența evaluatorului

1.3 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.

1.4 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 AMARA

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.

1.5 Scopul evaluării

Scopul evaluării: Informarea clientului asupra valorii de piață a terenului situat în localitatea Amara, str. Ion Creanga, T60, P 150 în vederea instrairii prin vânzare.

1.6 Utilizarea evaluării:

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

1.7 Identificarea activului supus evaluării

1.7.1 Identificare sumară proprietate imobiliară

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul

- o Teren intravilan;
- o Utilizarea actuală: teren intravilan concesionat (conform contract de concesiune nr. 18/14.04.2004 din UAT Amara, jud Ialomita, atasat raportului de evaluare pe numele doamnei Silvasanu Margareta .
- o Contractului de concesiune nr. 24/30.09.2005 atasat raportului de evaluare și cererea de renunțare la contractul de concesiune pe numele doamnei Olteanu Ana-Maria devenita Kempe.
- o Destinația terenului este de arabil conform documentației cadastrale eliberate de ANCPI , OCPI Ialomita, BCPI Slobozia, nr. cerere 137615/28.10.2021.

Adresă proprietate:

- o localitatea Amara, str. Ion Creanga P60, T150/1, jud Ialomita .

Proprietatea este identificată juridic prin:

- o Proprietatea –teren intravilan St= 200mp conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare CF nr. 29152 Amara emis de ANCPI, BCPI Slobozia , pct. B, Partea II. Proprietari și acte – aparține UAT Amara.
- o -HCL 111/31 .08.2021 și Anexa la Hotărâre nr. 111/31.08.2021 a Consiliului Local al orașului Amara, jud Ialomita. (terenul de evaluat are nr. crt. 260 în Anexa la Hotărâre nr. 111/31.08.2021)- se anexează prezentului raport.

o 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 Amara , jud Ialomita , care are drept deplin, conform HCL nr. 111/31.08.2021 și aparține domeniului privat al localității conform evidentelor contabile (poz.260 în Anexa).
- bunul imobil analizat nu este grevat de sarcini.
- Bunul imobil evaluat – Teren intravilan St= 200 m² .

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

- Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzactionabile si neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Dreptul de proprietate a fost considerat valabil si marketabil si cu acces auto, pietonal si la utilități asigurate – energie electrica, apa ,A se vedea si capitolele: Situatia juridică si Ipoteze si ipoteze speciale.

1.7.2 Identificare activ. Identificare cadastrală si factică.

Nu am avut informatii despre o eventuală diferență între scriptic² si factic³, decât cele constatate la inspectie. In Extrasul de CF pentru Informare din 1.11.2021 emis de OCPI Ialomita , BCPI Slobozia , referitor la terenul intravilan de evaluat este mentionat in Anexa nr.1 ,la partea I , Datele referitoare la teren -terenul este situat in T60, P 150 iar in HCL 111/31 .08.2021 iar in Anexa la Hotarare nr. 111/31.08.2021 este identificat la nr. 260 in T60, P 150/1.

1.7.3 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.

1.8 Tipul valorii estimate

1.8.1 Definitii

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

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au acționat fiecare în cunostință de cauză, prudent si fără constrângere.

Conceptul valoare de piață presupune un pret negociat pe o piață deschisă si concurențială unde participantii acționează în mod liber:

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

1.8.2 Piața specifică

Piața specifică analizată este cea a terenurilor intravilane libere , zona „Drumul Fermei ”, terenuri situate în Amara, jud Ialomita .

1.8.3 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.

1.8.4 Moneda raportului

Piața 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.

1.9 Ipoteze de tranzactionare

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

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

1.10 Data (de referință a) evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare datei de 9.11.2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare si valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

1.11 Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în data de 9.11.2021, care este si data raportului.

1.12 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 schițe, altele etc.
- ✗ Analiza pietei specifice
 - analize specifice preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare

² Înregistrarea juridică si cadastrală

³ Bunul imobil efectiv regăsit în teren

etc.);

- analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.

☞ *Inspectia bunului imobil subiect ocazie cu care sau întreprins următoarele:*

- s-a verificat vizual bunul imobil și comparat cu planurile avute la dispoziție, iar în analizele și calculul efectiv au fost preluate suprafețele înscrise în documentele cadastrale puse la dispoziție de către client/utilizator;
- s-au efectuat fotografiile ale bunului atât la exterior cât și la interior.

1.12.1 Restrictii documentare. Raport descriptiv

S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării și / sau a reprezentanților acestuia.

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

1.12.2 Inspectia proprietății

S-a efectuat inspectia bunului imobil analizat (conform instrucțiunilor evaluării) în data de 9.11.2021. Situația imobilului este cea prezentată în descrierile din cuprinsul raportului de evaluare, completate cu fotografiile atasate la raportul de evaluare. Inspectia s-a realizat în prezența reprezentantului primăriei cu probleme de cadastru.

Concluzii ale documentării

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

Documentația avută la dispoziție se consideră a avea un grad de suficientă rezonabil pentru realizarea evaluării.

1.13 Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

1.13.1 Documente avute la dispoziție

☞ Documente juridice:

- -HCL 111/31.08.2021 și Anexa la Hotărâre nr. 111/31.08.2021 a Consiliului Local al orașului Amara, jud. Ialomița. (terenul de evaluat are nr. crt. 260 în Anexa la Hotărâre nr. 111/31.08.2021)

-

☞ Alte documente

☞ -Certificat de urbanism nr. 20988/3.11.2021 prin care se certifică la regimul juridic ca terenul subiect este concesionat de UAT Amara doamnei Silvasanu Margareta conform Contractului de concesiune 18/14.04.2004;

☞ extras de CF pentru informare CF nr. 29152 Amara, emis la 1.11.2021 de ANCPI Ialomița, BCPI Slobozia.

☞ Contract de vânzare cumpărare nr. 9336/11.06.2019 cu încheierea de autentificare 933/11 iunie 2019, încheiat în BIN Dutu Neagu Luiza Maria cu sediul în localitatea Amara, jud. Ialomița.

☞ Contract de concesiune 24/30.09.2005 din UAT Amara, jud. Ialomița.

- Strict cele anexate.

Evaluarea se bazează pe datele extrase din documentele puse la dispoziție de client/utilizator și informațiile oferite de acesta. Nu au fost efectuate măsurători ale bunului imobil analizat, suprafețele considerate în calcule fiind cele specificate în documentele transmise de către client/proprietar/utilizatorul raportului de evaluare.

1.13.2 Documente / Informații preluate din alte surse

☞ Informații privind piața specifică⁵:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - multecase.ro
 - lajumatate.ro
 - publi24.ro
- Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale.
- Arhiva de lucrări a evaluatorului

⁴ Prin prisma scopului și destinatarului

⁵ Informații privind oferte vânzări, închirieri și altele

- 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”)

1.14 Ipoteze și ipoteze speciale

1.14.1 Ipoteze reiesite din instrucțiuni de evaluare

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

Ipoteze generale

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

- DATE DE BAZĂ. Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- DIMENSIONAL. Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor – a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
- JURIDIC. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil, tranzactionabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea; Nu s-au făcut investigații suplimentare. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Nu s-au considerat a exista investiții efectuate de terți, revendicabile. Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport.
- URBANISM. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- STRUCTURĂ. Nu am realizat o analiză structurală a construcțiilor C1 și C2 care nu fac obiectul prezentei evaluări.
- MEDIU. Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.
Cu ocazia inspecției am constatat existența unui canal natural adânc de cca 1.5 m, trapezoidal în care stagnează apa reziduală și din averse. La data inspecției nu există interdicții legate de acesta care să influențeze valorificarea terenului prin închiriere.
- 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 distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție 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.

1.15 Ipoteze speciale și particulare

Bunul imobil cu nr. cadastral 1172 sunt înscrise în cartea funciară 29152 UAT Amara și intabulare, drept de concesiune conform Extras de Carte Funciara pentru Informare emis de ANCPI Iași și BCPI Slobozia la 1.11. 2021.

1.16 Responsabilitatea față de terți

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

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

1.17 Valabilitatea raportului

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

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

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

1.18 Clauza de nepublicare

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

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

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

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

Transmiterea către terți⁶ se sancționează în conformitate cu legislația în vigoare.

1.19 Standarde utilizate

1.19.1 Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2020, respectiv raportul întocmit de mine, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

1.19.2 Menționare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2018.

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

Glosar 2020

1.20 Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe 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 specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Forma și conținutul raportului a fost convenită cu clientul.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV 103 – Raportare, convenite în prealabil cu solicitantul.

Cadrul legal:

-Legea nr. 99 din 12 noiembrie 2013 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor.

⁶ Auditorii și organele de control a entității nu sunt considerați terți.

- Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor.

3 PREZENTAREA DATELOR

1.21 *Prezentare generală a proprietății imobiliare*

1.21.1 *Situatia juridică*

Proprietatea este identificată juridic prin:

- o -HCL 111/31 .08.2021 si Anexa la Hotarare nr. 111/31.08.2021 a Consiliului Local al orasului Amara, jud Ialomita. (terenul de evaluat are nr. crt. 260 in Anexa la Hotarare nr. 111/31.08.2021)

✗ Planuri si schite

✗

✗ **Alte documente**

✗ -Certificat de urbanism nr. 20988/3.11.2021;

✗ extras de CF pentru informare CF nr. 29152 Amara , emis la 1.11.2021 de ANCPI Ialomita, BCPI Slobozia.

✗ Contract de vanzare cumparare nr. 9336/11.06.2019.cu Incheierea de autentificare 933/11iunie 2019, incheiat in BIN Dutu Neagu Luiza Maria cu sediul in localitatea Amara, jud Ialomita.

✗ Contract de concesiune 24/30.09.2005 din UAT Amara, jud Ialomita.

✗ Contract de concesiune nr. 18/14.04.2004 din UAT Amara, jud Ialomita.

- Strict cele anexate

1.21.2 *Descrierea zonei*

Amara este un oras situat in judetul Ialomita, in sud - estul Romaniei, in estul Campiei Romane, pe malul lacului Amara, la distanta de 9 km de Slobozia, cu un climat continental de stepa, cu veri calduroase si ierni reci. Temperatura medie anuala este de 10.3°C. Precipitatiile sunt reduse, iar umiditatea medie anuala ajunge la 63%. Iarna, predomina vanturile din nord-est.

Amara este un oraș în județul Ialomița, Muntenia, , format din localitatea componentă Amara (reședința), și din satul Amara Nouă. Se află în partea centrală a Câmpiei Bărăganului, la 7 km nord-est de municipiul Slobozia din același județ. Include în arealul său administrativ Stațiunea balneoclimaterică Amara cu caracter permanent, aflată la 2 km de orașul cu același nume.

Orașul se află în partea centrală a județului Ialomița, între comunele Grivița (Nord), Gheorghe Doja și Perieți (Vest) și municipiul Slobozia (Est și Sud). Stațiunea se află la o altitudine de 30 m pe malul lacului Amara.]

Căi de acces-Pe calea ferată, cea mai apropiată gară este Slobozia Veche - în orașul Slobozia - gară România accesibilă pe liniile Tândărei-Slobozia-Urziceni (la 62 km de acesta) și Călărași-Slobozia.

Orașul este străbătut de șoseaua națională DN2C, care leagă Slobozia (7 km) de Buzău (84 km).

Stațiunea Amara situata la numai 2 km de orasul cu acelasi nume este recomandata pentru tratamentul bolilor reumatice degenetative (spondiloza, artroza, poliartroza), a bolilor reumatice inflamatorii (reumatismul inflamator), bolile ginecologice (mertosalpingita cronica, insuficienta ovariana, sterilitate secundara) dar si a disfunctiilor asociate (dermatologice, endocrine). Stațiunea Amara dispune de facilitati pentru bai calde in cazii si piscine cu apa din lac, bai calde cu namol si aplicari cu namol, plaja de pe malul lacului si aplicari de namol rece si bai in lac.

Localitatea a fost atestata documentar in timpul domnitorului Matei Basarab, care a inzestrat manastirea ridicata de el in Slobozia cu intinse terenuri in jurul lacului. In 1864, prin secularizarea averilor manastiresti, aceste terenuri au fost preluate de stat. Atunci au luat fiinta primele asezari omenesti. Documentele timpului retin ca bilant al unui sezon de cura: un numar de 452 de boinavi si 3200 de bai.

Amara a atras atentia lui P. Poni, caruia i se datoreaza primele analize chimice ale apei lacului, in 1887. In 1896, la 4 ani dupa ce autoritatile judetene au decis sa infiinteze un serviciu al bailor, insarcinat cu exploatarea instalatiilor de bai calde, Amara este folosita amplu de populatie, sezonier.

Namolul sapropelic este negru (in contact cu aerul devenind cenușiu), unsuros, sarat si are un miros foarte puternic de hidrogen sulfurat. El contine 41% saruri anorganice, 39 % substante organice si 20 % apa.

Climatul este continental de stepă, cu veri călduroase (temperatura medie 22-23 °C) și diferențe mari de la zi la noapte. Iernile sunt relativ reci, vânturile sunt predominente iarna dinspre nord-est, caracteristic fiind Crivățul. Temperatura medie anuală este de 10,5-11 °C precipitațiile medii însumează 450-500 mm/a

Structura geologică aparține depozitelor cuaternare, predominând loessul.

În ce privește flora și fauna, acestea sunt caracteristice stepei. Vegetația este predominant erbacee, predominând graminaceele leguminoasele și rozaceele, în vreme ce fauna este cea caracteristică celei de câmpie, cu mamifere, păsări și insecte specifice.[6]

Rețeaua hidrografică este formată de pânza freatică ce dă naștere unor izvoare subterane sau de suprafață care alimentează continuu lacul Amara.

Lacul Amara este un lac natural - veche matcă a râului Ialomița - care nu mai are actual legătură cu râul.

Lacul Amara, cu o lungime de 4 km și o latime ce variază între 200 și 800 m, este alimentat cu ape de siroire care spală eflorescențele produse la suprafața rocilor din Câmpia Română de către apele subterane încărcate de săruri (predominant sulfati și cloruri). Sulfatul de magneziu și sulfatul de sodiu, dizolvate în mare cantitate în apa lacului, îi dau gustul foarte amar care maschează gustul sau sărat.

Este alimentat cu ape de siroire (precipitații) care spală eflorescențele produse la suprafața rocilor din Câmpia Română și de către apele subterane (freatice) încărcate de săruri (predominant sulfati și cloruri). Sulfatul de magneziu și sulfatul de sodiu dizolvate în mare cantitate în apa lacului, îi dau gustul foarte amar care maschează gustul sau sărat. Prin lipsa alimentării constante cu apă dulce tot timpul anului și prin procesul de evaporare pe fondul climatului uscat, a crescut concentrația în săruri a apei. Namolul sapropelic este negru (în contact cu aerul devenind cenușiu), unsuros, sărat și are un miros foarte puternic de hidrogen sulfurat. El conține 41% săruri anorganice, 39 % substanțe organice și 20 % apă.

Lacul a prezentat o tendință de creștere a nivelului începând cu perioada 1965-1966. Valori de peste 4 m adâncime au fost atinse în anii 1970-1971; pentru a împiedica inundarea terenurilor și a construcțiilor din apropiere a fost construit un canal pentru evacuarea apei în exces. Această măsură a avut o mare influență negativă asupra salinității apei: dacă în 1887 concentrația de săruri a apei era de 89,45 g/l, în 1976 aceasta ajunsese la 7,7 g/l, ceea ce a favorizat dezvoltarea unei faune specifice apelor dulci. Concomitent s-a produs și reducerea proprietăților curative ale apei și nămolului, precum și scăderea rezervei de nămol.

S-au regăsit astfel în zona Lacului Amara 10 specii de păsări care necesită conservare: egreta mică, stârcul cenușiu, barza albă, lebada de vară, eretele de stuf, chiră de baltă etc.), 30 de specii de păsări care necesită o protecție strictă (corcodelul mare, rața mică, rața sulițar, pescărușul argintiu, pescărușul sur, prigoria, chiră de baltă, florintele etc.) și 14 specii de păsări de interes comunitar.

Din punct de vedere fitogeografic, lacul se înscrie în subzona de vegetație naturală a stepei, mult modificată în prezent datorită agriculturii și pajiștilor antropice.

Dacă în anul 1903 Amara era un sat care aparținea de comuna Slobozia Veche în aprilie 2004 primește statutul de oraș. După anul 1990 localitatea Amara cunoaște o înflorire prin dezvoltare urbanistică. Apar cartiere noi zona stațiunii dar și la intrare în oraș în zona Drumul Fermei. Mulți vizitatori ai stațiunii consideră zona locul ideal pentru construirea unei case de vacanță. Utilitățile aparute - gaze naturale, apă și canalizarea reprezintă un punct forte în hotărârea de a avea o casă de vacanță sau chiar locuința permanentă în această localitate.

Descrierea terenului

Terenul intravilan St= 200m² este situat în localitatea Amara, zona Drumul Fermei, str. Ion Creanga, T60, P 150, jud Ialomița, aparține domeniului privat al UAT Amara, jud Ialomița și are o topografie uniformă, regulată. Stada Ion Creanga are acces la strada Aurel Pana și aceasta la DN2C (Slobozia-Buzău).

Terenul la data inspecției nu este împrejmuit fiind situat în continuitatea unei parcele de 600mp și a alteia de 828mp (Contract de vânzare cumpărare 9336/11.06/2019 -Încheiere de autentificare nr. 933/11 iunie 2019 în BIN Dutu Neagu Luiza Maria loc. Amara, jud Ialomița. form Extrasului de Carte Funciară pentru Informare. Terenul are o formă dreptunghiulară 4,92m x 40,79m.

Terenul se află în intravilanul localității Amara, str. Ion Creanga T60, P150/1, având deschidere la str. Ion Creanga de 4,92m.

1.21.2.1 Dimensiuni.

- ✗ St=200m²;deschiderea=4,92m. Terenul are o formă dreptunghiulară 4,92m x 40,79m. Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1mm.
- ✗ Inclinare-piat;
- ✗ stare teren; liber;
- ✗ restricții de concesiune: conform PUG;
- ✗ Caracteristici certificat urbanism: POT : 40%; CUT : 1,4. Caracteristicile zonei din CU; zona de locuințe individuale

Clientul a pus la dispoziția evaluatorului certificat de urbanism. În scopul evaluării, am considerat că proprietatea respectă prevederile urbanistice ale zonei, precum și alte prevederi legale privind activitățile pentru care va fi utilizată.

Stare teren la data evaluării : concesiionat , fara constructii . Restricții de concesiune: conform PUG.

Utilități existente pe proprietate: energie electrică, apă. Canalizarea și gazele naturale sunt la cca 250m de proprietate.

Zona dispune și de rețele edilitare de telefonie și acoperire GSM.

Gradul de poluare orientativ- -poluarea este redusa, specifica zonelor rezidentiale ale localitatii .
(determinarea evaluatorului din observatie proprie si urmare a inspectiei pe proprietate).

Ambientul este civilizat.

Concluzie privind amplasamentul: Zona de referinta periferica in localitate cu statut de statiune balneara ,
amplasare favorabila etc. Dotari si retele edilitare : apa,si energie electrica , canalizare si gaze naturale nu
sunt pe str. Ion Creanga cci la cca 250m de proprietate .

-nu sunt amenajate trotuare pe str. Ion Creanga si nici podete de acces la proprietate.

. Poluare redusa. Ambient civilizat , linistit.

Vecinatati:N - Cupen Ionel ;
S - Cupen Ionel ;
E - str. Ion Creanga;
V - Mirea Maria.

1.21.3 Descrierea clădirilor si constructiilor – nu sunt edificate constructii pe terenul subiect.

- Teren intravilan .
- este concesionat . Terenul este neimprejmuit fiind situat intre doua loturi de 600mp la nord si 828mp la sud , terenuri ale aceleiasi proprietar.
- Utilități: terenul supus evaluarii are acces la rețeaua urbana de energie electrica si apa potabila .
- Accesul la proprietate se realizeaza cu microbuzele locale care fac legatura cu orasul Slobozia ,eventual automobil propriu.
- Date suplimentare teren evaluat:

1.21.3.1 Functionalitate:

-

1.21.3.2 Accesibilitate , functie rezidentiala

- ✍ Zona periferica
- ✍ Acces la strada Ion Creanga , strada pietruiata .

1.21.3.3 Dimensiuni.

- ✍ St=200m²;deschiderea=4,92m.

1.21.4 Starea terenului

1.21.5 –prezentul teren este neamprejmuit , are format 4,92mx40,79m., fiind situat intre alte doua loturi care sunt folosite in scop rezidential respectiv curti si gradini si . Zona Drumul Fermei fiind anterior anului 1990 o zona arabila consider caterenul subiect nu este poluat.Nu se cunoaste existenta vreunei subtraversari in terenul de evaluat.

1.21.6 Mențiuni speciale :

Suprafata terenului a fost preluată din documentele puse la dispozitie de către client.

Terenul de evaluat desi cu o deschidere mica si suprafata de asemeni redusa pentru zona in care loturile sunt cuprinse intre 600mp si 800mp este situat intre doua loturi la N-600mp si la S- 828mp ale aceleiasi proprietar care isi doreste achizitionarea sa.

1.22 Analiza pietei imobiliare⁷

1.22.1 Definirea pietei specifice

Piata specifică analizată

este cea a terenurilor libere , neamenajate , terenuri situate in Amara, zona Drumul Fermei.

- ✍ localitate fără sustinere economică deosebită.

1.22.2 Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate cu suprafete reduse St subiect =200 mp , (loturile existente in zona fiind de 600-800mpm sunt folosite pentru relaxare sau rezidentiala folosita in scop permanent) vine din

⁷ Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră in contact pentru a efectua tranzactii prin vânzare si/sau inchiriere.

Participantii de pe această piata schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le detin.

Pietele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza si a inexistentei standardizării produsului si a timpului necesar producerii lui si este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor pieti. In această situatie, evaluatorii isi îndreaptă atentia către motivatia, atitudinile si interactiunea participantilor pe piață, in măsura in care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare si influentelor externe ce afectează valoarea.

partea proprietarilor existenti vecini cu acete suprafete relativ reduse care doresc sa isi extinda proprietatea.

Limitări:

✗ Alternative de CMBU – nu e cazul.

1.22.3 Analiza ofertei competitive

Oferta este relativ în echilibru relativ cu oferta. Aceasta constă în terenuri similare detinute de UAT Amara, în zona Drumul Fermei. În zona sunt constructii tip rezidentiale P/P+1. Se presupune ca spatiile comerciale satisfac cerintele populatiei existente.

Echilibrul pietei

Piata specifică manifestă la acest moment un echilibru relativ între cerere și ofertă. Oferta terenurilor libere există la fel și cererea. Întrucât orașul Amara s-a dezvoltat după anii 1990, s-a dezvoltat zona „Drumul Fermei”, la intrare în oraș, mulți orașeni au cumpărat terenuri ca o investiție și în urma caderii pietei în 2008 aceștia au încercat să recupereze o parte din investiție prin revanzarea terenurilor lor dar de data aceasta sub prețul pietei din 2008. De asemenea s-a dezvoltat mult și zona Mircești, locuitorii ai orașului devenind turiști de sâmbătă și duminică în stațiune în propriile case de vacanță.

✗ Ofertele de vânzare-teren în zona Drumul Fermei depind de utilitățile zonei întrucât nu toată zona dispune de canalizare și gaze naturale. În zona Drumul Fermei, str. Mihai Eminescu, aflată în vecinătatea strazii Ion Creangă s-au vândut loturi de 800 mp cu 40000 lei respectiv 38500 lei. Aceasta stradă are ca utilități apă și energie electrică.

✗ 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 2021 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 că terenul este intravilan cu categoria de folosință curți construcții, este situat în zona de locuințe cu regim de înălțime admis P+2E+M, POT=40%; CUT=1,4. În zona de locuit există parcela minimă construibilă rezultată din subîmpartirea unei proprietăți de 150 mp dacă se îndeplinesc următoarele condiții: -frontul la strada este de minim 8m în cazul clădirilor construite în regim continuu. Se impune o retragere din axul strazii de minim 6m, amenajarea de spații verzi și plantate în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism. Observarea vecinătății nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială. În consecință, considerăm că proprietatea poate avea o utilizare exclusiv rezidențială.

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 edificat locuințe unifamiliale aduce indicii că terenul poate fi construit. Configurația generală a proprietății (forma, dimensiuni și topografia terenului existentă utilităților și faptul că 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. Apreciez că dezvoltarea rezidențială unifamilială 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, o familie detinând pentru o gospodărie în zona suprafața de teren de cca 800-1000 mp.

3) Fezabil financiar – Dezvoltarea unei pensiuni cu P+2 E+M niveluri este posibilă conform certificatului de urbanism dar ușor atipică zonei. Construcția posibilă și permisă tipică zonei este o locuință rezidențială, unifamilială parter sau P+2. 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 –comercială - poate avea o valoare maximă a proprietății imobiliare.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente. Pe baza studiului pieței imobiliare

proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza menținerii utilizării actuale de proprietate rezidențială. Pentru această alternativă sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare.

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 de locuință unifamilială. Evaluarea terenului considerat liber s-a făcut în ipoteza CMBU -rezidențială.

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. Acestea sunt:

- Metoda comparației directe
- Metode alternative :
 1. Extractia de piață;
 2. Alocarea (proportia) ;
 3. Tehnicile capitalizării venitului: - Capitalizarea directă : Metoda reziduală
 - 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 metoda pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metoda 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 2020, 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 luate în considerare de optimizarea utilizării și nu de natura / tipul acestora."

Tehnicile recunoscute în cadrul comparației directe sunt:

a. Tehnici cantitative:

- analiza pe perechi de date
- analiza datelor secundare
- analiza statistică
- analiza costurilor

b.tehnici calitative

- analiza comparației relative;
- analiza tendințelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Cap. IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

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

4.3 ABORDAREA PRIN COMPARAȚII DIRECTE

- Abordarea prin comparații directe reprezintă o analiză prin care, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.
- Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative - *analiza pe perechi de date*, sau/și pe criterii calitative - *analiza comparațiilor relative*.
- *Analiza pe perechi de date* este o tehnică cantitativă, în care, două sau mai multe oferte de vânzare sau tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare celei analizate sunt comparate pentru a obține o indicație despre dimensiunea unei singure corecții, ce se referă la o singură caracteristică. Pentru aplicarea acestei tehnici, evaluatorul analizează vânzările (ofertele de vânzare) comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.
- Metoda se bazează pe informații privind oferte de vânzare și tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea analizată. Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri web specializate și ziarele Independent, Tribuna Ialomiței, Ialomița-Anunț Ialomițean, Jurnalul de Ialomița, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare similare în zona analizată.
- Prezentarea ofertelor de vânzare comparabile:
- **A.Teren intravilan**, în zona Drumul Fermei -str. M. Eminescu – 1500mp (1600) Utilități –apa- și curent la 100m; strada parțial pietruită, Oferta Vp= 15000euro .(homezz.ro tel.0733687029; Id 2291731)
- **B.Teren intravilan**: Amara, zona Drumul Fermei, St= 800mp, str. M. Eminescu, Utilități –apa, curent electric, strada pietruită.
- Tranzacție VIII. 2021, Vp= 38500lei, adică 9,74 €/m². (Contract de vânzare cumpărare cu încheiere 2222/10.08.2021 BIN Dumitrache Gh. Pogoanele Buzău)
- **C.Teren intravilan**: Amara, zona Drumul Fermei, St= 802mp, str. M. Eminescu, Utilități –apa, curent electric, strada pietruită.
- Tranzacție VIII. 2021, Vp= 40000lei, adică 10 €/m². (Contract de vânzare cumpărare cu încheiere 457/26.08.2021 BIN Ignat Gabriela Cornelia -Slobozia).
- 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 ofertelor de proprietăți imobiliare comparabile situate în zona analizată, prețurile de ofertă, ce includ și o marjă de negociere de cca.2,5%-10%, funcție de disponibilitatea ofertantului de a aștepta un timp mai scurt sau mai îndelungat până la momentul tranzacției. Oferta variază, funcție de amplasamentul în zonă, suprafața de teren aferentă imobilului, dotările edilitare și starea terenului: ocupat cu construcții sau liber și nu în ultimul rând abilitatea vânzătorului în a descoperi interesul pe care îl manifesta cumpărătorul, etc. De remarcat că proprietățile oferite spre vânzare cât și cele tranzacționate până în prezent sunt compuse din suprafețe de teren relativ mari și locuințe tip vilă; terenuri pe care ulterior au fost construite locuințe modeste, de către bastinași și chiar vile iar de către cei ce își doresc un refugiu de la bloc -vile sau case mari, confortabile cu finisaje obisnuite sau îmbunătățite care sporesc astfel valoarea proprietății.
- Aplicarea metodei comparațiilor directe – analiza pe perechi de date pentru teren este prezentată în Anexa nr. 1 la prezenta lucrare, pentru care s-au făcut următoarele corecții:
- 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 B, C, fiind tranzacții. Pentru comparabila A fiind oferta se impune o corecție de cca 10% incluzând și o marjă de negociere de cca.10%, funcție de disponibilitatea ofertantului de a aștepta un timp mai scurt sau mai îndelungat până la momentul tranzacției.
- În mod normal condițiile pieței impun corecții asupra valorilor luate în calcul deoarece tranzacțiile s-au efectuat la date diferite ca timp comparabilele B și C sunt tranzacții și au fost efectuate în luna august, nu s-au efectuat corecții pentru că este considerată luna în care se poate obține un preț bun pe

teren septembrie-octombrie sunt de stagnare iar noiembrie -decembrie pot fi luni de scadere usoara a preturilor.

- pentru caracteristicile fizice nu s-au efectuat corecții - proprietățile comparabile A,B si C au suprafete si deschideri de 20m respectiv 40m (fiind posibila la comparabila A - vanzarea lotului de 1500mp (1600mp) in doua loturi de 750mp (800mp) iar proprietatea subiect de evaluat are o suprafata mai mica 200mp si deschiderea de 4,92 m dar evaluatorul considera ca interesul cumparatorului si dorinta acestuia este mare motiv pentru care nu ia in calcul aceste diferente de suprafete si deschidere si nu face corectii asupra lor. Motivatia evaluatorului este ca terenul subiect de 200mp se afla intre doua proprietati de 600mp respectiv 828mp ale aceluiasi proprietar care isi doreste si acesta suprafata de 200mp.
- pentru dotări-echipare rețele edilitare, s-a realizat corecție comparabilei A -corectie pozitiva - intrucat acestea la data evaluarii nu dispunea de energie electrica si apa decat la 100m distanta.
- pentru localizare – orientare, deschidere nu sau facut corectii deoarece nu difera ca localizare fata de proprietatea de evaluat. Comparabila A , B, C se afla in apropierea proprietatii de evaluat.
- Având în vedere caracteristicile proprietății imobiliare analizate, amplasamentul în zonă, dotările și starea acestora la data inspecției, valoarea obținută prin aceasta metodă și care poate fi luată în considerare pentru scopul prezentului raport de evaluare s-a determinat o valoare /mp de 9,74 €/m²

Valoarea de piață Vp– Steren = 200mp- V_T = 200mp x 9,74 € / m² =1948 €/m² sau 9645lei respectiv 48,21 lei/m²

EVALUAREA TERENULUI SI AMPLASAMENTULUI -ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Fisa de colectare a informatiilor de piata relevante -Teren liber

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	200mp, str. Ion Creanga , T60; P 150/1	1600mp str. M. Eminescu tel. 0733687029 ID 2291731- Homezz.ro-oferta	800mp str. M Eminescu -incheiere 2222/10.08.2021 BIN Dumitrache Gh. -Pogoanele Buzau	802mp str. M Eminescu ; contr. Vanz. Cumparare -incheiere de autentificare 457/26.08.2021; BIN Ignat Gabriela Cornelia -Bdul Cosminului
Pret oferta, vanzare si deschidere (euro/mp)		10 euro/mp	9,74	10
Tipul comparabile (tranzactie/oferta)		oferta	Tranzactie	Tranzactie
Dreptul de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restrictii legale (reglementate urbanistica)	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
Conditii de finantate	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Conditii de vanzare	Nepartini toare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	Curente	Curente	Curente	Curente
Localizare	Str. I Creanga	Str. M Eminescu	Str. M Eminescu	Str. M Eminescu
Suprafata (mp)	200	1500	800	802
Destinatia (utilizarea terenului)	Rez	Rez	Rez	Rez
Amenajari exterioare (strazi,	Strada	Strada partial	Strada pietruita	Strada pietruita

trotuare)	pietruita	pietruita		
Topografie / Relief				
Utilitati disponibile	Apa, ee	Apa, ee la 100m	Apa, ee	Apa, ee
Format in plan si deschidere	4,92m (4,92x40, 79)	40 m (40x40)	20(20x40)	20(20x40)

EVALUAREA TERENULUI SI AMPLASAMENTULUI -ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	200mp; str. Ion Creanga TT60, P150/1	1600mp str. M Eminescu (partea de Sud spre Slobozia) 10€/m ² - oferta	800mp , str.M Eminescu 9,74 €/m ² - tranzactie	802 mp ; str.M Eminescu 10 €/m ² -tranzactie
Pret oferta , vanzare (€/m ²)				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/ oferta)		oferta	Tranzactie	tranzactie
Marja de negociere din piata specifica (%)		-10%	0%	0%
Quantum ajustare (€/m ²)		-1€/m ²	0	0
Pret estimat de tranzactie (€/m ²)		9 €/m²	9,74€/m²	10€/m²
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Quantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		9€/m ²	9,74€/m ²	10
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Quantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		9€/m ²	9,74€/m ²	10€/m ²
CONDITII DE FINANTARE	numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Quantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		9€/m ²	9,74€/m ²	10€/m ²
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoa re	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%

Cuquantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT(€/m ²)		9€/m ²	9,74€/m ²	10€/m²
CONDITII DE PIATA Cuquantum ajustare (%) pe luna)	Curente:	Curente 0%	Curente 0%	curente 0%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		0	0	0 €/m ²
PRET AJUSTAT(€/m ²)		9€/m ²	9,74€/m ²	10€/m ²
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Amara str. Ion Creanga T60, P150/1	Amara, str. M. Eminescu	Amara, str. M. Eminescu	Amara, str. M. Eminescu
Comparativ cu subiectul Cuquantum ajustare (%)		0%	0 %	0%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0 €/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		9€/m²	9,74€/m²	10€/m²
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA ((mp) Cuquantum ajustare (%)	200mp	1600 0%	800 0%	800 0%
Cuquantum ajustare(€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
		9€/m²	9,74€/m²	10€/m²
DESTINATIA (utilizarea terenului) Cuquantum ajustare (%)	Rezidential	Rezidential 0%	Rezidential 0%	Rezidential 0%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		0 9€/m ²	0 0€/m ²	0 0€/m ²
AMENAJARI (strazi trotuare) Cuquantum ajustare (%)	Strada pietruita	Strada -drum de pamant partial pietruita 0%	Strada pietruita 0%	Strada pietruita 0%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
		9€/m ²	9,74€/m ²	10€/m ²
TOPOGRAFIE ,RELIEF Cuquantum ajustare (%)	drept	Drept 0%	Drept 0%	Drept 0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
UTILITATI DISPONIBILE	Energie	ee. la 100m	ee.apa.	ee.apa.

Quantum ajustare (%)	electrica ,	apa la 100m	0%	0%
Quantum ajustare (€/m ²)	apa ,	10%	0€/m ²	0€/m ²
		0,9	9,74€/m ²	10€/m ²
FORMA IN PLAN si	Regulata	similar	Similar	Similar
DESCHIDERE				
Quantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/m ²)		0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/m ²)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/m ²)		9,9€/m²	9,74€/m²	10/m²
Cheltuieli pt aducere la stadiul de teren constructibil	Nu	Nu	Nu	Nu
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		9,9€/m ²	9,74€/m²	10/m ²
Ajustare totala bruta absoluta		1,9	0	0
Ajustare totala procentuala absoluta		-20%	0%	0%
Numarul de ajustari		2	0	0
VALOAREA DE PIATA (Vp)	9,74€ /m²x200mp= 1948€			

Valoarea de piață Vp– Steren =200mp

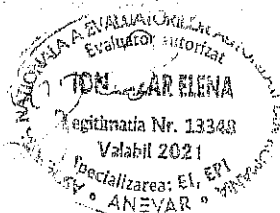
Vpt= 1948€ respectiv 9,74€ /m²

sau 9645 lei respectiv 48,21lei/ mp

Notă:- Curs valutar BNR la data 9.11.2021 : 1 €=4.9482lei.

- Valoarea nu cuprinde TVA

Intocmit,



În concluzie, valoarea de piață a bunului imobil de evaluat – teren intravilan St= 200m² situat în localitatea Amara , str. Ion Creanga T60, P151/1 estimată prin prin tehnica comparatiei directe-analiza perechi de date - (tehnica cantitativa) la data evaluării 9.11.2021, este:

VALOAREA DE UTILIZARE A TERENULUI	1948 € sau 9645 lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.I	

4.4 Concluzie:

În concluzie, valoarea de piață a bunului imobil de evaluat – teren intravilan $S_t=200m^2$ situat în localitatea Amara, str. Ion Creanga T60, P151/1, jud Ialomița estimată prin tehnica comparației directe-analiza perechi de date -(tehnica cantitativă) la data evaluării 9.11.2021 este::

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ PRIN TEHNICA COMPARATIEI DIRECTE -ANALIZA PERECHI DE DATE	1948 € sau 9645 lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

4.5 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului.

4.5.1 Rezultatele abordărilor aplicate-

S-a abordat tehnica comparației directe respectiv analiza perechi de date(tehnica cantitativă)

4.5.2 Opinia evaluatorului

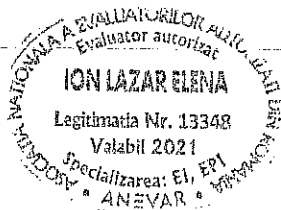
Pentru estimarea valorii de piață a bunului imobil analizat – teren intravilan $S_t=200 m^2$ situat în localitatea Amara, str. Ion Creanga T60, P151/1, jud Ialomița estimată prin tehnica comparației directe respectiv analiza perechi de date ca fiind mai relevantă în acest caz. Având în vedere cantitatea, 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 a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data evaluării (conform datelor puse la dispoziție de către client), este:

$V_p = 1948 \text{ EURO, sau } 9645 \text{ lei}$

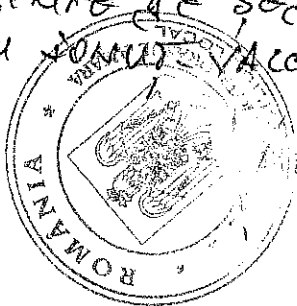
Note:

1. Curs de schimb valutar comunicat de BNR la data evaluării 9.11.2021: 1 EURO = 4,9482lei.
2. Valoarea estimată nu include TVA.
3. Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; 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.
4. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „Standardele de evaluare a bunurilor 2020”

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimă nr. 13348



PROSECUTORE DE ȘOIANTA
MORARU TOMA VACANTIN



SĂCĂTOR GÂNDRA C
JONGSCU T. AORITA



JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA

Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91, 927020
e-mail: consiliullocalamara@yahoo.com



Anexă nr.2 la Hotărârea nr.6 din 26.01.2022

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan, în suprafață de 200 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, situat în strada Ion Creangă, tarlăua nr. 60, parcela nr.150/1, identificat cu nr. cadastral 1172

(1) Prezenta documentație de atribuire a contractului de vânzare a terenului intravilan, în suprafață de 200 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, situat în strada Ion Creangă, tarlăua nr. 60, parcela nr.150/1, cuprinde următoarele elemente:

- a) Caietul de sarcini;
- b) Fișă de date a procedurii;
- c) contract cadru – clauze contractuale obligatorii;
- d) Formulare și modele de documente.

(2) Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație.

(3) Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

CAP. I - INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

ORAȘUL AMARA, cu sediul în Amara str. Nicolae Bălcescu, 91, reprezentat prin Sandu Alin-Sorin - primar, cod fiscal 4427889, tel/fax. 0243/266102.

**CAP. II - INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA
PROCEDURII DE VÂNZARE**

Atribuirea contractului de vânzare, se va face în conformitate cu prevederile stabilite la art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu respectarea principiilor stabilite de art.311 din același act normativ.

A. Procedura de licitație:

(1) Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către proprietar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet, ori în medii, ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
 - c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
 - d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
 - e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
 - f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
 - g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- (3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (4) Orice persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
- (5) Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:
- a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
 - b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.
- (6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.
- (7) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.
- (8) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (10) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- (11) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
- (12) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
- (13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(15) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

B. Garanții

1. În vederea participării la licitație, ofertantii sunt obligați să depună la organizator garanția de participare. Garanția de participare la licitație, se achită anticipat, reprezintă 3% din contravaloarea totală a vânzării, respectiv din 17.205 lei (calculată raportat la prevederile art.363 alin.(5) și (6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare) și care este în cuantum de 516 lei.

2. Ofertanților necastigatori li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului castigator în urma unei cereri de restituire.

3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

a. ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.

b. ofertantul castigator nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de vânzare.

4. Garanțiile se pot depune:

- la casieria proprietarului din str. Nicolae Bălcescu, nr. 91;

5. Valoarea garanției de participare: 516 lei

6. Documentația de atribuire a vânzării se poate obține de la sediul proprietarului, contra sumei de 50 lei.

CAP. III - DOCUMENTE ANEXATE

Documentele anexate prezentei documentații sunt:

- Caietul de sarcini;
- Fișă de date a procedurii;
- Contract cadru - clauze contractual obligatorii;
- Formulare și modele de documente (1.Scrisoare de înaintare; 2.Înformații generale despre ofertant; 3.Declarație de participare la Licitație; 4.Ofertă financiară.)

CAP. IV - DISPOZIȚII FINALE

Prezenta Documentație de atribuire, se completează după caz, cu legislația în vigoare referitoare la atribuirea contractelor de vânzare de bunuri proprietate privată.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț-Valentin MORARU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

Anexa nr.1 la Documentația de atribuire

CAIETUL DE SARCINI

Caietul de sarcini cuprinde cel puțin următoarele elemente:

1. Informații generale privind autoritatea contractantă;
2. Informații generale privind bunul imobil care formează obiectul vânzării (identificare și descrierea acestuia);
3. Condiții generale ale licitației;
4. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
5. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare-cumpărare;

1. Informații generale privind autoritatea contractantă. Consiliul Local Orășenesc Amara, strada Nicolae Bălcescu nr. 91, Orașul Amara, Județul Ialomița, CP 927020. Cod fiscal 4427889, tel/fax 0243/266102, e-mail consiliullocalamara@yahoo.com.

2. Informații generale privind bunul imobil care formează obiectul vânzării (identificare și descrierea acestuia).

2.1 Obiectul vânzării îl constituie terenul intravilan, în suprafață de 200 mp, situat în strada Ion Creangă, tarla nr. 60, parcela nr.150/1, înscris în cartea funciară 29152, identificat cu nr. cadastral 1172.

2.2 Imobilul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a orașului Amara, în prezent este liber de sarcini și este înregistrat la poziția nr.260 din anexa inventarului domeniului privat al orașului Amara, după cum urmează:

Nr. crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
260	9.2.1	Teren intravilan	200 m.p – Strada Ion Creanga nr. 150 (tarla 60, parcela 150/1, N.C 1172)	Dat în folosință 2005	17.205	

3. Condiții generale ale licitației:

3.1. Elemente de preț.

3.1.1 Prețul de pornire al licitației, a fost stabilit în conformitate cu prevederile art.363 alin.(6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează.

Elemente de identificare al imobilului	Valoare de piață (conform raportului de evaluare) -Lei-	Valoare de inventar -Lei-	Preț pornire licitație (valoarea cea mai mare dintre valoarea din raportul de evaluare și valoarea de inventar)
200 m.p – Strada Ion Creanga nr. 150 (tarla 60, parcela 150/1, N.C 1172)	9.645 lei	17.205 lei	17.205 lei

3.1.2 Pasul de supralicitare este de 50 lei.

3.1.3 Prețul de vânzare urmează a fi stabilit, în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire stabilit mai sus.

3.2. Taxe și garanții

3.2.1 Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă privind intrarea în posesie a documentației de atribuire, în cuantum de 50 lei, care nu se restituie.

3.2.2 Persoanele interesate care doresc să participe la licitația public, plătesc o garanție de participare.

3.2.3 Garanția de participare la licitație, se achită anticipat și este în cuantum de 3% din prețul de pornire la licitație, respectiv suma de 516 lei.

3.2.4 Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta în termenul de valabilitate a acesteia sau dacă ofertantul nu se prezintă pentru semnarea contractului de vânzare, în termen de maxim 30 de zile de la data la care vânzătorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale ca fiind câștigătoare.

3.2.5 Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către vânzător și se consideră avans din prețul de vânzare datorat de către cumpărător.

3.2.6 Vânzătorul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare, în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

3.2.7 Taxa și garanția de participare se pot plăti la casieria proprietarului, din strada Nicolae Bălcescu, nr.91.

3.3 Drepturile și obligațiile părților

3.3.1 Drepturile și obligațiile vânzătorului:

3.3.1.1 Vânzătorul are dreptul să organizeze licitația de vânzare a imobilului – teren, situat în strada Ion Creanga, tarlăua nr. 60, parcela nr.150/1, înscris în cartea funciară 29152, identificat cu nr. cadastral 1172, în condițiile stabilite prin prezentul caiet de sarcini.

3.3.1.2 Vânzătorul are dreptul să solicite constituirea unei taxe și garanții, conform pct.3.2 din prezentul caiet de sarcini.

3.3.1.3 Vânzătorul are dreptul să anuleze licitația în condițiile descrise la punctele 3.3.2.2, 4.1.13, respectiv 6.1.4.

3.3.1.4 Vânzătorul are dreptul să rețină garanția de participare în cazul în care adjudecatorul nu semnează contractual de vânzare-cumpărare, în maxim 30 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare.

3.3.1.5 Vânzătorul asigură cumpărătorul că terenul care face obiectul vânzării, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative, cu caracter special privind fondul funciar, respectiv celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul roman, în perioada 3 martie 1954-22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul vreunui litigiu. De asemenea, nu au fost formulate cereri de retrocedare, în baza Legii nr.165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare.

3.3.1.6 Vânzătorul are obligația să predea terenul către cumpărător, în baza unui proces-verbal de predare/primire.

3.3.2 Drepturile și obligațiile cumpărătorului:

3.3.2.1 Cumpărătorul are obligația de a semna contractual de vânzare-cumpărare în maxim 30 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare, în caz contrar, urmând să piardă garanția de participare.

3.3.2.2 Nesemnarea de către adjudecator a contractului de vânzare-cumpărare, în termenul stabilit, duce la anularea licitației, pierderea garanției și disponibilitatea terenului pentru o nouă licitație.

3.3.2.3 Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului, stabilit în urma procedurii de licitație, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

3.3.2.4 Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile cu privire la autentificarea contractului de vânzare-cumpărare și intabulare a imobilului.

3.3.2.5 Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra terenului, după semnarea contractului de vânzare și achitarea prețului de vânzare, după care are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa imobilul.

4. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

4.1.1 Ofertantul are obligația de a elabora oferta, în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

4.1.2 Ofertele se redactează în limba română.

4.1.3 Ofertele se depun până la data limită pentru depunere a ofertelor, la adresa stabilită în anunțul procedurii de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

4.1.4 Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesie a documentației de atribuire, precum și a garanției de participare la licitație.

4.1.5 Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

4.1.6 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă, într-un singur exemplar și semnat de către ofertant.

4.1.7 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.

4.1.8 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a bunului care face obiectul procedurii de vânzare, dar nu mai puțin de 90 de zile.

4.1.9 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.

4.1.10 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

4.1.11 Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

4.1.12 Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

4.1.13 În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație, nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă are obligația să anuleze și să organizeze o nouă licitație.

5. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare-cumpărare

5.1.1 Vânzarea se face pe baza contractului de vânzare-cumpărare, încheiat în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

5.1.2 Contractul de vânzare-cumpărare se încheie numai după îndeplinirea unui termen de minim 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei cu privire la atribuirea contractului și se semnează din partea vânzătorului de către Primarul orașului Amara.

5.1.3 Contractul de vânzare se va încheia în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

5.1.4 Contractul de vânzare-cumpărare, va conține cel puțin următoarele clauze :

- a) părțile contractante;
- b) obiectul contractului;
- c) prețul de vânzare și condițiile de plată;
- d) data la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
- e) drepturile și obligațiile părților;
- f) cheltuieli ocazionate cu încheierea contractului în formă autentică;
- g) alte costuri.

5.1.5 Prețul de vânzare, se va achita integral, până la data încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică, în contul vânzătorului – județul Ialomița, deschis la Trezoreria Slobozia.

5.1.6 După încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică, vânzătorul va preda terenul cumpărătorului, în baza unui proces-verbal de predare/primire.

5.1.7 În cazul neprezentării adjudecatarului, în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare, în termenul stabilit, sau în cazul refuzului de a semna contractul de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, fapt care duce la pierderea garanției și imposibilitatea adjudecatarului de a mai participa la o nouă licitație organizată de Primăria orașului Amara pe o perioadă de 3 ani, respectiv la disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

6. Dispoziții Finale

6.1.1 Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini, se consideră însușite de către ofertant.

6.1.2 Prevederile cuprinse în Documentația de atribuire, vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

6.1.3 Prin excepție de la prevederile art.341 alin.(20) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura de atribuire a contractului de vânzare, în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale, care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

6.1.4 Procedura de licitație se consideră afectată, în cazul în care sunt îndeplinite cumulative următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni, care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art.311 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.
- b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor la încălcarea principiilor prevăzute la art.311 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

6.1.5 Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

6.1.6 Drepturile și obligațiile părților, răspunderea contractuală, precum și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractual de vânzare-cumpărare, încheiat conform legislației în vigoare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț-Valentin MORARU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Informații generale privind proprietarul.

- Denumire: Orașul Amara
- Adresa: Strada Nicolae Bălcescu, nr.91
- Nr. telefon/fax: 0243/266102

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație

2.1 Obiectul licitației

Obiectul licitației este vânzarea terenului intravilan în suprafață de 200 m.p, situat în orașului Amara, strada Ion Creangă, tarlaua nr.60, parcela nr.150/1, identificat cu nr. cadastral 1172, având valoarea de inventar de 17.205 lei.

Informații privind desfășurarea licitației

Datele referitoare la calendarul desfășurării licitației publice se regăsesc în anunțul de licitație, care se va publica în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală, precum și pe pagina de internet a Orașului Amara.

Forma de licitație este licitație publică cu plic închis.

2.2 Documente necesare pentru înscrierea la licitație

1. Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor proprietarului:

Pentru persoane juridice:

- act constitutiv al societății (statut/contract), certificat de înregistrare fiscală, certificat de înregistrare la Registrul Comerțului;
- ultimul bilanț contabil;
- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare, fata de Consiliul Local al orașului Amara și/sau bugetul local unde are sediul ;
- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal;

Pentru persoanele fizice:

- actul de identitate;
- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal;
- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare, fata de Consiliul Local al Orașului Amara și/sau bugetul local unde are domiciliul ;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia a documentației de atribuire pentru licitație și a garanției depuse.

Lipsa documentelor prezentate mai sus, atrage excluderea ofertantului de la licitație, în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ.

2.3 Condițiile care trebuie îndeplinite de ofertant

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulate următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2.4 Desfășurarea procedurii de licitație:

- Licitația publică se va desfășura în conformitate cu dispozițiile art. 334-346 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile;
- După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii, în registrul Oferte concesiuni/închirieri/vânzări, plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare, constituită, la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar;
- Ședința de deschidere a plicurilor este publică;
- După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu îndeplinesc condițiile prevăzute la art.336 alin.(2)-(5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și întocmește un proces-verbal, în care se menționează deschiderea plicurilor respective;
- După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal, în care se precizează rezultatul analizei;
- Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului-verbal, care consemnează operațiunile descrise la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin două oferte eligibile (ofertecare să întrunească condițiile prevăzute de art.336 alin. (2)-(5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare).
- În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare;
- În cazul în care, nu există cel puțin două oferte eligibile, se organizează o nouă licitație;
- Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seamă de ponderile prevăzute la pct.5. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriului de atribuire;

- În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora, se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă, de către fiecare ofertant aflat la egalitate;
- Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei;
- Pe baza procesului-verbal, care întrunește condițiile prevăzute la pct.7, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl comunică autorității contractante;
- În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractual cu ofertantul a cărei ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Autoritatea contractantă poate să încheie contractual de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

3. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

- (1) Ofertele se redactează în limba română.
- (2) Ofertele se depun la sediul autorității contractante, sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă.
- (3) Pe plicul exterior se va specifica obiectul licitației, pentru care se va depune oferta și va avea următorul conținut:
 - O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - Acte doveditoare privind calitățile și capacităților, conform solicitărilor autorității contractante;
- (4) Pe plicul interior, care conține oferta propriuzisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- (5) Oferta se va redacta ținând cont de criteriile de atribuire, precizate la pct.4.
- (6) Fiecare participant poate depune o singură ofertă, într-un singur exemplar și semnat de ofertant;
- (7) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (8) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;
- (9) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante, decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschise.

4. Elemente de preț

- Prețul de pornire la licitație este de 17.205 lei (200 (mp) x 86,025 (lei/mp))
- Pasul de supralicitare este de 50,00 lei;
- Plata vânzării se datorează până la data încheierii contractului de vânzare.

5. Informații privind criteriile de atribuire aplicate, pentru stabilirea ofertei

Criteriile de atribuire a contractului de vânzare

(1) Criteriile de atribuire a contractului de vânzare sunt:

- a) cel mai mare preț al vânzării – 40% ;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 20% ;
- c) protecția mediului înconjurător – 20% ;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului vândut – 20%.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

(4) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj, în urma aplicării criteriilor de atribuire. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora, se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă, de către fiecare ofertant aflat la egalitate;

(5) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(6) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractual de vânzare atrage după sine anularea licitației, pierderea garanției și disponibilitatea terenului pentru o nouă licitație.

(7) Neîncheierea contractului de vânzare în termen de 230 de zile calendaristice de la data realizării comunicării din culpa ofertantului câștigător atrage după sine anularea licitației, pierderea garanției și disponibilitatea terenului pentru o nouă licitație.

6. Modul de utilizare al căilor de atac.

(1) Litigiile aparute între parti, se vor solutiona pe cale amiabila.

În caz contrar, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea/încetarea contractului de vânzare, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul proprietarului.

(3) Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț-Valentin MORARU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

-Anexa nr.3 la Documentația de atribuire-

Contractul cadru – Clauze contractuale obligatorii

Contractul de vânzare trebuie să conțină cel puțin următoarele clauze:

1. Părțile contractante;
2. Obiectul contractului;
3. Prețul de vânzare și condițiile de plată;
4. Data la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
5. Drepturile și obligațiile părților;
6. Cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului de vânzare, în formă autentică;
7. Alte costuri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț-Valentin MORARU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

-Anexa 4 la Documentația de atribuire-

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

Înregistrat la sediul autorității contractante

nr /.....

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de vânzare privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare a terenului intravilan , în suprafață de 200 mp, situat în strada Ion Creangă, tarlaua nr. 60, parcela nr.150/1, înscris în cartea funciară 29152, identificat cu nr. cadastral 1172, vă transmit alăturat următoarele:

1. Documentul (**tipul, seria/numărul, emitentul**) privind garanția pentru participare, în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;

2. coletul sigilat care conține un plic exterior și un plic interior, într-un exemplar care cuprinde:

-plicul exterior:

a) o fișă cu informații și o declarație de participare;

b) acte doveditoare privind îndeplinirea cerințelor din documentația de atribuire;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire;

-plicul interior:

a) oferta financiară propriu-zisă.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării

Candidat/ofertant,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț-Valentin MORARU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

INFORMAȚII GENERALE

1.Denumirea/numele:.....

2.Codul fiscal / CNP

3.Adresa sediului / domiciliul :.....

4. Telefon: Fax: Telex: E-mail:..

5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare(numărul,
data și locul de înmatriculare/înregistrare doar pentru persoane juridice)

6. Obiectul de activitate, pe domenii:..... (în
conformitate cu prevederile din statutul propriu doar pentru persoane juridice)

Data completării

Candidat/ofertant,

.....
(semnătura autorizată)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț-Valentin MORARU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

I. Subsemnatul/Subsemnata,,
reprezentant/reprezentanți legali al/ai,
întreprindere/asociere/în nume propriu care va participa la procedura de închiriere organizată de
....., în calitate de autoritate contractantă, din data de
....., declar prin prezenta că informațiile conținute sunt adevărate
și complete din toate punctele de vedere.

II. Declar prin prezenta, următoarele:

1. am citit și am înțeles conținutul prezentei declarații;
2. consimt/consimțim descalificarea noastră de la procedura de vânzare, în condițiile în care cele declarate se dovedesc a fi neadevărate și/sau incomplete în orice privință;
3. în sensul prezentei declarații, prin concurent se înțelege oricare persoană fizică sau juridică, alta decât ofertantul în numele căruia formulăm prezenta declarație, care ofertează în cadrul aceleiași proceduri de achiziție publică sau ar putea oferta, întrunind condițiile de participare;
4. oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
5. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește prețurile/tarifele, metodele/formulele de calcul al acestora, intenția de a oferta sau nu la respectiva procedură sau intenția de a include în respectiva ofertă elemente care, prin natura lor, nu au legătură cu obiectul respectivei proceduri;
6. detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui concurent înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de autoritatea contractantă.

III. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declaram că cele consemnate în prezenta declarație sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

Candidat/ofertant,

.....

(semnătura autorizată)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț-Valentin MORARU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Catre UAT ORAȘUL AMARA

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul, (în nume propriu sau reprezentant al ofertantului sau reprezentantul unei asocieri)

(denumirea/numele
ofertantului), mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpăr terenul intravilan, în suprafață de 200 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, situat în strada Ion Creangă, tarlăua nr. 60, parcela nr.150/1, pentru suma de _____ lei
(suma în litere și în cifre).

2. Mă angajez ca, în cazul în care oferta este stabilită câștigătoare, să închei contractul conform termenelor prevăzute în caietul de sarcini și în documentația de atribuire.

3. Mă angajez să mențin aceasta oferta pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

4. Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data ____/____/____

Semnătura,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț-Valentin MORARU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU