



JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA

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



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru apartamentul, situat în orașul Amara, strada Nicolae Bălcescu, nr.93A, bl.F, scara B, ap.9

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița
Având în vedere:

- cererea nr.2693 din 02.02.2020, depusă de petentul '-----', cu privire la solicitarea cumpărării apartamentului, situat în orașul Amara, strada Nicolae Bălcescu, nr.93A, bl.F, scara B, ap.9;
- referatul de aprobare nr.217 din 20.06.2022, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.218 din 20.06.2022, al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- raportul de avizare nr.192 din 27.06.2022, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr.207 din 27.06.2022, al Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului și turism, agricultură;

Examinând:

- prevederile art.7 și 16 din Legea nr.85 din 22 iulie 1992 (**republicată**) (*actualizată*) privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
- 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 apartamentul, situat în orașul Amara, strada Nicolae Bălcescu, nr.93A, bl.F, scara B, ap.9, 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.94
Din 30 iunie 2022
Adoptată în Amara
Ex.4

ANEXĂ

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT ,
localitatea

AMARA , str. Nicolae Balcescu nr. 93A, bl. F, scara B,
ap. 9, jud Ialomita

PROPRIETAR :

UNITATEA ADMINISTRATIV- TERITORIALA ORAS AMARA , jud. IALOMITA
PROPRIETAR :

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.

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		Apartament :-Sc=107mp, Su= 76mp .	
Adresa proprietatii		Amara , str. Nicolae Balcescu nr. 93A, bl. F , sc. B, et. 2 , ap. 9 jud. Ialomita	
Amplasare / Cartier		Zona centrala a orasului Amara , jud Ialomita	
Cod postal		927020	
Carte funciara		Nr.20780-C1-U8, UAT AMARA	
		Apartine domeniului privat al UAT Amara , jud Ialomita -conform HCL nr. 111 din 31.08.2021 .Este prevazut in Anexa la Hotarare 111/31.08.2021 la pozitia 404.	
Utilități		Energie electrica, apa-canal, gaze naturale	
Suprafata	Cote teren	S_r= 35 m² /688 m²	
	Constructii	-Apartament 3 camere avand Sc= 107m ² (107,33m ²) si Su= 76m ² (75,56m ²) situat in bloc F a carui Sc= 688m ² (687,91m ²)	
Proprietar		UAT AMARA , JUD IALOMITA	
Utilizare existentă		-apartament inchiriat	
Piata specifică		Piata apartamentelor situate in localitatea Amara, jud Ialomita.	
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, Unitate Individuala din 15.11.2021 nr. cerere 143196 .	
VALORI ESTIMATE			
• Abordarea prin cost-metoda CIN		CIN =V1 = 33262€	CIN =V1 =164.582 lei
• Abordarea prin piata		V2=32159 €	V2=159187 lei
• Abordarea prin venit		V3=33102 €	V3=163.647 lei
VALOAREA DE PIATĂ:		Vp=32159 €	Vp=159187 lei
Dreptul de proprietate		Deplin (absolut)	
Scopul evaluării		Informarea clientului în vederea vanzarii bunului imobil evaluat	
Sarcini înregistrate		Nu sunt	
Observatii speciale		Suprafata si date despre apartamentul supus evaluarii a fost preluata din documentele puse la dispozitie de către clientul si beneficiarul raportului ; 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. -stada pe care se afla apartamentul subiect este Nicolae Balcescu nr. 93A. -se solicita evalarea apartamentului subiect fara imbunatatirile aduse de catre chirias(racordare la gaze naturale, tamplarie PVC si geam termopan , gresie pe holuri, baie si bucatarie in suprafete complete, parchet melaminat in camere. Balcoane inchise cu tamplarie PVC si geam termopan, placarea cu gresie a suprafetelor de trafic.)	

Standarde utilizate	Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (Standardele de evaluare a bunurilor 2022)

V_{piatã} =159187 lei sau 32159 €

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

Cu stimă,

ION LAZAR ELENA

Membru titular ANEVAR

legitimatia nr. 13348



Certificare

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

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

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

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

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

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

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

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

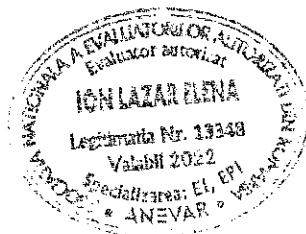
În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

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

ION LAZAR ELENA

Membru titular ANEVAR

legitimatia nr. 13348



1 CUPRINS

1.1	Sinteza evaluării	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	Plata 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	Restricții documentare. Raport desktop	7	
2.10.2	Inspekția 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 releSite 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 pieței imobiliare	14	
3.2.1	Definirea pieței specifice	14	
3.2.2	Analiza cererii probabile	14	
3.2.3	Analiza ofertei competitive	14	
3.2.4	Echilibrul pieței	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 abordărilor aplicate	24	
4.6.2	Opinia evaluatorului	24	
5	Anexe la raport	24	
5.1	Fotografii	25	
5.2	documente ale proprietății	26	
5.3	extras informații de plată	28	
5.4	calificările evaluatorului	31	

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 specialitati.

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

-este estimarea **valorii de piață** a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 în vederea instrainării prin vânzare.

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

Identificarea activului supus evaluării

Identificare sumară proprietate imobiliară

-este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul

- o apartament rezidential;
- o Utilizarea actuală: apartament , cadastral 20780-C1- U8, inchiriat de UAT Amara.
- o Destinatia apartamentului -rezidentiala conform documentatiei cadastrale, Hotararii 19/29.05.2002 din UAT Amara si a hotararii Consiliului Local Amara nr 111/ 31.08.2021 privind aprobarea modificarii si completarii anexei la HCL , Anexa la HCL nr. 111/31.08.2021 , poz. 404.

Adresă proprietate:

- o localitatea Amara, str.Nicolae Balcescu nr. 93A, bl. F, sc. B, ap. 9, nr. cadastral 20780-C1-U8 , jud Ialomita .

Proprietatea este identificată juridic prin:

- o Proprietatea -apartament rezidential Sc=107mp, Su= 76mp, Inscris în Cartea Funciara nr.20780-C1-U8 a localitatii Amara , jud Ialomita. Conform HCL nr. 111/31.08.2021 acest apartament se afla în evidenta domeniului privat al UAT Amara , consemnat în Anexa prezentei hotarari la poz. 404 , anexata 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 dispozitie documente si date legate de restrictii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele mentionate).
- Dreptul de proprietate asupra apartamentului este inscris în Cartea Funciara nr. 20780-C1-U8 Amara jud Ialomita, cu nr. cadastral 20780-C1-U1 -U8.
- În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, asupra apartamentului nu sunt inscrise sarcini.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra apartamentului este liber de sarcini
- Apartamentul 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. 404 în Anexa).
- bunul imobil analizat nu este grevat de sarcini.

- Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzactionabile si

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

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 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 15.11.2021 emis de OCPI Ialomita , BCPI Slobozia , referitor la apartamentul de evaluat este mentionat in partea I, descrierea imobilului-Unitate Individuala -nr. cadastral 20780-C1-U8, Sc=107m² , Su=76m² , cota teren 35m² /688 m² .

Investitii ale tertilor în bunul imobil subiect::

-se solicita evaluarea apartamentului subiect fara imbunatatirile aduse de catre chiras.

Urmarea a investigatiilor realizate am constatat ca la darea in folosinta blocul a fost dotat cu sobe de teracota si combustibil solid racordarea la gaze naturale facanduse cu investitiile chirasului (an 2004), apartamentele au fost dotate cu tamplarie din lemn la ferestre , balcoanele erau deschise, pe holuri pardoseala din beton, in camere peste pardoseala exista linoleum iar la baie si bucatarie exista un minim de faianta in dreptul ghiuvetei si cazii.

Avand in vedere transformările socio-economice suferite in timp , chirasul s-a adaptat prin investitii noilor cerinte :

-racordare la gaze naturale;

- tamplarie PVC si geam termopan ;-

-gresie pe holuri, baie si bucatarie in suprafete complete;

-parchet melaminat in camere;

- Balcoane inchise cu tamplarie PVC si geam termopan, placarea cu gresie a suprafetelor de trafic;

Urmare a acestor investigatii am considerat in calcul apartamentul standard , asa cum a fost predat in inchiriere chirasului.

Dupa primirea acestui bloc de la EGCL Slobozia . an aproximativ 2009, UAT Amara nu a mai realizat investitii in acest bloc. (racordarea la gaze naturale a apartamentelor, construire de centrala proprie, reparatii acoperis, inlocuire tamplarie deteriorara.)

La scara A in acelasi bloc F, apartamentul 9 (locuit de de Miu Nela pana in 4.11.2020 cand a fost evacuata) pastreaza aproximativ starea initiala a apartamentului , dotarile acestuia de la predare ora intrucat chiriasha nu a facut investitii majore . (a inlocuit usa de la intrare in apartament si a parchetat o camera cu parchet melaminat.

Blocul F, str. Nicolae Balcescu nr. 93A , este o constructie cu structura din beton pe fundatie beton ,invelitoare din tigala. Urmare a deteriorarii in timp aceasta invelitoare a fost reparata pe portiuni functie de iposibilitatile materiale , intelegerea chirasilor si a proprietarilor in rezolvarea acestor deprecieri. Atasez fotografii care surprind aceste diferente precum si imagini foto din apartamentul 9 scara A, et. 2.

Tipul-valorii-estimate

Definitii

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

Valoarea de piată 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 actionat fiecare în cunostință de cauză, prudent si fără constrângere.

Conceptul valoare de piată presupune un pret negociat pe o piată deschisă si concurentială unde participantii actionează în mod liber:

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

Piata specifică

Piata specifică analizată este cea a apartamentelor rezidentiale inchiriate sau vandute , zona centrala a orasului Amara, jud Ialomita .

Modalități de piată

² Înregistrarea juridică si cadastrală

³ Bunul imobil efectiv regăsit în teren

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

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

Moneda raportului

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

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

Ipoteze de tranzactionare

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

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

Data (de referință a) evaluării

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

Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în data de 4.04.2022, care este si data raportului.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize :

- ✍ Analiza documentelor primite de la solicitant / proprietar / destinatar:
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri si schite, altele etc.
- ✍ Analiza pietei specifice
 - analize specifice preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc.);
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pietei imobiliare, studii statistice, evolutive piață specifică, perspective etc.
- ✍ Inspectia bunului imobil subiect ocazie cu care sau întreprins următoarele:
 - s-a verificat vizual bunul imobil si comparat cu planurile avute la dispozitie, iar în analizele si calculul efectiv au fost preluate suprafetele înscrise în documentele cadastrale puse la dispozitie de către client/utilizator;
 - s-au efectuat fotografii ale bunului atât la exterior cât si la interior.
 - 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) în data de 4.04.2022. Situatia imobilului este cea prezentată în 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 informatii ce stau la baza evaluării.

In elaborarea raportului am facut referire la lucrarea *Studiul de piata pentru anul 2022 privind valorile minime imobiliare -pentru Camera Notarilor Publici Bucuresti- respectiv cele pentru orasul Amara.*

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

Natura si sursa informatiilor pe care se bazează evaluarea

Documente avute la dispozitie

✍ Documente juridice:

- HCL Amara nr.111/31.08.2021 si Anexa la Hotararea 111/ 2021.
 - Incheierea nr. 143196/15.11.2021 , Dosar 14196/15.11.2021 din ANCPI , OCPI Ialomita, BCPI Slobozia; ;
 - Referat de admitere (Prima inregistrare UI) din ANCPI ,OCPI Ialomita BCPI Slobozia ,

⁴ Prin prisma scopului si destinatarului

- Extras de Carte Funciara pentru Informare din OCPI IALOMITA ,BCPI SLOBOZIA din 15.11.2021 urmare a cererii 14196 - CF nr. 20780 -C1-U8 oras Amara.
- Contract de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 din UAT Amara incheiat intre CL Amara si Toader Ion ;
- Act aditional nr. 1/ la contractul de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 inrgistrat in UAT Amara cu nr. 2518/11.08.2014;
- Act aditional nr. 2 la contractul de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 inrgistrat in UAT Amara cu nr. 6094/12.05.20215;
- Act aditional nr. 3 la contractul de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 inrgistrat in UAT Amara cu nr. 7468/9.05.2017;
- Act aditional nr. 4 la contractul de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 inrgistrat in UAT Amara cu nr. 8814/24.06.2020;
- Act aditional nr. 5 la contractul de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 inrgistrat in UAT Amara cu nr. 4372/12.03.2021;
- Contract de inchiriere 5920/20.12.1990 intre EGCL Slobozia si chiras Toader Ion.
- Certificat de nomenclatura stradala si adresa;
- Certificat de atestare fiscala pentru persoane juridice privind imozitele si taxele locale si alte venituri datorate bugetului local., certificat fiscal 0124731323.
- Relevu apartament;

✍ Alte documente

- ✍ Act Primaria Amara nr. 8769/2.05.2022 prin care se scolicita diminuarea valorii apartamentului tinand cont de valoarea imbunatatirilor aduse de chiras.
- ✍ Cererea chirasului inregistrata la Primaria Amara cu nr. 7298/11.04.2022
- ✍ Documente care atesta imbunatatirile aduse de chiras urmare a investitiilor personale
- ✍ Cererea domnului Toader Ion de cumpararae a apartamentului inregistrata cu nr . 2693/26.02.2020 la Primaria Amara.
- Strict cele anexate.

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

Documente / Informatii preluate din terte surse

✍ Informatii privind piata specifică⁵:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliara la nivel local sau national:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - multecase.ro
 - lajumatate.ro
 - publi24.ro
- Portaluri electronice ale agentilor imobiliare locale.
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informatii privind tranzactii istorice pe piata specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piata specifică

✍ Publicatii si studii de specialitate

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

Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze reiesite din instructiuni de evaluare

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

Ipoteze generale

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

⁵ Informatii privind oferte vânzări, închirieri si altele

- 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. Situatia actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate si a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în 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

Bunul imobil cu nr. cadastral 20780-C1 -U8 - apartament - al este înscris în Cartea Funciară 20780 a UAT Amara Adresa este Amara, str. Nicolae Balcescu nr. 93A, bl. F , et. 2, ap. 9 fata de Anexa la HCL Amara nr.111/31.08.2021 poz. 404 unde adresa apartamentului subiect este specificata ca str. Nicolae Balcescu.bloc F, scara B, ap. 9., specificatie si în Certificatul de nomenclatura stradala si adresa; nr. 212287/8.11.2021.

Responsabilitatea față de terti

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

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

Valabilitatea raportului

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

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

Prin fructificarea prezentului raport clientul / proprietarul își însușeste cele mentionate 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 si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului în care urmează să apară.

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

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

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

Transmiterea către terti⁶ se sancționează în conformitate cu legislatia în vigoare.

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 si imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea si nici cu ceilalti utilizatori desemnati ai evaluării, detinând competenta necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Mentionare standarde particulare utilizate

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

Descrierea raportului

Prin tema comenzii si numirea evaluatorului nu s-au specificat cerinte speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificatiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informatiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Forma si conținutul raportului a fost convenită cu clientul.

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

Cadrul legal:

-Legea nr. 99 din 12 noiembrie 2013 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 24/2011 privind

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

unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor.

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

PREZENTAREA DATELOR

Prezentare generală a proprietății imobiliare

Situatia juridică

Proprietatea este identificată juridic prin:

HCL Amara nr.111/31.08.2021 si Anexa la Hotararea 111/ 2021.

- Incheierea nr. 143196/15.11.2021 , Dosar 14196/15.11.2021 din ANCPI , OCPI Ialomita, BCPI Slobozia; ;
 - Referat de admitere (Prima inregistrare UI) din ANCPI ,OCPI Ialomita BCPI Slobozia ,
 - Extras de Carte Funciara pentru Informare din OCPI IALOMITA ,BCPI SLOBOZIA din 15.11.2021 urmare a cererii 14196 - CF nr. 20780 -C1-U8 oras Amara.
 - Contract de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 din UAT Amara incheiat intre CL Amara si Toader Ion ;
 - Act aditional nr. 1/ la contractul de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 inrgistrat in UAT Amara cu nr. 2518/11.08.2014;
 - ~~Act aditional nr. 2 la contractul de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 inrgistrat in UAT Amara cu nr. 6094/12.05.20215;~~
 - Act aditional nr. 3 la contractul de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 inrgistrat in UAT Amara cu nr. 7468/9.05.2017;
 - Act aditional nr. 4 la contractul de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 inrgistrat in UAT Amara cu nr. 8814/24.06.2020;
 - Act aditional nr. 5 la contractul de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 inrgistrat in UAT Amara cu nr. 4372/12.03.2021;
 - Contract de inchiriere 5920/20.12.1990 intre EGCL Slobozia si chirias Toader Ion.
 - Certificat de nomenclatura stradala si adresa;
 - Certificat de atestare fiscala pentru persoane juridice privind imozitele si taxele locale si alte venituri datorate bugetului local., certificat fiscal 0124731323.
 - Relevu apartament;
 - Act nr. 8769/2.05.2022 din UAT Amara
 - Act Primaria Amara nr. 8769/2.05.2022 prin care se scolicita diminuarea valorii apartamentului tinand cont de valoarea imbunatatirilor aduse de chirias.
 - Cererea chiriasului inregistrata la Primaria Amara cu nr. 7298/11.04.2022
- Documente care atesta imbunatatirile aduse de chirias urmare a investitiilor personale

Alte documente

- Strict cele anexate.

Descrierea zonei

marara 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).Localitatea a fost atestată 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 bolnavi si 3200 de bai.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 variaza 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 saruri (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.Nămolul sapropelic este negru (în contact cu aerul devenind cenușiu), unsuros, sărat și are un miros foarte puternic de hidrogen sulfurat. El conține 41% saruri anorganice, 39 % substante organice și 20 % apa.

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: egretă 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.

Amara devenit oraș în anul 2004 număra 7345 locuitori la recensământul din 2011 , este format din localitatea Amara (resedință) și satul Amara Nouă. Include ca suprafața administrativă și Stațiunea balneoclimaterică Amara cu caracter permanent aflată la 2 km de orașul cu același nume.

Descrierea apartamentului:

Apartamentul subiect este situat în orașul Amara , str. Nicolae Balcescu nr. 93A, bl . F, sc. B, et. 2 , ap. 9 , jud Ialomița. Destinația apartamentului este rezidențială. Apartamentul este închiriat aceleși persoane de la punerea în funcțiune.

Apartamentul este situat într-un bloc P+2 care are două scări. Numărul apartamentelor pe scară este de 10. Anul construcției 1990(din Certificatul de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale nr. 1067/9.11.2021, este o construcție din b.a , învelitoare din țigla pe fundație din beton.

Apartamentul are trei camere , Sc= 107mp(107,33mp) și Su=76mp (75,56mp) fiind situat situat la etajul 2.

Relevu apartament:

nr. crt.	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Dormitor	13,34
2	Baie	4,06
3	Camera de zi	18,86
4	Bucatarie	10,98
5	hol	11,78
6	Grup sanitar	3,15
7	dormitor	13,39
	Suprafata utila	75,56(76,00)
8	Balcon	3,48
9	Balcon	4,15
	Total	83,19(83,00)
	Suprafata construita ap.	107,339107,00)

cota teren 35mp(35mp/688mp).

Clientul a pus la dispozitia documente atasate in scopul evaluării, am considerat că proprietatea respectă prevederile urbanistice ale zonei, precum si alte prevederi legale privind activitățile pentru care va fi utilizată.

Utilitati existente pe proprietate: energie electrica, apa, canalizare si gaze naturale.

Zona dispune si de retele edilitare de telefonie si acoperire GSM.

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

Ambientul este civilizat.

Concluzie privind amplasamentul: Zona de referinta centrala in localitate cu statut de statiune balneara , amplasare favorabila etc. Dotari si retele edilitare : apa, canalizare , energie electrica si gaze naturale. Poluare redusa. Ambient civilizat , linistit.

Vecinatati:N- DP al orasului Amara; ;

S- str. Alexandru Ioan Cuza;

E- DP al orasului Amara;

V- DP al orasului Amara; .

Descrierea blocului si a apartamentului

Date generale

Blocul F situat in Amara pe strada Nicolae Balcescu nr. 93A, este o constructie P+2 din b.a pe fundatii beton armat , sarpanta din lemn, invelitoare din tigla , bazie lemn , are doua scari A si B, fiecare cu 9 apartamente pe scara. An constructie =1990.

La darea in folosinta blocul nu era racordat la gaze naturale, incalzirea era asigurata prin sobe de teracota , combustibil solid.Tamplaria era din lemn la ferestre si geam simplu. Balcoanele nu erau inchise -Inca mai sunt balcoane si apartamente cu aceste dotari standard care apartin UAT Amara. Camerele apartamentelor dispuneau de pardoseala acoperite cu linoleum, iar la baie si bucatarie exista un minim de faianta in dreptul ghiuvetei si al baii. Usile din carton presat tip fagure.

-La data inspectiei blocul este racordat la apa, canal, energie electrica si gaze naturale.

Obiectul de evaluat este : apartament nr. 9 sc. B , et. 2 situat in bloc F, sc. B, str. Nicolae Balcescu nr. 93A, oras Amara. Apartamentul este proprietatea UAT Amara , domeniul privat. Apartamentul are trei camere.

La data evaluarii apartamentul cu Sc=107mp si Su= 76mp este racordat la gaze naturale, Ct este racordat la apa si canal precum si energie electrica. Baia si bucataria este placata cu gresie si faianta la fel ca si holurile si suprafetele de trafic ale balcoanelor. Tamplaria la ferestre este PVC, geam termopan. Intr-o camera exista o soba din tereacota -dovada a felului de incalzire anterior racordarii la gaze naturale, exista si cosuri de fum in bloc. Pardoseala camerelor este placata cu parchet melaminat .Peretii si tavanele sunt zugravite cu var lavabil.

- Accesul la proprietate se realizeaza cu microbuzele locale care fac legatura cu orasul Slobozia ,eventual automobil propriu.
 - Date suplimentare teren evaluat:
- Functionalitate:

Accesibilitate , functie rezidentiale ,

✎ Zona centrala, tranzitata ;

✎ Acces la strada Nicolae Balcescu, strada asfaltata, iluminata electric .

Dimensiuni.

1.1.1 Mentii speciale

Se solicita evaluarea apartamentului favand in vedere investitiile chirasului , motiv pentru care in evaluare se va avea in vedere apartamentul cu dotarile anterioare.

Analiza pietei imobiliare⁷

Definirea pietei specifice

Piata specifică analizată

este cea a apartamentelor rezidentiale vandute sau oferta de piata in orasul Amara.

✎ localitate fără sustinere economică deosebită avand in administrare si statiunea Amara.

Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este reprezentata de persoane fizice sau juridice in cazul apartamentelor situate la parter. Desi orasul Amara are un numar redus de blocuri cu apartamente rezidentiale , tranzactiile pentru acest tip de proprietate sunt prezente in timp. De la darea in folosinta a blocurilor , an 1990 , prin inchiriere , in timp chirasii sau folosit de dreptul de a-si cumpara apartamentele inchiriate . O parte din aceste apartamente au ramas in continuare inchiriate .

Limitări:

✎ Alternative de CMBU - nu e cazul.

Analiza ofertei competitive

Oferta este relativ in echilibru cu cererea , in localitatea Amara, interesul primordial dupa anul 2004 a fost pentru achizitionarea de terenuri in vederea edificarii unei constructii rezidentiale P/P+1.

In localitatea au fost vanzari de apartamente cu trei camere cu preturi cuprinse intre 123000lei (25840euro)-180000lei(36364euro) in perioada 2019-2022 functie de starea apartamentului , dotari.

Echilibrul pietei

Piata specifică manifestă la acest moment un echilibru relativ între cerere si ofertă.

Cap. IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- ✎ o Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- ✎ o Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber, cât și a proprietății ca fiind construită, trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

- ✎ o fizic posibilă
- ✎ o permisă legal

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

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

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

o fezabilă financiar

o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii, este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber:

Analizând trendul pieții am constatat că pe terenurile vecine au fost edificate sau sunt în curs de edificare preponderent construcții cu destinație rezidențială – această utilizare este fizic posibilă, este permisă legal și prezintă fezabilitatea maximă, în concluzie cea mai bună utilizare a terenului presupus liber este dezvoltarea unei clădiri de locuințe colective.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită:

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

1) demolarea construcției existente și dezvoltarea terenului

2) schimbarea

ABORDAREA PRIN COMPARAȚII DIRECTE (V₁)

Analiza pe perechi de date

Abordarea prin comparații directe poate fi utilizată pentru evaluarea apartamentelor analizate, piața imobiliară oferind destule proprietăți comparabile care să justifice aceasta metodologie. În aplicarea acestei abordări sunt analizate, comparate și ajustate vânzările/ofertele de vânzare și alte date pentru proprietăți similare, în scopul identificării unui nivel de evaluare pentru imobilul evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între comparabile.

Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă, în care, două sau mai multe oferte de vânzare sau tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație despre dimensiunea unei singure corecții, ce se referă la o singură caracteristică.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare site-urile de specialitate și de publicațiile de profil. În urma consultării acestor surse de informații, au putut fi selectate comparabile, prezentate în anexă la raportul de evaluare.

Pe baza acestor oferte, a informațiilor suplimentare culese despre comparabilele analizate s-a întocmit o grilă de piață cu elemente de comparație ce vor fi utilizate în analiza comparativă.

Pe baza comparabilelor alese și având în vedere existența unui apartament standard la care nu s-au adus îmbunătățiri de către proprietar (similar celui de evaluat dar situat în același bloc la scara A, et. 2, ap. 9, bloc F, str. Nicolae Balcescu nr. 93A pe care proprietarul încă îl mai are în domeniul privat) am considerat în procesul de evaluare apartamentul care s-a predat chiriasului de către proprietar, fără îmbunătățiri. Dovezi ale îmbunătățirilor aduse de proprietar sunt o parte din facturi, contract de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale (an 2004), menționate în cererea chiriasului înregistrată la Primăria Amara cu nr. 7298/11.04.2022 (prin care aduce la cunoștință îmbunătățirile pe care acesta le-a adus apartamentului închiriat -apartamentul subiect)

Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Amara, str. N. Balcescu nr. 93A, ap. 9, et. 2, sc. B. Sc= 107mp, Su= 76mp. Sobe teracota, combustibil solid, apa-canal, energie electrica An constructie 1990; Dotari :standard la darea in folosinta: sobe teracota-combustibil solid; tamplarie lemn la ferestre, balcoane deschise, pardoseala beton in camere acoperita cu linoleum; Imbunatatiri aduse prin investitia	ap. 3 camere bl. E, sc. B, ap. 5 et. 1 str. AL. I. Cuza Amara-IL. Sc= 99mp, Su= 86mp. Vp= 35870euro 18.XI. 2019 apa-canal, gaze naturale, energie electrica.	ap. 3 camere bl. E, sc. A, ap. 5 et. 1 str. AL. I. Cuza Amara-IL. Sc= 96mp, Su= 71mp. Vp= 36364euro 21.03.2022apa-canal, gaze naturale, energie electrica.An constructie 1990An	ap. 2 camere bl. E, sc. B, ap. 1 str. AL. I. Cuza Amara-IL. Sc= 83mp, Su= 58mp. Vp= 26000euro 22.06.2020 apa-canal, gaze naturale, energie electrica.An constructie 1990An constructie 1990

chiriasului: racordare la gaze naturale, CT proprie, executarea instalatiilor de incalzire cu gaze naturale, dotarea cu calorifere , inchidere balcoane cu tamplatie PVC si geam termopan, aplicare de gresie pe balcoane, driscuit pereti si zugravit;in camere s-a aplicat parchet melaminat si tamplaria din lemn la ferestre a fost inlocuita cu tamplarie PVC si geam termopan; holurile, baia si bucataria au fost placate cu gresie, pe pereti la baie si bucatarie s-a aplicat faianta; inlocuirea usei de la intrare si cele din interior.	An constructie 1990 La vanzare din 2019 apartamentul are imbunatatiri ca si proprietatea subiect ,	constructie 1990 La vanzare din 2022 apartamentul are imbunatatiri ca si proprietatea subiect ,	La vanzare din 2020 apartamentul are imbunatatiri ca si proprietatea subiect ,
--	--	---	--

- ✱ În anexe sunt prezentate grila cu analiza comparativă pe perechi de date. În cadrul acestor analize au fost luate în considerare următoarele elemente de comparație:
- ✱ **Drepturi de proprietate transmise.** Atât proprietatea subiect cât și proprietățile comparabile, prin vânzare vor transmite dreptul de proprietate integral, motiv pentru care nu s-au făcut corecții.
- ✱ **Condiții de finanțare:** Nu s-au făcut corecții, deoarece s-au considerat condițiile de finanțare similare atât pentru proprietatea analizată cât și pentru comparabile.
- ✱ **Condiții de vânzare:**s-au făcut corecții comparabilelor A și C comparabila B fiind tranzactie recenta S-a considerat o crestere procentuala lunara de 0,1%.
- ✱ **Condiții de piață.** Nu s-au făcut corecții pentru comparabile, deoarece condițiile de piață sunt aceleași.
- ✱ **Suprafata construita :** Corecțiile s-au aplicat la diferențele (+/-) de arie construită ale comparabilelor față de aria construită a proprietății subiect.
- ✱ **Localizare/Orientare.** Din analiza pieței imobiliare, s-a constatat că sunt importante aspectele legate de accesul în zonă în care se află amplasat imobilul și vecinătățile acestuia, aspectul civilizat, accesibilități la zone comerciale, de agrement și la servicii.
- ✱ Având în vedere amplasarea comparabilelor față de proprietatea analizată nu s-au acordat corecții deoarece comparabilele sunt situate în aceeași zonă cu proprietatea de evaluat.
- ✱ **Etaj. :** Apartamentul subiect este situat la etajul 2 iar comparabil A și B sunt situate la etajul I , comparabila C la parter motiv pentru care li s-au acordat corecții negative.
- ✱ **Vechimea clădirii.** În cazul de față nu au fost acordate corecții (+/-) toate apartamentele comparabile fiind situate în același bloc , dat în folosință în anul 1990.
- ✱ **Dotări/Finisaje; Reabilitare termică.** Gradul de finisare al imobilului și reabilitarea termică sunt elemente importante în stabilirea valorii unui apartament. În cazurile de față au fost făcute corecții deoarece dotările și finisajele comparabilelor nu sunt similare cu cele ale proprietății de evaluat.
- ✱ **Centrală termică proprie.:** s-au făcut corecții deoarece apartamentul subiect nu este considerat racordat la gaze fata de comparabilele A, B, C care s-au tranzactionat cu CT proprie si racordare la gaze pe cont propriu . Sau acordat corectii negative comparabilelor A, B, C. Deoarece în lucrarea prezentă se cere exprimarea unei singure valori și nu a unui interval de valori, pentru reconcilierea celor trei valori, evaluatorul a ales oferta comparabilei cu cele mai puține și mai mici corecții brute.

S-a obtinut V1= 159187lei sau 32159 euro (conform anexa 1)

ABORDAREA PE BAZĂ DE VENIT A PROPRIETĂȚILOR (V₂):

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin tehnici de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

În cadrul acestui raport a fost aplicată metoda capitalizării directe.

Capitalizarea directă convertește venitul anual așteptat într-o indicație a valorii proprietății; această conversie se realizează fie prin împărțirea venitului estimat cu o rată adecvată venitului respectiv, fie prin multiplicarea venitului cu un factor adecvat aceluși tip de venit (multiplicator al venitului). Capitalizarea directă se utilizează pe scară largă în cazul în care proprietățile sunt exploatate pe baze stabile în piața lor specifică și când există date ample despre proprietăți comparabile având același nivel de riscuri, de venituri, de cheltuieli de exploatare, cu aceleași caracteristici fizice și de localizare și cu aceleași așteptări investiționale. Această metodă poate fi mai puțin utilă/indicată pentru proprietățile care au făcut obiectul unui contract de închiriere sau în cazul în care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile de exploatare variază aleatoriu în timp.

În anexe sunt prezentate informațiile de piață relevante despre proprietățile comparabile. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate.

Aceasta a fost estimată la:

V2= 163647 lei sau 33102 euro

Anexa nr. 2 - Abordarea prin venit - Metoda capitalizării directe

Valoarea de rentabilitate a proprietății imobiliare a fost estimată prin **metoda capitalizării directe**. Esența acestei metode derivă din teoria utilității, care conferă o anumită valoare unui bun (sau proprietăți) cumpărat(e) numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) realizează o satisfacție din achiziția respectivă. În cazul proprietății, această satisfacție se reflectă prin câștigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietății.

În cadrul evaluării trebuie rezolvate două probleme metodologice și practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (în cazul nostru câștigul disponibil prin închiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare .

Capitalizarea directă este o metodă utilizată în abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obținut din exploatarea unei proprietăți imobiliare într-un indicator de valoare de piață a acestei proprietăți.

La aplicarea acestei metode se presupune că un investitor mediu își propune obținerea de venituri numai din exploatarea proprietății dezvoltate prin închirierea spațiilor create.

Estimarea veniturilor

■ Venitul brut potențial (VBP) - materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă. În cazul analizat chiriile practicate pentru proprietăți asemănătoare cu proprietatea imobiliară care face obiectul prezentei evaluări se situează între 140-195euro /lună. Pentru proprietatea evaluată a fost selectată o chirie obținabilă de cca. 176 euro/lună.

■ Venitul brut efectiv (VBE) - venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;

■ Venitul net efectiv (VNE) --rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, și anume: impozit pe proprietate, asigurare, întreținere, reparații, management, paza, curățenie etc.

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezintă relația dintre câștig și valoare și este un divizor prin intermediul căruia venitul realizat din închirierea proprietății imobiliare se transformă în valoarea proprietății respective. Calculul ratei de capitalizare se face în cel mai corect mod pornind de la informații concrete furnizate de piața imobiliară privind tranzacții (închirieri, vânzări, cumpărări) încheiate. Dacă aceste informații lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuată pornind de la o rată de bază deflatată la care se adaugă prime de risc aferente investiției.

În analiza pieței studiile întreprinse au dus la concluzia că ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situează între 4,9-5% pentru tipul de proprietate evaluat. În cadrul prezentei lucrări, ținând cont de condițiile locale specifice și de valoarea de piață a chiriilor la proprietăți imobiliare comparabile, precum și de riscurile aferente unei asemenea activități pe fondul trendului descrescător al pieței imobiliare, valorile de randament rezultate trebuie analizate în contextul rentabilității solicitate pe piața specifică.

JUSTIFICĂRI - ABORDAREA PRIN VENIT CHIRIA DE PIATA

În vederea stabilirii chiriei de piață, au fost identificate și analizate informațiile din piața specifică,

referitoare la chirii solicitate de catre proprietari, pentru apartamente similare proprietatii subiect. In urma analizei acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect (amplasare, suprafata utila, numarulul de camere, nivelul de finisare etc), consideram obtenabila o chirie de 176 Eur/luna.Conform informatiilor preluate de la proprietari sau reprezentantii acestora (agenti imobiliari), chiriile practicate contin majoritatea cheltuielilor aferente proprietatii (taxele aferente proprietatii, asigurarile cladirii), taxele privind utilitatile imobilului intrand in sarcina chiriei.RATA DE CAPITALIZARE Gradul de neocupare si necolectare a chirii a fost estimat tinand cont de informatiile preluate din piata specifica proprietatii subiect. Pe de o parte au fost purtate discutii cu proprietari/agenti imobiliari care au publicat oferite de inchiriere a unor imobile similare proprietatii subiect, iar pe de alta parte au fost analizate informatii preluate din diverse studii de specialitate.Rata de capitalizare (5%) a fost estimata de catre noi, in baza informatiilor preluate din piata specifica proprietatii subiect. Tinand cont de caracteristicile proprietatii subiect si a informatiilor rezultate in urma acestei analize, consideram oportuna utilizarea unui grad de neocupare si necolectare a chirii deastfel, s-a plecat de la oferte comparabile folosite in cadrul abordarii prin piata, pentru care au fost identificate chiriile obtenabile, aferente acestora. Tinand cont de pierderea din colectare a chiriei si quantumul cheltuielilor de exploatare, cunoscand relatia dintre venit si valoare a fost mai intai determinat intervalul de variatie a ratei de capitalizare, iar mai apoi, nivelul adecvat pe care acesta il are in cazul proprietatii subiect.Acolo unde a fost cazul, a fost inlaturata influenta pe care componenta non-imobiliara (cazul apartamentelor mobilate) a avut-o in pretul de vanzare sau quantumul chiriei lunare.

CHELTUIELI DE EXPLOATARE- Conform uzantelor din piata specifica, in cadrul acestor cheltuieli sunt incluse taxele cu impozitul pe cladire -100 euro; cheltuieli cu asigurarea 0,05% din VBE , si taxele pentru asigurare (in general prima de asigurare reprezenta cca. 0.05% din suma asigurata care, in cazul locuintelor de tip apartament in bloc, este egala cu valoarea de piata). La acestea au mai fost adaugate alte mici cheltuieli periodice.

ABORDAREA PRIN COSTURI A PROPRIETATII (CIN -V3):

- ✱ 2.1.Stabilirea valorii de înlocuire – CIN (Costul de înlocuire net):
- ✱ Această abordare este bazată pe afirmația că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru o construcție cel mult costul de construcție al unei clădiri cu același utilitate. Când clădirea nu este nouă, din costul de construcție brut se scad toate deprecierea, de la data punerii în funcțiune a construcției până la data evaluării.
- ✱ Acestă metodă are la bază:
- ✱ Costul de Înlocuire Brut (CIB) care reprezintă costul unei construcții asemănătoare celei evaluate, construită la data evaluării.
- ✱ Stabilirea CIB pentru construcții s-a făcut folosind Metoda valorii de înlocuire pe baza prețurilor de barem, conform cataloagelor de reevaluare fonduri fixe.
- ✱ Pentru determinarea valorilor unitare și totale a obiectului de construcții ce se evaluează, s-au parcurs următoarele etape :
- ✱ documentare privind clădirile și construcțiile, care urmează să fie evaluate, prin studierea planurilor parțiale și stabilirea caracteristicilor tehnico-constructive ale acestora;
- ✱ cercetarea construcției la fața locului precum și stabilirea stării tehnice , subansamblelor componente;
- ✱ se face încadrarea clădirilor și construcțiilor într-unul din cataloagele de reevaluare, se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișa catalogului;in cazul de fata pentru constructia „ locuinta ” s-a folosit fisa 16 Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata , la pretul zilei , a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric- martie 2022 – MATRIX ROM Bucuresti , autori-Sorin Turcus , Aurel Cristian,.
- ✱ Pentru a stabili Costul de Înlocuire Net (CIN) se determina deprecierea real estimată (Dc) (Gradul de uzură al construcției, depreciere functionala si externa) ținând seama de starea tehnică actuală a unui apartament standard situat la scara A, bloc F apartament 9 , apartament liber la data inspectiei , urmare a evacuarii chiriei, corelată cu “Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală a mijloacelor fixe din grupa I-Construcții”, indicativ P135-1999, emis de M.L.P.A.T. cu ordinul nr. 85/N/ 25.10.1999 și “Ghidul privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații I clădiri și construcții speciale”, indicativ GE 032-1997, aprobat de M.L.P.A.T. cu ordinul nr. 116/N/ 01.07.1997:
- ✱ $CIN = CIB \times (1 - Dc\%)$

- ⌘ S-a avut în vedere etajul situat la ultimul nivel, starea de depreciere a apartamentului situat la scara A, et. 2 , ap. 9 care nu are învelitoarea reparată de la data dării în folosință, intemperii în vreme producând deprecieri ale tavanului și peretilor.
- ⌘ S-a obținut :
- ⌘ **CIN locuinta =V3 = 164582lei sau 33262 euro**

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2022 compuse din Standardele Internaționale de Evaluare (IVS 2021), la care se adaugă Ghidurile de evaluare (GE) și Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME), ediția 2012, Glosarul IVS 2022 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2011, în interpretarea ANEVAR și în baza actelor puse la dispoziție de către client, precum și cu situația constatată pe teren în cadrul inspecției bunurilor evaluate, ocazie cu care s-au efectuat verificările necesare privind proprietatea evaluată.

- ⌘ Raportul de evaluare a fost întocmit în următoarele ipoteze:
 - informațiile furnizate de client sunt considerate autentice;
 - toate documentele tehnice se presupun a fi corecte;
 - nu s-au făcut investigații asupra prezenței sau absenței substanțelor nocive prezente sau emaneate. Evaluarea a fost realizată considerând că nu există pierderi de valoare din cauza acestor deficiențe.
 - în timpul identificării și inventarierii proprietăților supuse evaluării, nu s-au putut inspecta părțile acoperite sau inaccesibile ale acestora, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare normală.
 - În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii/obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

- ⌘ Pentru reconcilierea rezultatelor am revăzut întreaga evaluare pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

⌘ În analiza și reconcilierea rezultatelor am avut în vedere următoarele principii:

- ⌘ valoarea este o predicție;
- ⌘ valoarea este subiectivă;
- ⌘ evaluarea este o comparație;
- ⌘ orientarea spre piață.

- ⌘ Având în vedere relevanța informațiilor la care am avut acces la momentul întocmirii raportului de evaluare și ținând cont de prevederile legale în vigoare, precum și faptul că piața unor astfel de proprietăți într-un oraș cu număr redus de apartamente este restrânsă, s-au aplicat metodele adecvate în vederea estimării *valorii de piață* - pentru bunul imobil evaluat, obținându-se următoarele valori:

⌘ Abordarea prin comparația vânzărilor: $V_1 = 159187\text{lei}$ respectiv 32159euro

⌘ Abordarea prin venit: $V_2 = 163.647\text{lei}$ respectiv 33102euro

⌘ Abordarea prin cost de înlocuire net : $V_3 = 164.582\text{lei}$ respectiv 33262 euro

- ⌘ Executantul și beneficiarul raportului de evaluare înțeleg să rămână obligați să păstreze confidențialitatea datelor și informațiilor utilizate și să nu dezvăluie fiecare fără acceptul celuilalt, rezultatele din evaluare.

- ⌘ În conformitate cu practica internațională, raportul poate fi folosit numai cu scopul pentru care a fost elaborat și nu poate fi transmis altor persoane fizice sau juridice fără acordul scris al executantului, indiferent de motivul solicitării.

- ⌘ Analiza și concluziile continute în acest raport de evaluare sunt neutre și independente, fără nici un interes prezent sau viitor. Plata serviciilor prestate nu a fost și nu este condiționată de rezultatul raportului de evaluare.

- ⌘ Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din această 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 și speciale prezentate în raport și

Raport de evaluare -apartament 3 camere , oras Amara, str. Nicolae Balcescu,nr. 93A, bl. F, sc. B, et. 2, ap. 9 ,
jud Ialomita

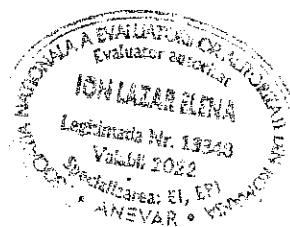
a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

- ✘ Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”
- ✘ Deasemenea, ținând cont că nici un cumpărător avizat nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât *valoarea de piață*, pentru una echivalentă sau cu utilitate asemănătoare, în aceleași condiții de exploatare, opinia mea în privința alegerii valorii de piață a proprietății imobiliare **Apartament compus din 3 camere și dependințe în suprafață construită de 107 mp,cota teren 35/688 mp** situat în Amara, str. Nicolae Balcescu nr. 93A, et 2, ap. 9 jud Ialomita , este valoarea obținută în 4.04.2022 prin metoda comparațiile vânzărilor de apartamente similare din orasul Amara :

V_{pieță} =159187 lei sau 32159 €

- ✘ NOTĂ:
- ✘ Valoarea nu conține TVA!
- ✘ Curs de schimb valutar al BNR la 4.04.2022: 1EURO=4,9437 LEI.

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr. 13348



Fotografii

Documente care au stat la baza evaluării :

HCL Amara nr.111/31.08.2021 si Anexa la Hotararea 111/ 2021.

- Incheierea nr. 143196/15.11.2021 , Dosar 14196/15.11.2021 din ANCPI , OCPI Ialomita, BCPI Slobozia; ;
- Referat de admitere (Prima inregistrare UI) din ANCPI ,OCPI Ialomita BCPI Slobozia ,
- Extras de Carte Funciara pentru Informare din OCPI IALOMITA ,BCPI SLOBOZIA din 15.11.2021 urmare a cererii 14196 – CF nr. 20780 -C1-U8 oras Amara.
- Contract de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 din UAT Amara incheiat intre CL Amara si Toader Ion ;
- Act aditional nr. 1/ la contractul de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 inrgistrat in UAT Amara cu nr. 2518/11.08.2014;
- Act aditional nr. 2 la contractul de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 inrgistrat in UAT Amara cu nr. 6094/12.05.20215;
- Act aditional nr. 3 la contractul de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 inrgistrat in UAT Amara cu nr. 7468/9.05.2017;
- Act aditional nr. 4 la contractul de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 inrgistrat in UAT Amara cu nr. 8814/24.06.2020;
- Act aditional nr. 5 la contractul de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 inrgistrat in UAT Amara cu nr. 4372/12.03.2021;
- Contract de inchiriere 5920/20.12.1990 intre EGCL Slobozia si chiras Toader Ion.
- Certificat de nomenclatura stradala si adresa;
- Certificat de atestare fiscala pentru persoane juridice privind imozitele si taxele locale si alte venituri datorate bugetului local., certificat fiscal 0124731323.
- Relevu apartament;
- Act Primaria Amara nr. 8769/2.05.2022 prin care se scolicita diminuarea valorii apartamentului tinand cont de valoarea imbunatatirilor aduse de chiras.
- Cererea chirasului inregistrata la Primaria Amara cu nr. 7298/11.04.2022
- Documente care atesta imbunatatirile aduse de chiras urmare a investitiilor personale;

Alte documente

- Strict cele anexate.

Extrase informatii de piată

Calificările evaluatorului

PREȘEDINTE DE ȘEAȘĂ
STOIAN MIHAELA

SECRETAR GENERAL
IONESCU TUDORITA