



JUDEȚUL IALOMIȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI AMARA

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



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață de 800 mp, situat în orașul Amara, strada Independenței, nr.471, identificat cu număr cadastral 29247

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița

Având în vedere:

- cererea nr.9678/43 din 19.06.2019, depusă de petentul Popa Iulian, cu privire la solicitarea cumpărării terenului intravilan pe care îl deține în concesiune, în suprafață de 800 mp, situat în orașul Amara, strada Independenței, nr.471, identificat cu număr cadastral 29247;
- referatul de aprobare nr.3 din 12.01.2023, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.4 din 12.01.2023, al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- raportul de avizare nr.9 din 25.01.2023, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr.14 din 25.01.2023, 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 800 mp, situat în orașul Amara, strada Independenței, nr.471, identificat cu număr cadastral 29247, 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 Popa Iulian, Compartimentului juridic, Compartimentului contabilitate, salarizare-resurse umane și Biroului impozite și taxe, executare silită, urmând a fi publicată în Monitorul Oficial Local al Orașului Amara.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

Nr.1

Din 30 ianuarie 2023

Adoptată în Amara

Ex.4



ALIO X A

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN St= 800m²

**situat in localitatea AMARA , nr. cadastral 29247 ,
 , jud Ialomita**

BENEFICIAR :

UNITATEA ADMINISTRATIV- TERITORIALA AMARA , jud. IALOMITA

EXECUTANT:

P.F.ION LAZAR ELENA

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

– E.P.I.-legitimatie 13348

august 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.

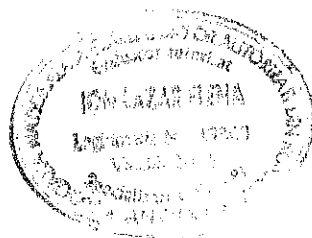
1.1 Sinteza evaluării

Evaluator	ION LAZAR ELENA	
Legitimatie ANEVAR	13348	
Parafa	nr. 13348 -valabila 2022	
Firma	PF ION LAZAR ELENA	
Client	UAT AMARA, JUD IALOMITA	
Adresa evaluatorului	Slobozia, str. Cuza Voda nr. 10, bl.14, sc.C, et. 2 ap. 8 , jud Ialomita tel. 0743047187	
Utilizatori desemnati	UAT AMARA, JUD IALOMITA	
Data raportului	19.08.22	
Data inspectiei	21.07.22	
Data evaluării	19.08.22	
aluator autorizat	Ion Lazar Elena , evaluator autorizat EPI, legitimatia 13348	
Tip proprietate	Teren intravilan liber	
Adresa proprietății	Localitatea AMARA, nr. cadastral 29247, intabulat in CF 29247 a IUAT AMARA, cod postal 927020, jud Ialomita	
Amplasare / Cartier	Zona Mircesti , nord , AMARA ,jud IALOMITA	
Cod postal	927020	
Carte funciara	Nr.21036 (provenita din coconversia pe hartie a CF nr. 7)	
Proprietarul bunului de imobil de evaluat:	UAT AMARA, str. Nicolae Balcescu nr. 91 , jud IALOMITA	
Utilități	energie electrica , apa , canalizare, gaze naturale	
	Teren	St=800mp , teren intravilan imprejmuit ul este imprejmuit cu o constructie 29247- C1 , casa de locuit 29247- C1 .Constructia nu face obiectul prezentei evaluari.
	Constructii	- cladire -locuinta , regim de inaltime P, Sc= 129mp , nr. cadastral 29247-C1 edificata ulterior Deciziei 62/471/1991 de atribuire a terenului pentru locuinta . Constructia nu face obiectul evaluarii.
Proprietar	UAT AMARA , jud IALOMITA , nr. cadastral 29247	
Utilizare existentă	-Teren intravilan cu o constructie-locuinta edificata ulterior Deciziei 62/471/1991 de atribuire a terenului pentru locuinta .	
Piata specifică	Piata terenurilor intravilane libere situate in zona centrala a localitatii Mihail Kogalniceanu si zonele apropiate , jud Ialomita.	
Curs de schimb valutar BNR	1 euro = 4,8806lei	
VALORI ESTIMATE		
• Valoarea de piață a terenului :		
• VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ	16192€	79.027,00 lei
• abordare prin comparatii directe		
VALOAREA DE PIATĂ:	16192€	79.027,00 lei
VALOAREA DE PIATĂ UNITARĂ, per m² teren	20,24€/m²	98,78lei/ m²
Dreptul de proprietate	Considerat deplin (absolut)	
Scopul evaluării	Informarea clientului în vederea vanzarii bunului imobil evaluat	
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara pct. C Partea III.(Foaie de sarcini)-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, pe terenul intravilan este edificata o constructie , parter, cu destinatia de locuinta .	

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)
---------------------	--

- 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 forțată.

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



2. Declaratie privind evaluarea

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 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 competența 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 competența necesară întocmirii acestui raport.

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR /
legitimatia nr. 13348



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	4
Declarație privind evaluarea	6
2. Stabilirea termenilor de referință ai evaluării	6
Identificarea evaluatorului	6
Identificarea clientului	6
Scopul evaluării	6
Tipul valorii utilizate	6
Moneda evaluării	7
Data evaluării	7
Data raportului	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspectia proprietății	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	7
Ipoteze semnificative	7
Ipoteze speciale semnificative	7
Tipul raportului	9
Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	9
Conformitatea evaluării cu SEV	10
3. Colectarea datelor. Identificarea și descrierea proprietății imobiliare	11
Analiza datelor	11
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	11
Informații despre amplasament. Descrierea proprietății	11
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	12
Date privind impozitele și taxele	13
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	14
4. Analiza datelor și analiza celei mai bune utilizări	15
Analiza pieței imobiliare	15
Cea mai bună utilizare	15
5. Evaluarea terenului	16
6. Aplicarea abordărilor în evaluare	16
Abordări în evaluare	16
Abordarea prin piață	17
Abordare prin venit	18
7 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	19
8. Raportarea evaluării	19
Anexe	20
Fotografii	
DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII	
EXTRAS INFORMAȚII DE PIAȚĂ	
CALIFICĂRILE EVALUATORULUI	

2.Termenii de referință ai evaluării

Identificarea si competenta evaluatorului

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

Colectivul de evaluatori: evaluator autorizat, conform certificare:

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

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 , JUD IALOMITA.

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

Alti utilizatori desemnati-nu sunt.

Responsabilitatea fata de terti

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client , corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind trsponsabilitatea acestuia. Acest raport este destinat scopului si utilizarii precizate in cadrul acestui raport . Raportul este confidential , strict pentru clientul si beneficiarul lucrarii iar evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate fata de o alta persoana , in nicio circumstanta .

Bunul evaluat (obiectul evaluarii)

Proprietatea imobiliara este- teren intravilan St 800mp masuratori cadastrale , din acte 800mp.

Adresa proprietatii

- o Localitatea Amara , strada Independentei nr. 471, jud Ialomita

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de client .

Scopul evaluării este estimarea valorii de piata a proprietatii mentionate mai sus asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 în vederea înstrairii prin vanzare.

Tipul valorii utilizate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.

Conform acestui standard, valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

Moneda evaluarii

Opinia finală a evaluarii este prezentata în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

19.08.2022 este cel afișat de BNR, și anume 4,8806Lei/Euro.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 19.08.2022 , data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare precum și valorile estimate de către evaluator. La aceasta data s-au primit de la proprietar documentele necesare efectuării raportului de evaluare. De la data inspecției la data evaluării consider că nu au fost schimbări semnificative de piață pe acest segment corespunzător evaluării subiect.

Natura și amploarea activităților evaluatorului . Inspecția proprietății

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- documentarea , pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese , interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna /e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Inspecția a fost efectuată în 21.07.2022 de către evaluator autorizat Ion Lazar Elena în prezența delegatului UAT AMARA, Jianu Roxana . Cu această ocazie , au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată , au fost analizate documentațiile existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate (nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirii existente).

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Documentele și schitele puse la dispoziție evaluatorului de către proprietarul imobilului subiect respectiv:

- Încheierea nr. 1633023 , dosar 163302/28.12. 2021 din ANCPI Ialomita, BCPI Slobozia;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare cerere 163302/28.12.2021;
- Hotărârea nr. 105 /30.06.2022 și Anexa la HCL nr. 105 / 30.06.2022.
 - Certificat de urbanism nr. 40/28.07.2022;
 - Autorizație de construire nr. 8/16.01.1997.
- Plan de încadrare în zonă ;
- Plan de amplasament și delimitare a imobilului;
- Contract de concesiune nr.31/25.11.2008;
- Certificat de urbanism nr. 8/16.01.1997;
- Autorizație de construire 8/16.01.1997
- Memoriu tehnico-economic
 - Plan de amplasament și delimitare imobil ;

Ipoteze semnificative:

În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;

- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;

- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii existente (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;

-Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;

- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat

investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;

aluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;

-S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

-Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;

-Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;

- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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:

- o **DATE DE BAZĂ.** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

-**DIMENSIONAL.** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor – a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.

-**JURIDIC.** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitant și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil, tranzactionabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea; Nu s-au făcut investigații suplimentare. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Nu s-au considerat a exista investiții efectuate de terti, revendicabile. Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport.

-**URBANISM.** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

-**STRUCTURĂ.** Nu am realizat o analiză structurală a **construcției -locuinta -** care nu face obiectul prezentei evaluări

-**MEDIU.** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.

-**METODOLOGIE.** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a

acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

-ALTE DATE. Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

-ALOCARE. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate 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.

-CONSULTANȚĂ 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.

Responsabilitatea față de terți

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

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

Ipoteze speciale semnificative și particulare

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

Tipul raportului:

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (nativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare

Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului:

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

-Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

- Orice valori estimate în raport se aplică bunului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;

- 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 și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Valabilitatea raportului

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

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

Prin fructificarea prezentului raport clientul / proprietarul își însușește cele menționate de evaluator ca fiind

declarate de client / proprietar.

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 terți² 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 2022, 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, detinând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Mentionare standarde particulare utilizate

Conformitatea evaluării cu SEV:

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Analizele și opiniile noastre, valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

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

GEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

Documente avute la dispoziție

-Documente juridice:

- Incheierea nr. 163302 , dosar 163302/28.12. 2021 din ANCPI Ialomita, BCPI Slobozia;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare cerere 163302/28.12.2021;
- Hotararea nr. 105 /30.06.2022 si Anexa la HCL nr. 105 / 30.06.2022.

- Strict cele anexate.

Evaluarea se bazează pe datele extrase din documentele puse la dispoziție de client/utilizator și proprietar și informațiile oferite de acestia. 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 terțe surse

☞ Informații privind piața specifică³:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau national:
 - imobiliare.ro

² Auditorii și organele de control a entității nu sunt considerați terți.

³ Informații privind oferte vânzări, închirieri și altele

- o olx.ro
- o multecase.ro
- o lajumatate.ro
- o publi24.ro
- Portaluri electronice ale agentilor imobiliare locale.
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - o Informatii privind tranzactii istorice pe piata specifică, costuri, devize etc.
 - o Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piata specifică
- Publicatii si studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA (..)” – publicatie periodică 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.

4. Analiza datelor

Conform Extras de Carte Funciara pentru Informare cerere 163302/28.12.2021 proprietatea este descrisa astfel- Teren intravilan, nr. cadastral 29247, suprafata masurata St=800mp; la observatii - teren intravilan imprejmuit cu gard de tabla intre punctele 2-3 si cu gard de plasa intre restul punctelor.

- In acelasi act la date referitoare teren este mentionat: 400mp curti constructii si 400mp teren arabil.

5. Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect. In vederea determinarii valorii de piata, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale terenului, cum ar fi instalatiile de apă-canal, gaze naturale si instalatii electrice.

Date despre localitate , zona, vecinatati si amplasare

6. Descrierea zonei
7. 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.
8. 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 7km 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.
9. 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 30m pe malul lacului Amara.]
10. Căi de acces-Pe calea ferată, cea mai apropiată gară este Slobozia Veche - în orașul Slobozia- gară accesibilă pe liniile Tândărei–Slobozia–Urziceni (la 6 km de acesta) și Călărași–Slobozia.
11. Orașul este străbătut de șoseaua națională DN2C, care leagă Slobozia (7 km) de Buzău(84 km).
- 12.
13. Stațiunea Amara este recomandată pentru tratamentul bolilor reumatice degenerative (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 facilitati pentru bai calde in cazi si piscine cu apa din lac, bai calde cu namol si aplicari cu namol, plaja de pe malul lacului si aplicari de namol rece si bai in lac.
14. Localitatea a fost atestata documentar in timpul domnitorului Matei Basarab, care a inzebrat 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.
15. Amara a atras atentia lui P. Poni, caruia i se datoreaza primele analize chimice ale apei lacului, in 1887.

Raport de evaluare teren intravilan St=800 mp, identificat prin nr. cadastral 29247, intabulat in C.F. 29247 UAT AMARA , jud Ialomita

In 1896, la 4 ani dupa ce autoritatile judetene au decis sa infiinteze un serviciu al bailor, insarcinat cu exploatarea instalatiilor de bai calde, Amara este folosita amplu de populatie, sezonier.

16. Namolul sapropelic este negru (in contact cu aerul devenind cenușiu), unsuros, sarat si are un miros foarte puternic de hidrogen sulfurat. El contine 41% saruri anorganice, 39 % substante organice si 20 % apa.
 17. 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
 18. Structura geologică aparține depozitelor cuaternare, predominând loessul.
 19. 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]
 20. Rețeaua hidrografică este formată de pânza freatică ce dă naștere unor izvoare subterane sau de suprafață care alimentează continuu lacul Amara.
 21. Lacul Amara este un lac natural - veche matcă a râului Ialomița - care nu mai are actual legătură cu râul.
 22. Lacul Amara, cu o lungime de 4 km si o latime ce variaza între 200 si 800 m, este alimentat cu ape de siroire care spala eflorescențele produse la suprafata rocilor din Campia Romana de catre apele subterane incarcate de saruri (predominant sulfati si cloruri). Sulfatul de magneziu si sulfatul de sodiu, dizolvate in mare cantitate in apa lacului, ii dau gustul foarte amar care mascheaza gustul sau sarat.
 23. 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 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 (in contact cu aerul devenind cenușiu), unsuros, sarat si are un miros foarte puternic de hidrogen sulfurat. El contine 41% saruri anorganice, 39 % substante organice si 20 % apa.
 24. 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 in 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.
 25. 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 sulțar, 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.
- Localitatea Comuna se află în estul județului, pe malul drept al Ialomiței. Este străbătută de șoseaua națională DN2A, care leagă Slobozia de Constanța, din care lângă satul de reședință se ramifică șoseaua județeană DJ212 care trece prin satul Mihail Kogălniceanu și leagă comuna spre nord de Gura Ialomiței, și mai departe în județul Brăila de Berteștii de Jos, Stăncuța, Gropeni și Chiscani(unde se termină în DN21). Infiintarea comunei dateaza din anul 1931.

Informatii despre amplasament .Descrierea terenului

Proprietatea este amplasata in zona periferica strada Independentei -nord din zona Mircesti , jud Ialomita. Zona studiata este una rezidentiala , ocupata in principal de proprietati cu destinatie rezidentiala . Suprafata terenului intravilan este de 800mp.

Terenul este drept, are edificata o constructie -locuinta Sc= 129mp, regim de inaltime parter . Mediu normal si corespunzator zonei de campie .

Nr. crt	Subiect	Teren intravilan curti constructii
1	Client / utilizator	UAT AMARA / concesionat conform contract concesiune nr.

Raport de evaluare teren intravilan St=800 mp, identificat prin nr. cadastral 29247, intabulat in C.F. 29247 UAT AMARA , jud Ialomita

		31/25.11.23008 si Deciziei 62/471 din 1991 privind atribuirea suprafetei de teren pentru constructie locuinta cetateanului(str. 2 , parcela 471, avand vecinatati N-Florea Alexandru, Sud-Lupu Marin; est-GH . Marin; vest- strada 2.
	Scop evaluare	Informare
	Dreptul de proprietate	deplin
	Restrictii de utilizare	fara
	Conditii de finantare	La piata
	Conditii de vanzare	independent
	Adresa proprietatii	Amara , str. Independentei nr. 471 , jud Ialomita
	Amplasare	Loc. Amara -zona Mircesti , strada Independentei Nord - , zona C de incadrare
	Suprafata	800mp
	Destinatia	Teren intravilan cu destinatie curti -constructii 400mp si arabil 400mp, concesionat prin Contract de concesiune nr. 31/25.11.2008 .
	Topografie	Teren plan
	Forma	regulata
	Utilitati	Apa- canal , energie electrica , gaze naturale , telefonie fixa si mobila
	Acces	Str. Independentei nr. 471, pietruita cu acces la strada Vasile Remetea, strada asfaltata.
	Deschidere	19,5m
	Situatia actuala a terenului	Teren construit cu destinatie rezidentiala
	Indicatorii urbanistici	
	Vecinatati	N-Popa Iulian; S- Iorga Traian; E- Domeniu privat UAT Amara -concesiune GH. Vladel; V- str. Independentei ;
	Puncte de interes	Statiunea Amara
	Artere importante	

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

Ambientul este civilizat.

Concluzie privind amplasamentul: Zona de referinta mediana 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

Evaluatorul are misiunea de a evalua terenul liber asa cum a fost atribuit prin Decizia 62/471 din anul 1991 si concesionat in anul 2008 conform contract nr. 31/25.11.2008(nu se are in vedere in procesul de evaluare constructia -locuinta).

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

Utilitati- retea de energie electrica , apa-canal , gaze naturale telefonie fixa si mobila .

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:
strada Independentei , stada pietruita .

Valorile impozabile, impozitele si taxele locale

si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare , Titlul IX.

Istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente-nu au fost tranzactii anterioare, proprietatea subiect apartine UAT AMARA, jud Ialomita , domeniul privat asa cum reiese din documentele atasate prezentului raport.

5. Analiza datelor si analiza celei mai bune utilizari:

Analiza pietei

Valoarea de piatã comentatã amãnuntit în SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general), având urmãtoarea definitie:

☐ Valoarea de piatã este suma estimatã pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ã) la data evaluãrii, între un cumpãrãtor hotãrât si un vãnzãtor hotãrât, într-o tranzactie nepãrtinitoare, dupã un marketing adecvat si în care pãrțile au actionat fiecare în cunostințã de cauzã, prudent si fãrã constrângere.

Conceptul valoare de piatã presupune un pret negociat pe o piatã deschisã si concurentialã unde participantii actioneazã în mod liber:

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

Piata specificã

Piata specificã analizatã este cea a terenurilor intravilane libere tranzactionate/oferta situate in localitatea Amara , jud Ialomita .

Analiza cererii -in vederea edificarii unor constructii piata specifica este a terenurilor libere intrucat nu necesita costuri mari cu amenajarea si exclude cheltuielile de demolare a eventualelor constructii.

Pe piata locala la la data raportului sunt oferte de terenuri libere , tranzactii in localitate se cunosc proprietati casa si teren aferent , case a caror proprietari nu mai sunt decat prin urmasi.

- Date suplimentare teren evaluat

1.1.1.1 Accesibilitate , functie comercialã

- ☒ Trotuare neamenajate , strada pietruiata;
- ☒ Acces la strada Vasile Remetea- strada asfaltata prin strada Independentei .

1.1.1.2 Dimensiuni.

- ☒ St=800m²;deschiderea=19,5m, poligon neregulat .

1.1.2 Starea terenului

1.1.3 -prezentul teren este imprejmuit , are format neuniform .

1.1.4 Mentiiuni speciale

Suprafata terenului a fost preluatã din documentele puse la dispozitie de cãtre client.

1.2 Analiza pietei imobiliare⁴

1.2.1 Definirea pietei specifice

Piata specificã analizatã

este cea a terenurilor libere , neamenajate , terenuri situate in statiunea Amara, zona Mircesti .

- ☒ localitate fãrã sustinere economicã deosebitã.

⁴ Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane fizice sau juridice care intrã în contact pentru a efectua tranzactii prin vãnzare si/sau închiriere.

Participantii de pe aceastã piata schimbã, transferã drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le detin.

Pietele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza si a inexistentei standardizãrii produsului si a timpului necesar producerii lui si este dificil sã se previzioneze precis comportamentul acestor pietee. În aceastã situatie, evaluatorii își îndreaptã atentia cãtre motivatia, atitudinile si interactiunea participantilor pe piatã, în mãsura în care ei rãspund caracteristicilor particulare ale proprietãții imobiliare si influentelor externe ce afecteazã valoarea.

1.2.2 Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate , pentru relaxare in statiune , exista si este intr-o usoara stagnare datorita pandemiei aparute in martie 2020 si implicatiei efectelor acestora in viata economica , sociala si de existenta a oamenilor. Astfel de spatii, similare celui analizat, este reprezentat de persoane fizice si/sau persoane juridice – mici intreprinzatori. Puterea de cumparare a populatiei, respectiv a micilor intreprinzatori fiind scazuta, fapt ce conduce la un interes scazut 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.

1.2.3 Analiza ofertei competitive

Oferta este relativ mai mare decât cererea. Aceasta constă în terenuri similare detinute de UAT Amara , zona Mircesti (satul nou) In zona sunt constructii tip rezidentiale P/P+1/P+2 . Numarul spatiilor comerciale satisface cerintele populatiei existente.

I

Echilibrul pietei

Piata specifică manifestă la acest moment un dezechilibru relativ între cerere si ofertă. Oferta terenurilor libere este mare intrucat orasul Amara s-a dezvoltat dupa anii 1990 , s-a dezvoltat zona „ Drumul Fermei, la intrare in oras, multi oraseni au cumparat terenuri ca o investitie si in urma caderii pietei in 2008 acestia au uncerat sa recupereze o parte din investitie prin revanzarea terenurilor. De asemenea s-a dezvoltata mult si zona Mircesti , locuitori ai orasului devenind turisti de sambata si duminica in statiune in propriile case de vacanta .

- ✗ Ofertele de vânzare-teren in zona Mircesti din localitatea Amara variaza intre **10 si 25 euro/mp** în functie de acces, manevrabilitate, dotări, s.a.m.d., care asteapta un cumparator interesat. In aprilie 2022 de tranzactioneaza teren intravilan str. Independentei nr. 32, 800mp cu 40000lei, respectiv aprox 10 euro/mp . Conform Incheierii 741/2022 din BIN Dutu Neagu Luiza. In martie 2021 se tranzactioneaza teren intravilan : Amara, zona Mircesti , str. Independentei 478-N St= 800mp Utilitati –apa-canal , curent electric, gaze naturale , strada pietruită. Tranzactie III. 2021 , Vp= 13840€, adica 17,3 €/m² iar teren intravilan St=1000mp str. Baraganului nr. 335 este la oferta cu 25 euro/mp la data efectuării evaluării.

4. ANALIZA DATELOR si CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

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

Cea mai buna utilizare este definită de Standardele de evaluare a bunurilor 2022 ca fiind “utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător si din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării”.

Aplicând secvențial următoarele criterii, considerăm că:

1) **Permis legal** – Evaluatorul nu a fost informat cu privire la posibile limitări de utilizare ale proprietăților. În scopul evaluării, am analizat certificatul de urbanism nr. pus la dispozitie de catre client . Documentul precizeaza ca terenul este intravilan cu categoria de folosinta curti constructii , este situat in zona de locuinte . In zona de locuit existenta parcela minima construibila rezultata din subimpartirea unei proprietati de 150mp daca se indeplinesc urmatoarele conditii: -frontul la stada este de minim 8m in cazul cladirilor construite in regim continuu Se impune o retragere din axul strazii de minim 6m , amenajarea de spatii verzi si plantate in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism . Observarea vecinatatii nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidentiala . În consecință, considerăm ca proprietatea poate avea o utilizare exclusiv rezidentiala.

2) **Fizic posibil** – prin acest criteriu sunt analizate caracteristicile fizice ale proprietății care pot limita sau spori potentialul de generare a veniturilor. In imediata vecinatate sunt edificate locuinte unifamiliale aduce indicii ca terenul poate fi construit. Configuratia generală a proprietății (forma , dimensiuni si topografia terenului existenta utilitatilor si faptul ca nu se identifica riscuri de producere a unor dezastre permite edificarea unei locuinte unifamiliale conforme cu standardul zonei. În consecință, proprietatea poate avea doar utilizare rezidentiala Apreciez ca dezvoltarea rezidentiala unifamiliala este fizic posibila. Nu se identifica niciun fel de constrangeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltarii. Se apreciaza ca nu exista teren in surplus sau teren in exces, o familie detinand pentru o gospodarie in zona suprafata de teren de cca 800-1000mp .

3) **Fezabil financiar** – Dezvoltarea unei pensiuni cu P+1 +M niveluri este posibila conform zonei Mircesti dar usor atipica strazii Independentei nord . Constructia posibila si permisa tipica zonei este o locuinta rezidentiala , unifamiliala parter . Se presupune ca utilizarea proprietății va genera un rezultat pozitiv, va fi fezabilă financiar.

- 4) **Maxim productivă** – având in vedere concluziile formulate prin aplicarea criteriilor mai sus mentionate, considerăm că numai o utilizare –rezidentiala - poate avea o valoare maxima a proprietatii imobiliare . Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente. Pe baza studiului pietei imobiliare proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza mentinerii utilizarii actuale de proprietate rezidentiale. Pentru aceasta alternativa sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare.

În concluzie, considerând principiile analizei de cea mai buna utilizare, conditiile actuale ale pietei, precum si caracteristicile proprietății (dimensiune, localizare, vecinătăți), considerăm că cea mai buna utilizare este cea de locuinta unifamiliala. Evaluarea terenului considerat liber s-a facut in ipoteza CMBU -rezidentiala.

4.2 Evaluarea terenului:

4.2.1 Metodele de evaluare a terenului liber utilizate in practica profesionala sunt derivate din cele trei abordari traditionale ale valorii : abodarea prin piata (comparatia directa), prin venit si prin cost. Acestea sunt:

- Metoda comparatiei directe
- Metode alternative :
 - 1 .Extractia de piata;
 2. Alocarea (proportia) ;
 3. Tehnicile capitalizarii venitului: - Capitalizarea directa : Metoda reziduala
 - Capitalizarea directa:Capitalizarea rentei funciare
 - Analiza fluxului de numerar actualizat :Metoda parcelarii si dezvoltarii

Dintre acestea cea mai relevantă si recomandata este metoda comparatiei directe .

Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evauarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile .

In aplicarea acestei metode sunt colectate , analizate , comparate si ajustate vanzarile de loturi si alte date privind parcele similare , in scopul estimarii valorii terenului subiect.

Elementele de comparatie includ :

- dreptul de proprietate ,
- conditii (termeni de finantare)
- conditii de vanzare(motivatia)
- cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare ,
- conditii de piata(schimbări in timp)
- localizarea
- caracteristici fizice
- utilitati disponibile
- zonarea

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor , editia 2020, 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 ȘI 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 (oferțele de vânzare) comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.
- Metoda se bazează pe informații privind oferte de vânzare și tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea analizată. Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri web specializa-te și ziarele Independent, Tribuna Ialomiței, Ialomița-Anunț Ialomițean, Jurnalul de Ialomița, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare similare în zona analizată.
- Prezentarea comparabilelor -perechi de date in vederea stabilirii valorii de piata a terenului intravilan situat in str. Independentei nr. 471 , Amara, jud Ialomița, nr. cadastral 29247 :
- **A.Teren intravilan , in statiunea Amara – Ciprian Porumbescu 355 -N Utilitati –apa-canal, curent electric, gaze naturale -nu ,strada pietruita .**
- Tranzactie martie 2020 , Vp=11600euro respectiv 14,5€/m².
- **B.Teren intravilan : Amara, zona Mircesti , str. Independentei 478-N St= 800mp Utilitati –apa-canal , curent electric, gaze naturale , strada pietruita.**
- Tranzactie III. 2021 , Vp= 13840€, adica 17,3 €/m².
- **C.Teren intravilan : Amara, zona Mircesti , str. Baraganului N -nr. 335, St= 1000mp Utilitati –apa-canal , gaze naturale , curent electric, strada pietruita.**
- Oferta august 2022 , Voferta p= 25000€, adica 25€/m².
- S-au analizat proprietățile comparabile pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare față de proprietatea analizată. Trebuie precizat ca prețurile proprietăților imobiliare din zona analizată sunt influențate în principal de amplasamentul în zonă și amenajările de care dispune acesta, suprafața terenului, etc.
- Din analiza ofertelor de proprietăți imobiliare comparabile situate în zona analizată, prețurile de ofertă, ce includ și o marjă de negociere de cca.2,5%-10%, funcție de disponibilitatea ofertantului de a aștepta un timp mai scurt sau mai îndelungat până la momentul tranzacției. Oferta variaza între 14-25 EURO/m², funcție de amplasamentul în zonă, suprafața de teren aferentă imobilului, dotările edilitare și starea terenului : ocupat cu construcții sau liber si nu in ultimul rind abilitatea vinzatorului in a descoperi interesul pe care il manifesta cumparatorul, etc. De remarcat că proprietățile oferite spre vânzare cât și cele tranzacționate până în prezent sunt compuse din suprafețe de teren relativ mari și locuințe tip vila ; terenuri pe care ulterior au fost construite locuințe modeste, de catre localnici si chiar vile iar de catre cei ce isi doresc un refugiu de la bloc -vile sau case mari , confortabile cu finisaje obisnuite sau imbunatatite care sporesc astfel valoarea proprietății.
- Aplicarea metodei comparațiilor directe – analiza pe perechi de date pentru teren este prezentată în Anexa nr. 1 la prezenta lucrare, pentru care s-au făcut următoarele corecții:
- pentru drepturile de proprietate nu se impun corecții deoarece condițiile sunt similare;
- pentru restricții legale, nu se impun corecții toate comparabilele sunt libere de sarcini ;
- pentru condiții de finanțare, nu se impun corecții deoarece se consideră tranzacțiile efectuate la piață atât pentru comparabile cât și pentru proprietatea de evaluat;
- pentru condițiile de vânzare, nu se impun corecții, comparabilele A, B, fiind tranzactii. Pentru comparabila C fiind oferta se impune o corectie de cca 10% incluzand și o marjă de negociere de cca.10%, funcție de disponibilitatea ofertantului de a aștepta un timp mai scurt sau mai îndelungat până la momentul tranzacției.
- In mod normal condițiile pieții impun corecții asupra valorilor luate în calcul deoarece tranzactiile s-au efectuat la date diferite ca timp comparabilele A si B au primit corectii de 1% /luna .

Raport de evaluare teren intravilan St=800 mp, identificat prin nr. cadastral 29247, intabulat in C.F. 29247 UAT AMARA , jud Ialomita

- pentru caracteristicile fizice nu s-au efectuat corecții la proprietățile comparabile A,B și C au suprafețe foarte apropiate ca mărime. ;
- pentru dotări-echipare rețele edilitare, s-a realizat corecție comparabilei A -corecție pozitivă - intrucat acestea la data tranzactionarii nu aveau gaze naturale . (nici la data evaluării nu are)
- pentru cheltuieli de aducere a terenului la stadiul de teren bun pentru construit am avut în vedere comparabila C care se vinde cu înmărmuire, plasa bordurată. Comparabila C primește corecție negativă și se corectează cu -10% față de cproprietatea de evaluat
- carecare nu a avut terenul împrejmuit la fel comparabilele Asi B.
- Având în vedere caracteristicile proprietății imobiliare analizate, amplasamentul în zonă, dotările și starea acestora la data inspecției, valoarea obținută prin această metodă și care poate fi luată în considerare pentru scopul prezentului raport de evaluare .

Valoarea de piață V_p – Steren = 800mp- V_T = 16192 € respectiv 79027lei respectiv 20,24€/m², sau 98,78 lei/m²

Fisa de colectare a informatiilor de piata relevante -Teren liber

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	800 str. Independentei 471 , Amara , IL	800mp III 2020- tranzactie str.Ciprian Porumbescu nr. 355; Amara V_p =11600€ 14,5€/m ²	800mp , III 2021 tranzactie str.Independentei nr 478, Amara V_p =13840€ 17,3€/m ²	1000 mp ; VIII.2022- str. Baraganului 335 oferta Voferta = 25000€ 25€/m ²
Pret oferta/ vanzare si deschidere (euro/mp)		14,5 euro/mp	17,3 euro/mp	25 euro/mp
Tipul comparabile (tranzactie/oferta)		Tranzactie	Tranzactie	oferta
Dreptul de proprietate transmis		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restrictii legale (reglementate urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Conditii de finantate	numerar	numerar	numerar	numerar
Conditii de vanzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Conditii de piata	Curente	III.2020	III.2021	VIII 2022
Localizare				
Suprafata (mp)		800	800	1000
Destinatia (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Str. pietruita	Str. pietruita	Str. pietruita	Str. pietruita
Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept
Utilitati disponibile	Ee, apa-canal , gaze naturale	Ee, apa-canal ,	Ee, apa-canal , gaze naturale	Ee, apa-canal , gaze naturale
Format in plan si deschidere	regulat	regulat	regulat	regulat

EVALUAREA TERENULUI SI AMPLASAMENTULUI

Anexa 1

EVALUAREA TERENULUI -ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp) Pret oferta , vanzare (€/m ²)	 Str Independent ei nr. 471, St=800mp	800mp III 2020- tranzactie str.Ciprian Porumbescu nr. 355 Vp= 11600€ ; 14,5€/m²	800mp , III 2021 tranzactie str.Independentei nr 478 ; Vp= 13840€ 17,3€/m²	1000 mp, imprejmuit , plasa bordurata ; VIII .2022- str. Baraganului nr. oferta tel 0740121134- M ihail Costache Voferta = 25000 € 25€/m²
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/ oferta) Marja de negociere din piata specifica (%) Quantum ajustare (€/m ²) Pret estimat de tranzactie (€/m ²)		Tranzactie 0% 0 14,5€/m²	Tranzactie 0% 0 17,3€/m²	oferta -10% 2,5 22,50€/m²
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS Quantum ajustare (%) Quantum ajustare (€/m ²) PRET AJUSTAT (€/m ²)	Drept absolut	Drept absolut 0,00% €/m ² 14,5€/m²	Drept absolut 0,00% €/m ² 17,3€/m²	Drept absolut 0,00% €/m ² 22,5 €/m²
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) Quantum ajustare (%) Quantum ajustare (€/m ²) PRET AJUSTAT (€/m ²)	Nu sunt	similar 0,00% €/m ² 14,5€/m²	similar 0,00% €/m ² 17,3€/m²	similar 0,00% €/m ² 22,5€/m²
CONDITII DE FINANTARE Quantum ajustare (%) Quantum ajustare (€/m ²) PRET AJUSTAT (€/m ²)	Numerar	Numerar 0,00% €/m ² 14,5€/m²	Numerar 0,00% €/m ² 17,3€/m²	Numerar 0,00% €/m ² 22,5€/m²
CONDITII DE VANZARE Quantum ajustare (%)	Nepartinitoare	Nepartinitoare 0,00%	Nepartinitoare 0,00%	Nepartinitoare 0,00%

Raport de evaluare teren intravilan St=800 mp, identificat prin nr. cadastral 29247, intabulat in C.F. 29247 UAT AMARA , jud Ialomita

Cuquantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT(€/m ²)		14,5€/m ²	17,3€/m ²	22,5€/m ²
CONDITII DE PIATA Cuquantum ajustare (1% pe luna)	Curente: 19.08.2022	Tranzactie III.2020 29%	Tranzactie III.2021 17%	curente VIII .2022 0%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		4,21€/m ²	2,94€/m ²	0 €/m ²
PRET AJUSTAT(€/m ²)		18,71 €/m ²	20,24/m ²	22,50€/m ²

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII

LOCALIZARE	Amara str. Independentei nr. 471	Amara, str. Ciprian Porumbescu nr. 355	Amara str. Independentei nr. 478	Amara , str. Baraganului 335
Comparativ cu subiectul Cuquantum ajustare (%)		0%	0 %	0%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		18,71/m²	20,24€/m²	22,50€/m²

CARACTERISTICI FIZICE

SUPRAFATA ((mp) Cuquantum ajustare (4%)	800mp	800 0%	800 0%	1000 0%
Cuquantum ajustare(€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
DESTINATIA (utilizarea terenului) Cuquantum ajustare (%)	intravilan	Intravilan 0%	Intravilan 0%	Intravilan 0%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
AMENAJARI (strazi trotuare) Cuquantum ajustare (%)	Strada pietruita fara amenajari trotuare	Strada pietruita fara amenajari trotuare 0% 0€/m ²	Strada pietruita fara amenajari trotuare 0% 0€/m ²	Strada pietruita ara amenajari trotuare 0% 0€/m ²
TOPOGRAFIE ,RELIEF Cuquantum ajustare (%)	drept	Drept 0%	Drept 0%	Drept 0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0

Raport de evaluare teren intravilan St=800 mp, identificat prin nr. cadastral 29247, intabulat in C.F. 29247 UAT AMARA , jud Ialomita

UTILITATI DISPONIBILE Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m ²)	Energie electrica , apa -canal, gaze naturale	ee.apa-canal, +10% 1,87€/m ²	ee.apa-canal, gaze nat. 0% 0€/m ²	ee.apa-canal, gaze nat. 0% 0,€/m ²
FORMA IN PLAN si DESCHIDERE Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m ²)	Regulata 0%	similar 0% 0 €/m ²	Similar 0% 0 €/m ²	Similar 0% 0 €/m ²
Total ajustare caracteristici fizice % Total ajustare caracteristici fizice (€/m ²)		0% 0	0% 0	0% 0
PRET AJUSTAT (€/m ²)		20,58 €/m ²	20,24€/m ²	22,50/m ²
Cheltuieli pt aducere la stadiul de teren constructibil -imprejmuire Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m ²)	Nu	0% €/m ²	Nu 0% €/m ²	Da -10% 1,125€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		20,58 €/m ²	20,24€/m ²	21,38/m ²
Ajustare totala bruta absoluta Ajustare totala procentuala absoluta Numarul de ajustari		1,86 10% 1	0 % 0	1,125 10% 1
VALOAREA DE PIATA (Vp)	20,24€/m ² x800mp= 16192€ respectiv 79027 lei			
Conform GEV 630 ar. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara care este cea mai apropiata dpdv fizic si economic, de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.				

Valoarea de piață Vp– Steren = 800mp V_{TP} = 16192 € respectiv 20,24 €/m² sau 79027 lei respectiv 98,78lei/m²

Notă:- Curs valutar BNR la data 19.08.2022: 1 € = 4.8806 lei.

- Valoarea nu cuprinde TVA

Intocmit,

- ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR

- Evaluarea dreptului detinut de concendent prin metoda actualizarii veniturilor

- In anexele nr. 2.1 este prezentata metodologia de calcul a acestei metode . Pentru evaluarea terenului conesionat se va lua :

- dreptul de folosinta cedat pe durata contractului ;

- Valoarea terminala la finele contractului .

- Intrucat contractul de concesiune are o durata de viata economica finite , evaluarea dreptului de folosinta cedat se face prin actualizarea chiriei pe durata ramasa a contractului (un potential comparator va fi dispus sa plateasca numai contravaloarea actualizata a veniturilor pe care le va incasa in viitor.)

- Valoarea dreptului de folosinta cedat estimate prin metoda actualizarii veniturilor pentru plati anuale pe „n” ani ale redeventei –V1 se scrie :

$$V1 = \frac{R}{(1+k)} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$$

- unde : V1- valoarea stabilirea rentei si data evaluarii [lei (ron)/an];

- n= [ani] – durata ramasa a inchirierii (conform contractului de concesiune);dreptului de folosinta cedat , [lei(ron)];

- R- chiria anuala luata in calcul , actualizata cu rata inflatiei pe perioada de la

- k- rata de actualizare fara risc , care se determina dupa formula:

$$k=k_n \times (1+k_r)_t$$

- in care:

- kn – este rata neinflationista care se considera ca este egala cu dobanda fara risc a investitiilor din piata de capital , care este de cca 4.5%;

- kr- este rata de risc , care in literatura de spacialitate este cuprinsa intre 0.25: 2;in calcul s-a considerat ca avem o proprietate cu risc mic (terenul este concesionat pe o perioada mare de timp) si atunci kr =0.25.

- f- factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a fluxului de venit periodic), calculat cu relatia:

$$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = \frac{1 - \frac{1}{(1+k)^n}}{k}$$

- Valoarea terminala

- actualizata la finele contractului –V2 se poate estima prin parcurgerea a doua etape :

- Estimarea valorii de piata a terenului –Vp- la data incetarii contractului de inchiriere :

$$VP = VNE / @$$

- in care :

- VNE = venitul net anual;

- @-rata de capitalizare . Estimarea ratei de capitalizare -@[%(s-a luat media ponderata de pe piata)

- Valoarea terminala actualizata –V2 se determina cu relatia ;

- unde:

Raport de evaluare teren intravilan St=800 mp, identificat prin nr. cadastral 29247, intabulat in C.F. 29247 UAT AMARA , jud Ialomita

- n- [ani]
- k- [%] – rata de actualizare
- Valoarea proprietatii analizate , rezultata prin aplicarea acestei metode este:
- $V = V_1 + V_2$ [lei (RON)], sau [€]
Abordarea concludenta a fost considerata – tehnica cantitativa- analiza pe perechi de date .
- În concluzie, valoarea de piata a bunului imobil de evaluat – teren intravilan St= 800 m² situat in localitatea Amara , str. Independentei nr. 471, nr. cadastral 29247 , jud Ialomita estimată prin tehnica cantitativa- analiza pe perechi de date la data evaluării 19.08.2022, este:

VALOAREA DE UTILIZARE A TERENULUI	16192€ respectiv 79027 lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.!	

4.5 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului.

4.5.1 Rezultatele abordărilor aplicate-

S-a abordat metoda alternativa -Extractia de pe piata

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ	
PRIN tehnica cantitativa- analiza pe perechi de date	16192€ respectiv 79027 lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

4.5.2 Opinia evaluatorului

Pentru estimarea valorii de piață a bunului imobil analizat – teren intravilan St=800 m² situat in localitatea Amara, str. Independentei nr. 471 , nr. cadastral 29247 , jud Ialomita estimată prin tehnica cantitativa -analiza perechi de date fiind mai relevantă în acest caz unde se cunosc tranzactii de proprietati formate din terenuri libere . Având în vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate si ipotezelor limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că **valoarea de piață** a proprietății imobiliare supuse evaluării asa cum se prezenta la data evaluării (conform datelor puse la dispozitie de către client), este:

$V_p = 116192€$ respectiv 79027 lei

Note:

1. Curs de schimb valutar comunicat de BNR la data evaluării 19.08.2022: 1 EURO = 4.8806 lei.
2. Valoarea estimată nu include TVA.
3. Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale si speciale prezentate în raport si a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definitiilor mentionate pe parcurs si nu au luat în calcul conditii atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
4. Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr. 1334P



Anexe la raport

Anexa 1

Fotografii

Documente care au stat la baza evaluării :

- Incheierea nr. 1633023 , dosar 163302/28.12. 2021 din ANCPI Ialomita, BCPI Slobozia;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare cerere 163302/28.12.2021;
- Hotararea nr. 105 /30.06.2022 si Anexa la HCL nr. 105 / 30.06.2022.
 - Certificat de urbanism nr. 40/28.07.2022;
 - Autorizatie de construire nr. 8/16.01.1997.
- Plan de incadrare in zona ;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
- Contract de concesiune nr.31/25.11.2008;
- Certificat de urbanism nr. 8/16.01.1997;
- Autorizatie de construire 8/16.01.1997
- Memoriu tehnico-economic
 - Plan de amplasament si delimitare imobil

Strict cele anexate.

Extrase informatii de piata

Calificările evaluatorului

PROSCINTE DE SECURITA
VACCARIU STANCIU

SECRETAR G.
TUGRITA IONCUSEU