



JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA

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



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață de 55 mp, situat în orașul Amara, strada A.I.Cuza, număr cadastral 22516

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița

Având în vedere:

- cererea nr.6108 din 28.03.2022, depusă de petentul _____, cu privire la solicitarea cumpărării terenului intravilan pe care îl deține în închiriere, în suprafață de 55 mp, situat în orașul Amara, strada A.I.Cuza, număr cadastral 22516;
- referatul de aprobare nr.215 din 20.06.2022, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.216 din 20.06.2022, al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- raportul de avizare nr.191 din 27.06.2022, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr.206 din 27.06.2022, al Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului și turism, agricultură;

Examinând:

-prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b și art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 05.07.2019 privind Codul administrativ;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață de 55 mp, situat în orașul Amara, strada A.I.Cuza, număr cadastral 22516, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Prin grija secretarului general al Orașului Amara, prezenta hotărâre va fi comunicată, spre aducere la îndeplinire, Primarului Orașului Amara, petentului _____, Compartimentului juridic, Compartimentului contabilitate, salarizare-resurse umane și Biroului impozite și taxe, executare silită, urmând a fi publicată Monitorul Oficial Local și la avizierul Primăriei Orașului Amara.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Mihaela STOIAN

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

Nr.93

Din 30 iunie 2022

Adoptată în Amara

Ex.4

ANEXĂ

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN St= 55m²

apartinind domeniului privat al

**UAT AMARA , str. Alexandru Ioan Cuza , P 1618 partial
jud IALOMITA**

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.-legitimatia 13348

APRILIE 2022

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 2022.

1.1 Sinteza evaluării

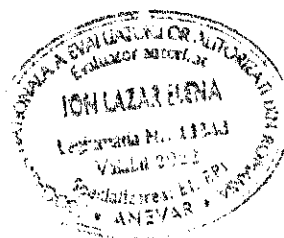
Client		UAT AMARA, JUD IALOMITA
Utilizatori desemnati		UAT AMARA , JUD IALOMITA
Data raportului		04.04.22
Data inspectiei		04.04.22
Data evaluării		04.04.22
Evaluator autorizat		Ion Lazar Elena , evaluator autorizat EPI, legitimatia 13348
Tip proprietate		Teren intravilan concesionat -55mp(din acte si masurat = 55mp) deschidere la trotuar spre strada A.I.Cuza, 5,752m; categoria de folosinta actuala- : curti constructii .
Adresa proprietății		Amara , str.A.I. Cuza , p 1618 partial , jud. Ialomita
Amplasare / Cartier		Zona centrala a orasului Amara , jud Ialomita
Cod postal		927020
Carte funciara		Nr.22516, UAT AMARA
		Apartine domeniului privat al UAT Amara , jud Ialomita –conform HCL nr. 111 din 31.08.2021 prevazut in Anexa la Hotarare 111/31.08.2021 la pozitia 353.
Utilități		Energie electrica, apa-canal, gaze naturale
Suprafata	Teren	S _T = 55 m ²
	Constructii	-Pe teren este edificata o constructie cu regim de inaltime parter -- spatiu comercial ,, Studio Foto"a finalizata in 22.03.2016 conform PV. Receptie 5062, constructie identificata cu numar cadastral 22516-C1. Constructia C1 nu face obiectul evaluarii .
Proprietar		UAT AMARA , JUD IALOMITA
Utilizare existentă		-Teren intravilan concesionat pe care este realizata constructia C1-22516 –functionarea spatiului comercial .
Piata specifică		Piata terenurilor intravilane libere fara constructii
Curs de schimb valutar BNR la 4.04.2022		1 euro = 4,9437ei
Ipoteze speciale deosebite		-bunul mobil se evalueaza liber de sarcini ; -suprafata imobilului de evaluat a fost preluata din documentele puse la dispozitie de proprietar – Extrasul de Carte Funciara pentru Informare din OCPI Ialomita, BCPI Slobozia din 11.04.2022 nr. cerere 34958 .
VALORI ESTIMATE		
• Valoarea de piată a terenului	V _T = 1829,3€	9.044,00 lei
• Metoda alternativa -extractia de piata	1829,3 €	9.044,00 lei
VALOAREA DE PIATĂ:	1829,3 €	9.044,00 lei
VALOAREA DE PIATĂ UNITARĂ, per m² teren	33,26 €/m ²	164,43 lei/ 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 nu este imprejmuit si are amenajat o constructie P, C1-22516- spatiu comercial , finalizata in 2016, constructia nu face obiectul evaluarii .	
Standarde utilizate	Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din România (Standardele de evaluare a bunurilor 2022)	

o Valoarea nu este influentată de TVA;

Raport de evaluare -Teren intravilan St=55mp str. Alexandru Ioan Cuza, P 1618 partial , apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

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

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



Certificare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

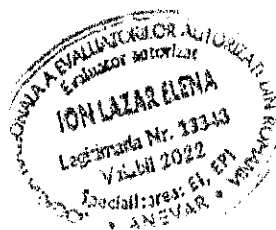
Forma si continutul raportului a fost convenită cu finantatorul.

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

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

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

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr. 13348



**Raport de evaluare -Teren intravilan St=55mp str. Alexandru Ioan Cuza, P 1618 partial , apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA**

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 FAPTICĂ.	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 SUPLIMENTARE 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

Raport de evaluare -Teren intravilan St=55mp str. Alexandru Ioan Cuza, P 1618 partial , apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

Termenii de referință ai evaluării

Identificarea si competenta evaluatorului

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

Colectivul de evaluatori: evaluator autorizat, conform certificare:

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

Independentă: Evaluatorul desemnat nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea si nici cu ceilalti utilizatori desemnati ai evaluării.

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

Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

– UAT AMARA

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

Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului în vederea vanzarii terenului intravilan St=55 mp situat in Amara, str.A.I. Cuza (P1618 partial), jud Ialomita.

Utilizarea evaluării:

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

Identificarea activului supus evaluării

Identificare sumară proprietate imobiliară

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul

- Teren intravilan;
- Utilizarea actuală: teren curti/constructii concesionat pe care s-a realizat o constructie -spatiu comercial -P -spatiu comercial, Studio foto" finalizata in 2016, nr. cadastral C1- 22516
- Destinatia terenului este de curti/ constructii conform documentatiei cadastrale, Hotararii 156/28.noiembrie 2016 din UAT Amara , CF 22516 UAT Amara, si a hotararii Consiliului Local 111/ 31.08.2021 cu Anexa la HCL nr. 111/31.08.2021 , poz. 353.

Adresă proprietate:

- localitatea Amara, str. Alexandru Ioan Cuza , P 1618 partial , jud Ialomita .

Proprietatea este identificată juridic prin:

- Proprietatea –teren in suprafata de 55mp este inscris in cartea funciara nr.22516 a localitatii Amara , jud Ialomita. Conform HCL nr. 111/31.08.2021 acest teren in St= 55mp, se afla in evidenta domeniului privat al UAT Amara , consemnat in Anexa prezentei hotarari la poz. 353 , anexata prezentului raport.

○

- Dreptul de proprietate evaluate. Identificare juridică

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

- Nu am avut la dispozitie documente si date legate de restrictii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele mentionate).
- Terenul analizat este proprietatea UAT Amara , jud Ialomita , care are drept deplin, conform HCL nr. 111 din 31.08.2021 si apartine domeniului privat al localitatii conform evidentelor contabile (poz. 353 in Anexa).
- bunul imobil analizat nu este grevat de sarcini.
- Bunul imobil evaluat – Teren intravilan St= 55 m² .
- 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 , canal si gaze naturale „A se vedea si capitolele: Situatia juridică si Ipoteze si ipoteze speciale.

Identificare activ. Identificare cadastrală si faptică.

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

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

² Înregistrarea juridică si cadastrală

³ Bunul imobil efectiv regăsit în teren

Raport de evaluare -Teren intravilan St=55mp. str. Alexandru Ioan Cuza, P 1618 partial , apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

In Extrasul de CF pentru Informare din 11.04.2022 emis de OCPI Ialomita , BCPI Slobozia , referitor la terenul intravilan de evaluat este mentionat in partea I, descrierea imobilului- ca suprafata terenului in acte este 55mp iar masurata este 55mp .

Investitii ale tertilor in bunul imobil subiect

Nu am facut nici un fel de investigatii.

Nu am luat in calcul nici un fel de investitii ale tertilor.

Tipul valorii estimate

Definitii

Valoarea de piata comentata amănuntit in SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general), avand urmatoarea definitie:

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzactie nepărtinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au actionat fiecare în cunostinta de cauza, prudent si fără constrângere.

Conceptul valoare de piata presupune un pret negociat pe o piata deschisa si concurentiala unde participantii actioneaza in mod liber:

- Element considerat a fi indeplinit;
- Nu am avut in vedere in prezentul raport nicio analiza a unei situatii încadrate sau asimilate unei „vânzări fortate”.

Piata specifica

Piata specifica analizata este cea a terenurilor intravilane libere , zona centrala a orasului Amara, jud Ialomita .

Modalitati de plata

Valoarea exprimata ca opinie in prezentul raport reprezinta suma care urmeaza a fi platita, cash si integral.

Se considera ca proprietarul nu-si mai asuma niciun fel de sarcini.

Moneda raportului

Piata specifica mai sus definita se raporteaza (ca tranzactii si oferte) este in moneda EURO.

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

Ipoteze de tranzactionare

Se considera ca este o tranzactie directa, banii cash, sau echivalent cash.

Nu se vor mai plati de catre proprietar nici un fel de taxa de intermediere catre vreun intermediar.

Data (de referinta a) evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzătoare datei de 4.04.2022, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator (data evaluării).

Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizata in data de 4.04.2022, care este si data raportului.

Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizata in cazul evaluării subiect cuprinde urmatoarele analize :

- ✗ Analiza documentelor primite de la solicitant / proprietar / destinatar:
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri si schite, altele etc.
- ✗ Analiza pietei specifice
 - analize specifice preluate din surse de publicitate imobiliara (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc.);
 - analize de piata publicate de companii specializate in analiza pietei imobiliare, studii statistice, evolutie piata specifica, perspective etc.
- ✗ Inspectia bunului imobil subiect ocazie cu care sau întreprins urmatoarele:
 - s-a verificat vizual bunul imobil si comparat cu planurile avute la dispozitie, iar in analizele si calculul efectiv au fost preluate suprafetele înscrise in documentele cadastrale puse la dispozitie de catre client/utilizator;
 - s-au efectuat fotografii ale bunului atât la exterior cât si la interior.

1.1.1 Restrictii documentare. Raport descriptiv

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

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

Inspectia proprietății

S-a efectuat inspectia bunului imobil analizat (conform instructiunilor evaluării) in data de 4.04.2022. Situatia imobilului este cea prezentata in descrierile din cuprinsul raportului de evaluare, completate cu fotografiile atasate la raportul de evaluare. Inspectia s-a realizat in prezenta reprezentantului primariei cu probleme de cadastru .

Concluzii ale documentării

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

În elaborarea raportului am făcut referire la lucrarea *Studiul de piață pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare -pentru Camera Notarilor Publici București- respectiv cele pentru orașul Amara.*

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

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Documente avute la dispoziție

☞ Documente juridice:

- HCL Amara nr.111/31.08.2021 și Anexa la Hotărârea 111/ 2021.
- Încheierea nr. 77637 Dosar 77637/18.12.2013 din OCPI IALOMITA, BCPI Slobozia , anexată;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare din OCPI IALOMITA ,BCPI SLOBOZIA din 11.04.2022 – CF nr. 22516 oras Amara -teren intravilan -suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.
- Contract de concesiune nr. 19/2.10.2013
- HCL 156/28.XI.2016 privind inchirierea suprafetel de 55mp, teren intravilan situata in Amara, in Amara , str. A.I. Cuza, in imediata vecinatate a blocului C, sc. A și B, in favoarea domnului Cercel Romeo -Dan , proprietarul spatiului comercial cu destinatia de „ Studio Foto”.
- Contract de inchiriere nr. 21509/5.12.2016 ;
- Certificat de urbanism nr.139/4.11.20213;
- Autorizatia de constructie 106/21.11.2013;
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor 5062/22.03.2016, pentru constructia spatiu comercial „ Studio Foto”edificat pe terenul intravilan St =55mp, de evaluat.
- Plan de incadrare in zona.
- Plan de situatie 1: 200;

☞ Alte documente

- 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.

Documente / Informații preluate din terte surse

☞ Informații privind piața specifică⁵:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau national:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - multecase.ro
 - lajumatate.ro
 - publi24.ro
- Portaluri electronice ale agențiilor imobiliare locale.
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică

☞ Publicații și studii de specialitate

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

Ipoteze și ipoteze speciale

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:

⁴ Prin prisma scopului și destinatarului

⁵ Informații privind oferte vânzări, închirieri și altele

Raport de evaluare -Teren intravilan St=55mp str. Alexandru Ioan Cuza, P 1618 partial , apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

- DATE DE BAZĂ. Datele avute la dispozitie si aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile si documentele avute la dispozitie si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigatii suplimentare.
- DIMENSIONAL. Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispozitie, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispozitie dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor – a se vedea mentiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
- JURIDIC. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de către solicitant si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil, tranzactionabil si neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea; Nu s-au făcut investigatii suplimentare. Proprietatea a fost evaluată si considerată ca fiind liberă de sarcini. Nu s-au considerat a exista investitii efectuate de terti, revendicabile. Orice diferente între situatia juridică luată în calcul si cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport.
 - URBANISM. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si restrictiilor de zonare si utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă si luată în considerare în prezentul raport.
 - STRUCTURĂ. Nu am realizat o analiză structurală a constructiei C1 care nu face obiectul prezentei evaluari .
 - MEDIU. Nu am realizat nici un fel de investigatie pentru stabilirea existentei contaminantilor. Cu ocazia inspectiei nu am fost informati despre existenta pe amplasament a unor contaminanti; Nu am realizat nici un fel de investigatie suplimentară pentru stabilirea existentei altor contaminanti.

Cu ocazia inspectiei am constatat existenta unui canal natural adanc de cca 1.5 m , trapezoidal în care stagneaza apa reziduala si din averse. La data inspectiei nu exista interdictii legate de acesta care sa influenteze valorificarea terenului prin inchiriere .

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

Ipoteze speciale si particulare

În prezentul raport am făcut referire la Studiul de piata pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare -pentru Camera Notarilor Publici Bucuresti- respectiv cele pentru orasul Amara.

Bunul imobil cu nr. cadastral 22516-C1 – spatiu comercial este înscris în cartea funciară 232516 a UAT Amara .

Responsabilitatea față de terti

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

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

Valabilitatea raportului

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

Ele sunt valabile numai în ipotezele, ipotezele speciale si alte limitări exprimate, orice element ce conduce la

**Raport de evaluare -Teren intravilan St=55mp str. Alexandru Ioan Cuza, P 1618 partial , apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA**

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.

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.

Standarde utilizate

Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, 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.

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

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.

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor.

PREZENTAREA DATELOR

Prezentare generală a proprietății imobiliare

Situația juridică

Proprietatea este identificată juridic prin:

HCL Amara nr. 111/31.08.2021 și Anexa la Hotărârea 111/ 2021.

- Încheierea nr. 77637 Dosar 77637/18.12.2013 din OCPI IALOMITA, BCPI Slobozia, anexată;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare din OCPI IALOMITA, BCPI SLOBOZIA din 11.04.2022 – CF nr. 22516 oras Amara -teren intravilan -suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.
- Contract de concesiune nr. 19/2.10.2013

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

Raport de evaluare -Teren intravilan St=55mp str. Alexandru Ioan Cuza, P 1618 partial , apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

- HCL 156/28.XI.2016 privind inchirierea suprafetei de 55mp, teren intravilan situata in Amara, in Amara , str. A.I. Cuza, in imediata vecinatate a blocului C, sc. A si B, in favoarea domnului Cercel Romeo -Dan , proprietarul spatiului comercial cu destinatia de „ Studio Foto”.
- Contract de inchiriere nr. 21509/5.12.2016 ;
- Certificat de urbanism nr.139/4.11.20213;
- Autorizatia de constructie 106/21.11.2013;
- Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor 5062/22.03.2016, pentru constructia spatiu comercial „ Studio Foto”edificat pe terenul intravilan St =55mp, de evaluat.
- Planuri si schite
- plan de incadrare in zona.
- Plan de situatie 1: 200;

☞ Alte documente

- Strict cele anexate.

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, România, 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 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 este recomandată pentru tratamentul bolilor reumatice degenetative (spondiloza, artroza, poliartrroza), a bolilor reumatice inflamatorii (reumatismul inflamator), bolile ginecologice (mertosalpingita cronică, insuficiența ovariană, sterilitate secundară) dar și a disfuncțiilor asociate (dermatologice, endocrine). Stațiunea Amara dispune de facilități pentru băi calde în cazii și piscine cu apa din lac, băi calde cu namol și aplicări cu namol, plaja de pe malul lacului și aplicări de namol rece și băi în lac.

Localitatea a fost atestată documentar în timpul domniei lui Matei Basarab, care a înzestrat mănăstirea ridicată de el în Slobozia cu întinse terenuri în jurul lacului. În 1864, prin secularizarea averilor mănăstirești, aceste terenuri au fost preluate de stat. Atunci au luat ființă primele așezări omenesti. Documentele timpurii rețin ca bilanț al unui sezon de cură: un număr de 452 de bolnavi și 3200 de băi.

Amara a atras atenția lui P. Poni, caruia i se datorează primele analize chimice ale apei lacului, în 1887. În 1896, la 4 ani după ce autoritățile județene au decis să înființeze un serviciu al băilor, în sarcina cu exploatarea instalațiilor de băi calde, Amara este folosită amplu de populație, sezonier.

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.

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 stepelor. 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 lățime 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 său 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).

Raport de evaluare -Teren intravilan St=55mp str. Alexandru Ioan Cuza, P 1618 partial , apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

Sulfatul de magneziu si 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.

1.1.2 Descrierea terenului

Terenul intravilan St= 55m² este situat în localitatea Amara, în zona centrală, str. A.I. Cuza, în imediata vecinătate a blocului C, sc. A și B, jud Ialomița, aparține domeniului privat al UAT Amara, jud Ialomița și are o topografie uniformă, regulată. Imobilul are acces la trotuarul care str. A.I. Cuza.

Terenul la data inspecției este neîmprejmuit și are edificată o construcție din anul 2016, C1 -înscrisă în CF 22516-C1, conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare din 11.04.2022 urmare a cererii 34958.

Dimensiuni.

- ✎ St=55m²; deschiderea=6,01m, poligon neregulat cu dimensiunile: 6,014m; 9,596m; 9,286m; 5,752m. Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiectie Stereo 70 și sunt rotunjite la 1mm.
- ✎ Inclinare-plat;
- ✎ stare teren; ocupat cu curți construcții;
- ✎ restricții de închiriere: conform PUG;
- ✎ Caracteristici certificat urbanism: POT: 81,8%; CUT: 0,818.

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: ocupat cu construcții. Restricții de concesiune: conform PUG.

Utilități existente pe proprietate: energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale.

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

Gradul de poluare orientativ- poluarea este redusă, specifică zonelor rezidențiale ale localității. (determinarea evaluatorului din observație proprie și urmare a inspecției pe proprietate).

Ambientul este civilizat.

Concluzie privind amplasamentul: Zona de referință centrală în localitate cu statut de stațiune balneară, amplasare favorabilă etc. Dotări și rețele edilitare: apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale. Poluare redusă. Ambient civilizat, liniștit.

Vecinătăți: N- DP al orașului Amara; ;
S- str. Alexandru Ioan Cuza;
E- DP al orașului Amara;
V- DP al orașului Amara; .

Descrierea clădirilor și construcțiilor

Date generale

Bunul imobil evaluat teren intravilan St=55mp se află amplasat în orașul Amara, zona centrală, strada Alexandru Ioan Cuza, P 1618 partial, jud Ialomița.

Obiectul de evaluat este:

- Teren intravilan St =55mp.
- La data inspecției am constatat că pe teren există construcția C1 -spațiu comercial realizată pe teren închiriat - construcția nu face obiectul evaluării.
- Utilități: terenul supus evaluării are acces la rețeaua urbană de energie electrică și apă potabilă și canalizare, gaze naturale. Terenul nu este împrejmuit.
- Accesul la proprietate se realizează cu microbuzele locale care fac legătura cu orașul Slobozia, eventual automobil propriu.

Raport de evaluare -Teren intravilan St=55mp str. Alexandru Ioan Cuza, P 1618 partial , apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

- Date suplimentare teren evaluat:

Functionalitate:

Accesibilitate , functie comercială ,

✎ Zona centrala, tranzitata ;

✎ Acces la strada A. I Cuza , strada asfaltata, iluminata electric .

Dimensiuni.

✎ St=55m²;deschiderea=6,014m, poligon neregulat cu dimensiunile 6,014m ; 9,596m; 9,286m; 5,752m.

1.1.3 Starea terenului

1.1.4 –prezentul teren este neimprejmuit , are format neuniforma, pe teren este realizata constructia C1- spatiu comercial.

1.1.5 Mentiiuni speciale

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

Analiza pietei imobiliare⁷

Definirea pietei specifice

Piata specifică analizată

este cea a terenurilor libere , neamenajate , terenuri situate in orasul Amara.

✎ localitate fără sustinere economică deosebită.

Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate , cu suprafata redusa care sa permita edificarea de spatii comerciale , exista .Datorita pandemiei aparute in martie 2020 si implicatiei efectelor acesteia in viata economica , sociala si de existenta a oamenilor. Cererea pentru astfel de spatii, similare celui analizat, este reprezentata de persoane fizice si/sau persoane juridice – mici întreprizători dar se identifica tot mai greu intrucat in zona centrala terenurile sunt ocupate de proprietati rezidentiale , administrative, pentru invatamant si comerciale. este Puterea de cumpărarea a populatiei, respectiv a micilor întreprinzători fiind in crestere , conduce la un interes pentru detinere unor astfel de proprietati fata de anul 2008 unde achizitionarea unui teren in aceasta zona reprezenta o investitie pentru mai tarziu .

Limitări:

✎ Alternative de CMBU – nu e cazul.

Analiza ofertei competitive

Oferta este relativ mai mica decât cererea. Aceasta constă în terenuri similare detinute de UAT Amara , zona centrala. In zona sunt constructii tip rezidentiale P/P+1 . Numarul spatiilor comerciale satisface cerintele populatiei existente.

!

Echilibrul pietei

Piata specifică manifestă la acest moment un dezechilibru relativ între cerere si ofertă.Oferta terenurilor libere cu suprafete de 400-800mp este mare intucat orasul Amara s-a dezvoltat dupa anii 2004 , s-a dezvoltat zona ,, Drumul Fermel, la intrare in orasul Amara , multi oraseni au cumparat terenuri ca o investitie si in urma caderii pietei in 2008 acestia au uncercat sa recupereze o parte din investitie prin revanzarea terenurilor. De asemeni s-a dezvoltata mult si zona Mircesti , locuitori ai orasului devenind turisti de sambata si duminica in statiune in propriile case de vacanta .

In zona centrala a orasului Amara unde se afla si proprietatea de evaluat , proprietatile de vanzare sunt formate din locuinte si teren . Aceasta zona reprezinta vechea asezare a localitatii Amara. Tranzactiile sunt pentru casa si teren cuprinse intre 80000-120000lei functie de vechimea casei, materialul de constructie suprafata de teren aferenta, acces, dotari, manevrabilitate. Terenuri cu suprafete mici similare celui de evaluat in zona subiect nu s-au identificat.

✎ 4. ANALIZA DATELOR si CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

Raport de evaluare -Teren intravilan St=55mp str. Alexandru Ioan Cuza, P 1618 partial , apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai buna 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 ca terenul este intravilan cu categoria de folosință curți construcții, este situat în zona de locuințe cu regim de înălțime P+2E+M, POT=81,8; CUT=0,818. Având în vedere suprafața de teren redusă, emiterea certificatului de urbanism pentru spațiu comercial și a autorizației de construcție, observarea vecinătății nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea comercială și în consecință, considerăm ca proprietatea poate avea o utilizare exclusiv comercială.

2) Fizic posibil – prin acest criteriu sunt analizate caracteristicile fizice ale proprietății care pot limita sau spori potențialul de generare a veniturilor. În imediata vecinătate sunt edificate locuințe unifamiliale, aduce indicii ca terenul poate fi construit. Configurația generală a proprietății (forma, dimensiuni și topografia terenului, existența 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 800-1000mp.

3) Fezabil financiar – Dezvoltarea unui spațiu comercial este posibilă conform certificatului de urbanism și tipică zonei. Construcția posibilă și permisă tipică zonei este spațiu comercial parter. 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 comercială. Evaluarea terenului considerat liber s-a făcut în ipoteza CMBU -comercială.

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: abodarea 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 metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

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

Elementele de comparație includ:

-dreptul de proprietate,

-condiții (termeni de finanțare)

-condiții de vânzare (motivatie)

-cheltuieli efectuate imediat după cumpărare,

-condiții de piață (schimbări în timp)

-localizarea

- caracteristici fizice
- utilitati disponibile

zonarea

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor , editia 2022, GEV 630, Evaluarea bunurilor imobile para.42, prin informatii recente in contextul abordarii prin piata , se inteleg,, acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate major de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii "".

Conform GEV 630 CMBU Evaluarea bunurilor imobile para 87,,Comparabilele trebuie selectate dintre proprietatile care au aceeaasi CMBU.diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind lrgate de optimizarea utilizarii si nu de natura / tipul acesteia."

Tehnicile recunoscute in cadrul comparatiei directe sunt:

a. Tehnici cantitative:

- analiza pe perechi de date

-analiza datelor secundare

- analiza statistica

-analiza costurilor

b.tehnici calitative

- analiza comparatiei relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Cap. IV. ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZII

- Abordarea prin comparație directă (V):

- *Evaluarea terenului (V_T)*

4.3 ABORDAREA PRIN COMPARAȚII DIRECTE

- Abordarea prin comparații directe reprezintă o analiza prin care, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.

- Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative - *analiza pe perechi de date*, sau/și pe criterii calitative - *analiza comparațiilor relative*.

- *Analiza pe perechi de date* este o tehnică cantitativă, în care, două sau mai multe oferte de vânzare sau tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare celei analizate sunt comparate pentru a obține o indicație despre dimensiunea unei singure corecții, ce se referă la o singură caracteristică. Pentru aplicarea acestei tehnici, evaluatorul analizează vânzările (ofertele de vânzare) comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.

- Metoda se bazează pe informații privind oferte de vânzare și tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea analizată. Aplicarea metodei 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.

- Nu s-a abordat aceasta metoda intrucat în zona analizată , str. Al Cuza , strada principala , veche a localitatii Amara predominant rezidentiala , nu sunt terenuri libere , surse de comparabile , proprietatile se vand impreuna cu locuinta.

- **Metoda extractiei de pe piata** –consta in determinarea valorii terenului liber ca marime reziduala , dup ce din pretul curent de vinzare al intregii proprietati imobiliare s-a scazut costul de inlocuire net al constructiilor si amenajarilor.

- In septembrie 2021 s-a tranzactionat in Amara, str. Al Cuza, nr. 58 o proprietate imobiliara compusa din locuinta construita din chirpici si acoperita cu tigla Sc=95mp, anexa 7 mp acoperita cu placi azbociment si teren intravilan aferent, St= 530mp la suma de **110.000lei respectiv 22222euro** , an constructie aproximativ 1967 Contractul de vanzare cumparare este autentificat sub nr. 536/ 28.09.2021 de catre UNNP -BIN Ignat Gabriela Cornelia, licenta de functionare 2042/1805/2013 . Imobilul este situat in zona centrala a localitatii Amara . Starea constructiei am apreciat-o ca buna. Proprietatea este racordata la energie electrica, apa si canal. Nu este racordata la gaze naturale.

- Potrait Indreptarului tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte –procentual si valoric- martie 2022- editura MATRIX ROM BUCURESTI fisa

Raport de evaluare -Teren intravilan St=55mp str. Alexandru Ioan Cuza, P 1618 partial , apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

nr. 53 asimilat –Locuinta modesta in mediu rural cu ziduri din chirpic, racordata la electricitate , fara alte facilitati , planseu din lemn , invelitoare din tabla zincata(tigla) costul total in lei pe mp Ad = 4322,54lei/mp respectiv 873,24 euro/mp.

- **Costul locuintei ca noua ar fi CIB = 95mp X873,24euro/mp=82957,8 euro.**
- In acelasi indreptar tehnic la pag. 10 se mentioneaza ca la constructiile rurale costurile pot fi mult reduse (chiar cu 35-50%)*in cazul in care proprietarul isi executa constructia in regie proprie si are posibilitatea aprovizionarii ieftine a unor materiale pe plan local.*
- Am apreciat o diminuare de 40% a costurilor acestei locuinte obtinand
- CIB= 82957,8 euro (1-0.40)= 49775,68 euro
- Avand in vedere vechimea acestei constructii peste 55 ani conform Ghidului cuprinzand Coeficientii de uzura fizica normala la mijloacele fixe din grupa I-,, Constructii” –Indicativ P135-1999 la acest tip de constructii realizate din chirpic la o vechime de cca 55 ani stare buna gradul de uzura este de peste 80% dar aprecierea este de 82% intrucat materialele de constructie prezinta urme de oboseala , tehnica de executie este rudimentara, camerele sunt stil vagon.
- CIN = 49774,68(1-0.82)=8959 euro .
- Apreciez starea anexei, satisfacatoare -constructie realizata din zidarie acoperita cu placi azbociment , an constructie 1967, la 300 euro,
- Vteren= Vproprietate-Vconstructii
- Vteren= 22222 euro –8959 euro-300 euro =12963euro.
- 12963euro: 530mp= 4mp=24,46 euro/mp. teren intravilan zona centrala str. Al Cuza, nr. 58 , teren ocupat cu constructii , localitatea Amara , jud Ialomita.

- **Prin metoda extractiei expusa mai sus s-a determinat valoarea terenului St= 530mp la valoarea Vt=24,46 euro/mp , teren aferent unei constructii , locuinta , situat pe str. Al. Cuza nr. 58 , Amara , jud Ialomita .**

- Avand in vedere ca terenul intravilan de evaluat St=55mp este situat pe str. Al Cuza , strada principala a localitatii Amara , teren situat in plin centru orasului , in imediata apropiere a primariei, a spatiilor comerciale, unitatilor de invatamant , casei de cultura, blocurilor de locuinte ;
- ulterior concesionarii pe teren s-a edificat spatiu comercial „ Studio Foto ”;
- informatii de vanzari recente de terenuri intravilane libere similare in imediata apropiere a terenului de evaluat nu se cunosc ;
- Din studii de piata exista o diferenta pe mp in plus intre terenul liber si cel ocupat cu constructii functie de amplasament , pozitie, suprafata, dotari, posibilitati de constructie , natura constructiei permisa, accesibilitate.(In Studiul de piata pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare -pentru Camera Notarilor Publici Bucuresti -pentru orasul Amara este mentionat valoarea terenului intravilan ocupat cu constructii zona I fiind de 23, 6 euro/mp iar pentru terenul liber de 32,4 euro /mp , diferenta fiind de 8,8 euro/mp)

- consider la valoarea determinata prin metoda extractiei de pe piata pe mp a terenului din Al Cuza nr. 58 -teren intravilan cu destinatie rezidentiala un plus de 8,8 euro/mp ca fiind justificata pentru estimarea valorii de piata a terenului de evaluat situat in centru orasului Amara , zona comeciala, deosebit de tranzitata, teren intravilan liber pe care s-a edificat ulterior concesionarii un spatiu comercial .Ambele terenuri sunt situate in zona I.

Valoarea estimata a terenului intravilan St=55mp , situat in Amara, str. Al.Cuza, P 1618(partial) judetul Ialomita este :

- Vt= 55mp x 33,26 euro/mp=1829,3 euro respectiv 9043,5 lei, rotund 9044 lei.

Justificarea valorii este data de pozitia terenului situat in zona I, zona maxima de tranzitare si comert, dotare si utilitati , posibilitatilor de construire pentru care s-a emis certificat de urbanism.

- **Metoda alocarii** –se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei , conform carora exista un raport procentual normal intre valoarea terenului si valoarea intregii proprietati , specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare , aflate in locatii specifice. Acest raport procentual este obtinut din analiza preturilor de vanzare ale unor proprietati comparabile dintr-o arie comparabila si competitive invecinate si cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi pretului de vanzare efectiv , cerut sau oferit al proprietatii construite , pentru a determina valoarea terenului. Metoda nu s-a abordat nefiind informatii corespunzatoare abordarii.

- **Tehnica reziduala** –sau tehnica capitalizarii directe a venitului net din exploatare alocat terenului , ca

Raport de evaluare -Teren intravilan St=55mp str. Alexandru Ioan Cuza, P 1618 partial , apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

marime reziduala , este inscrisa in abordarea prin venit , fiind utilizata cind fluxul de venit este generat atit de constructii cit si de teren.

- Capitalizarea directa a rentei /arendei funciare (chiriei) se aplica in cazul in carer venitul se obtine din cedarea dreptului de folosinta a terenului , in schimbul unei rente/arende sau chiriei deci a unui venit independent de veniturile generabile de constructiile de pe teren agricol (daca exista).Aceasta metoda se aplica pentru evaluarea terenurilor cu folosinta agricola , precum si si pentru evaluarea terenurilor inchiriate. Metoda consta in convertirea rentei funciare /arende (sau chiria pentru teren) in valoarea terenului , prin aplicarea unei rate de capitalizare obtinuta de pe piata. Metoda poate fi aplicata pentru determinarea valorii de piata a terenului liber in conditiile in care exista informatii de piata suficiente asupra nivelurilor de piata ale rentelor/ arendelor funciare si chiriilor , precum si ale ratelor de capitalizare. Pentru aplicarea acestei metode trebuie sa se analizeze clauzele contractului de inchiriere / arendare/ inchiriere , referitoare la escaladarea chiriei/ rentei ,reinoirea contractului , precum si valoare terminala si selectarea unei rate de capitalizare de piata adecate.
- Analiza fluxului de numerar actualizat –analiza parcelarii si dezvoltarii – consta in plasarea evaluatorului in postura ipotetica a unui dezvoltator al unui teren neamenajat , pe premise ca amenajarile si constructiile proiectate prezinta cea mai probabila utilizare a terenului.

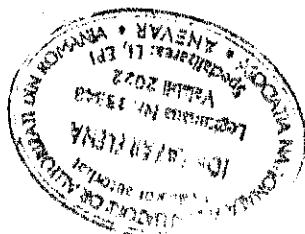
VALOAREA PROPRIETĂȚII (V):

- Ca rezultat al cercetării și analizei pe care le-am realizat, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietatii - teren intravilan -situat in Amara , str. Al Cuza, P 1618 partial , jud Ialomita la data de 4.04.2022, a fost dată de abordarea prin metoda alternativa - extractiei de pe piata la care s-a adaugat conform studiilor de piata diferenta de valoare intre terenul liber si terenul ocupat cu constructii situat in aceeasi zona I , și anume:
- $V_t = 55mp \times 33,26 \text{ euro/mp} = 1829,3 \text{ euro}$ respectiv 9043,5 lei, rotund 9044 lei.
- Executantul si beneficiarul raportului de evaluare inteleg sa ramana obligati sa pastreze confidentialitatea datelor si informatiilor utilizate si sa nu dezvaluie fiecare fara acceptul celuilalt, rezultatele din evaluare.
- In conformitate cu practica internationala, raportul poate fi folosit numai cu scopul pentru care a fost elaborat si nu poate fi transmis altor persoane fizice sau juridice fara acordul scris al executantului, indiferent de motivul solicitarii.
- Analiza si concluziile continute in acest raport de evaluare sunt neutre si independente, fara nici un interes prezent sau viitor. Plata serviciilor prestate nu a fost si nu este conditionata de rezultatul raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici si fizici care pot aparea ulterior evaluarii si pot influenta opiniile si rezultatele din aceasta lucrare.

Note:

- ~~Curs de schimb valutar comunicat de BNR la data evaluării 4.04.2022: 1 EURO = 4,9437lei.~~
- Valoarea estimată nu include TVA.
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale si speciale prezentate în raport si a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definitiilor mentionate pe parcurs si nu au luat în calcul conditii atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”

- ION LAZAR ELENA
- Membru titular ANEVAR
- legitimatia nr. 13348



Raport de evaluare -Teren intravilan St=55mp str. Alexandru Ioan Cuza, P 1618 partial , apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

Anexe la raport

Fotografii

Documente care au stat la baza evaluării :

- HCL Amara nr.111/31.08.2021 si Anexa la Hotararea 111/ 2021.
- 2 Incheierea nr. 77637 Dosar 77637/18.12.2013 din OCPI IALOMITA, BCPI Slobozia , anexata;
 - 3 Extras de Carte Funciara pentru Informare din OCPI IALOMITA ,BCPI SLOBOZIA din 11.04.2022 – CF nr. 22516 oras Amara -teren intravilan -suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.
 - 4 Contract de concesiune nr. 19/2.10.2013
 - 5 HCL 156/28.XI.2016 privind inchirierea suprafetei de 55mp, teren intravilan situata in Amara, in Amara , str. A.I. Cuza, in imediata vecinatate a blocului C, sc. A si B, in favoarea domnului Cercel Romeo -Dan , proprietarul spatiului comercial cu destinatia de „ Studio Foto”.
 - 6 Contract de inchiriere nr. 21509/5.12.2016 ;
 - 7 Certificat de urbanism nr.139/4.11.20213;
 - 8 Autorizatia de constructie 106/21.11.2013;
 - 9 Proces verbal de receptie la terminarea lucrarilor 5062/22.03.2016, pentru constructia spatiu comercial „ Studio Foto”edificat pe terenul intravilan St =55mp, de evaluat.
 - 10 Plan de incadrare in zona.
 - 11 Plan de situatie 1: 200;
 - 12 Alte documente
 - 13 *Strict cele anexate.*

Extrase informatii de piată

Calificările evaluatorului

PREȘEDINTELE Ședinței
STOICAN MIHAELA

SECRETAR GENERAL
IONESCU TUDORITA