



JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA

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



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan, în suprafață de 70 mp, situat în orașului Amara, strada Nicolae Bălcescu, țarlaua nr.16, parcela nr.3953/6, identificat cu nr. cadastral 29334

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița
Având în vedere:

- cererea nr. 10413 din 30.05.2023 depusă de petentul Dragomir Ion privind solicitarea cumpărării terenului intravilan, 70 mp, situat în orașului Amara, strada Nicolae Bălcescu, țarlaua nr.16, parcela nr.3953/6, identificat cu nr. cadastral 29334;
- referatul de aprobare nr.267 din 11.10.2023, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.268 din 11.10.2023, întocmit de compartimentul de resort din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul autorizat Ion Lazăr Elena;
- raportul de avizare nr.205 din 23.10.2023, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr.200 din 23.10.2023, al Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului și turism, agricultură,

Examinând:

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare pentru terenul intravilan, în suprafață de 70 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, situat în strada Nicolae Bălcescu, țarlaua nr.16, parcela nr.3953/6, identificat cu nr. cadastral 29334, întocmit de evaluatorul autorizat Ion Lazăr Elena, conform anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan, în suprafață de 70 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, situat în strada Nicolae Bălcescu, țarlaua nr.16, parcela nr.3953/6, identificat cu nr. cadastral 29334, înscris în cartea funciară nr.29334.

Art.3 Prețul de pornire al licitației este de 11.536 lei.

Art.4 Se aprobă Documentația de atribuire, Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii, Contractul cadru – conținând clause contractual obligatorii, precum și Formularele și modelele

de documente, aferente procedurii de vânzare, prevăzute în anexa nr.2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5 Membrii Comisiei de evaluare pentru organizarea și desfășurarea licitației privind vânzarea terenului sunt cei stabiliți prin dispoziția Primarului nr.356 din 11.07.2022.

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

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

Art.7 La data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, încetează contractual de concesiune nr.08 din 20.04.1999.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

Nr.127

Din 26 octombrie 2023

Adoptată în Amara

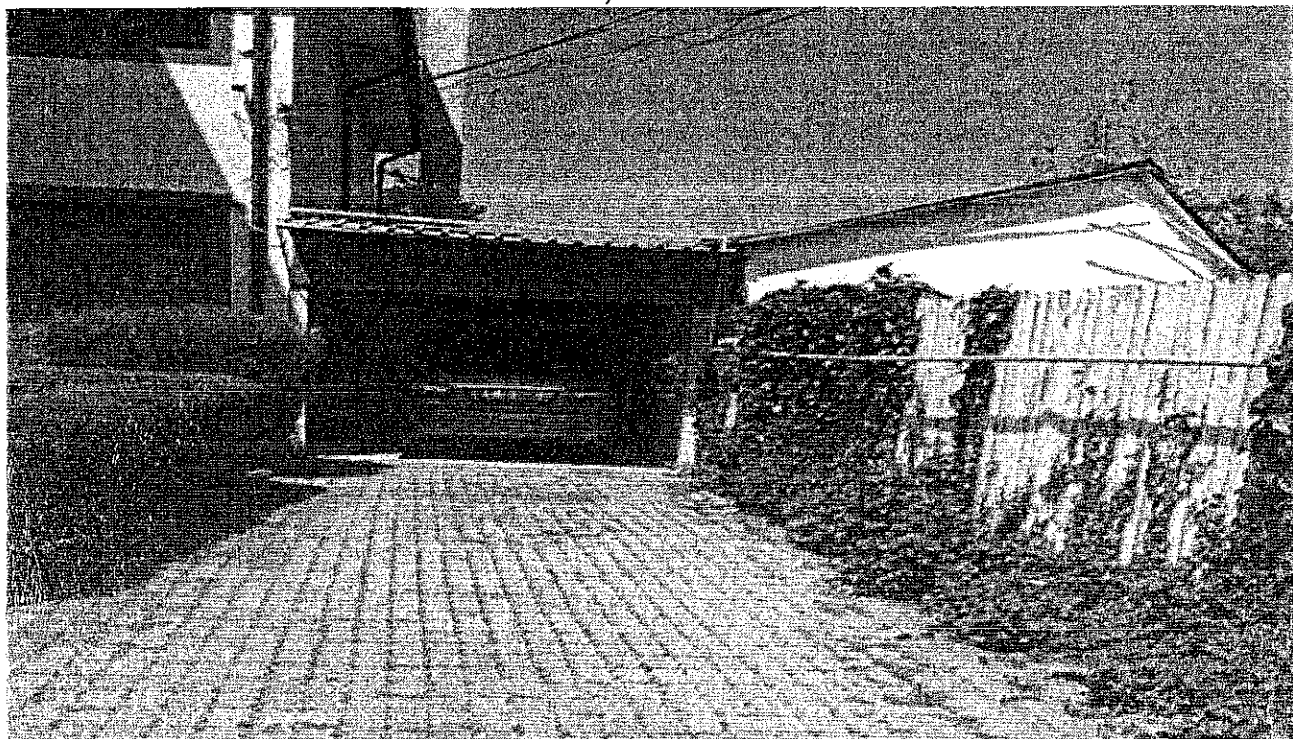
Ex.4

— ANEXA 1 —

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN St= 70m²

situat in localitatea AMARA , nr. cadastral 29334 , jud Ialomita
T16, P3953/6



1 **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 nr. 1

iulie 2023

În atenta 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.

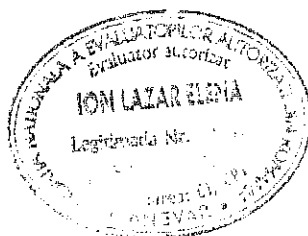
1.1 Sinteza evaluării

Evaluator	ION LAZAR ELENA	
Legitimatie ANEVAR		
Parafa	nr. -valabila	
Firma	PF ION LAZAR ELENA	
Client	UAT AMARA, JUD IALOMITA	
Adresa evaluatorului	, str. nr. , bl. , sc , et. ap. , jud tel.	
Utilizatori desemnati	UAT AMARA, JUD IALOMITA	
Data raportului	26.07.23	
Data inspectiei	26.07.23	
Data evaluării	26.07.23	
aluator autorizat	Ion Lazar Elena , evaluator autorizat EPI, legitimatia 13348	
Tip proprietate	Teren intravilan liber	
Adresa proprietății	Localitatea AMARA, nr. cadastral 29334, UAT AMARA, cod postal 927020, jud Ialomita	
Amplasare / Cartier	Loc. Amara , str. Nicolae Balcescu, AMARA, jud IALOMITA T16, P3953/6	
Cod postal	927020	
Carte funciara	Nr.29334	
Proprietarul bunului de imobil de evaluat:	UAT AMARA, str. Nicolae Balcescu nr. 91 , jud IALOMITA, CP 927020	
Utilități	Apa-canal, energie electrica , gaze naturale	
	Teren	St=70mp , teren intravilan
	Constructii	-
Proprietar	UAT AMARA , jud IALOMITA , nr. cadastral 29334	
Utilizare existentă	-Teren intravilan	
Piata specifică	Piata terenurilor intravilane libere situate in zona centrala a localitatii Amara , Zona Blocuri Noi, str. Nicolae Balcescu, jud Ialomita.	
Curs de schimb valutar BNR 26.07.2023	1 euro = 4,9292lei	
VALORI ESTIMATE		
• Valoarea de plată a terenului :		
• VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ	2340€	11.536,00 lei
• abordare prin comparatii directe		
VALOAREA DE PIATĂ:	2340€	11.356,00 lei
VALOAREA DE PIATĂ UNITARĂ, per m² teren	33,43€/m²	164,80lei/ 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.	

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

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



2. Declarație privind evaluarea

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

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

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

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

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

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

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

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și 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” și se supune *standardelor* menționate și poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „Standardele de evaluare a bunurilor 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Forma și conținutul raportului a fost convenită cu finanțatorul.

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

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

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

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimția nr.



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 si descrierea proprietatii imobiliare	
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 proprietatii.....	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 si analiza celei mai bune utilizări	15
Analiza pieței imobiliare	15
Cea mai bună utilizare	15
5.Evaluarea terenului	16
6.Aplicarea abordarilor în evaluare	
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 și competența evaluatorului

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

Colectivul de evaluatori: evaluator autorizat, conform certificare:

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

Independență: Evaluatorul desemnat nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

Identificarea clientului

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

- UAT AMARA , JUD IALOMITA.

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

Alți utilizatori desemnați nu sunt.

Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de client , corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport . Raportul este confidențial , strict pentru clientul și beneficiarul lucrării iar evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate față de o altă persoană , în nicio circumstanță .

Bunul evaluat (obiectul evaluării)

Proprietatea imobiliară este- teren intravilan St= 70mp, nr. cadastral 29334, localitatea Amara, str. Nicolae Balcescu , jud Ialomita , T16, P 3953/6.

Adresa proprietății

- o Localitatea Amara , str. Nicolae Balcescu , jud Ialomita.

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

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 instruirii prin vânzare.

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 evaluării

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării 26.07.2023 este cel afișat de BNR, și anume 4,9292 Lei/Euro.

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

Data evaluarii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor la data de 26.07.2023 , data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. La această dată 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 26.07.2023 de către evaluator autorizat Ion Lazar Elena în prezenta delegatului UAT AMARA, Nicolae Bunea . 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:

- Extras de CF pentru Informare , Carte Funciara nr. 29334, conform cererii 82906/26.05.2023 emis de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia. ;
- Hotărârea nr. 40/28.04.2023 și Anexa la HCL nr. 40 / 28.04.2023.
 - Contract de concesiune nr. 8/ 20.04.1999 înregistrat la Consiliul Local Amara cu nr. 1222/20.04.1999.
 - Act adițional nr.3558/2003 din Consiliul Local Amara, jud. Ialomita.
 - Act adițional nr. 3 la contractul de concesiune nr. 8 /20.04.1999 înregistrat la Consiliul Local Amara cu nr. 5740/24.03.2023.
- Plan de încadrare în zonă ;
- Cererea nr.10413 /30.05.2023. (solicitare cumpărare teren intravilan nr. cad. 29334, CF 29334) ;
- Certificat de Urbanism nr. 58/20.07.2023 în scopul **Informare** .

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 terți, revendicabile. Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport.

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

-STRUCTURĂ. Nu am realizat o analiză structurală

-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

- o 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.
- 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.

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 și în baza Contractului de concesiune nr. 8/20.04.1999 din Consiliul Local Amara, Act adițional nr.3558/2003 din Consiliul Local Amara, jud. Ialomita și Act adițional nr. 3 la contractul de concesiune nr. 8 /20.04.1999 înregistrat la Consiliul Local Amara cu nr. 5740/24.03.2023.

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 (narativ) care respectă 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 si continutul informational al său este confidential, nu poate fi copiat partial sau integral si nu poate fi transmis unor terti fără acordul scris si prealabil al evaluatorului.
Transmiterea către terti² 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 2022, 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 ceilalți utilizatori desemnati ai evaluării, detinând competenta 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 concordanta cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Analizele si 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 si dezvoltate conform cerintelor , 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

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

Documente avute la dispozitie

- Documente juridice:

✗ Extras de CF pentru Informare , Carte Funciara nr. 29334, conform cererii 82906/26.05.2023 emis de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia. ;

✗ - Hotararea nr. 40/28.04.2023 si Anexa la HCL nr. 40 / 28.04.2023.

▪ Contract de concesiune nr. 8/ 20.04.1999 înregistrat la Consiliul Local Amara cu nr. 1222/20.04.1999.

▪ Act aditional nr.3558/2003 din Consiliul Local Amara, jud. Ialomita.

▪ Act aditional nr. 3 la contractul de concesiune nr. 8 /20.04.1999 înregistrat la Consiliul Local Amara cu nr. 5740/24.03.2023.

• Strict cele anexate.

Evaluarea se bazează pe datele extrase din documentele puse la dispozitie de client/utilizator si proprietar si informatiile oferite de acestia. 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 specifică³:

• Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliara la nivel local sau national:

o imobiliare.ro

o olx.ro

o multecase.ro

o lajumata.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.

² Auditorii si organele de control a entității nu sunt considerati terti.

³ Informatii privind oferte vânzări, închirieri si altele

-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 82906/26.05.2023 proprietatea este descrisa astfel- Teren intravilan, nr. cadastral 29334, suprafata 70mp, observatii - Teren intravilan , imprejmuit cu gard de fier intre punctele 1-2 , cu gard de plasa intre punctele 2-8 si cu gard de lemn intre punctele 8-1.

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 Ialomița, 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 oras 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 degenetative (spondiloza, artroza, poliartrita), 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 atestată documentar în timpul domnitorului Matei Basarab, care a înzestrat mănăstirea ridicată de el în Slobozia cu întinse terenuri în jurul lacului. În 1864, prin secularizarea averilor mănăstirești, aceste terenuri au fost preluate de stat. Atunci au luat ființă primele așezări omenești. Documentele timpului rețin ca bilanț al unui sezon de cură: un număr de 452 de bolnavi și 3200 de bai.

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

16. Namolul sapropelic este negru (în contact cu aerul devenind cenușiu), unsuros, sărat și are un miros foarte puternic de hidrogen sulfurat. El conține 41% săruri anorganice, 39 % substanțe organice și 20 % apă.

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 predominante 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 matoacă a râului Ialomita - care nu mai are actual legătură cu râul.
22. 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 spala eflorescențele produse la suprafata rocilor din Campia Romana de catre apele subterane incarcate 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 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 și sulfatul de sodiu dizolvate în mare cantitate în apa lacului, îi dau gustul foarte amar care maschează gustul sau sărat. Prin lipsa alimentării constante cu apă dulce tot timpul anului și prin procesul de evaporare pe fondul climatului uscat, a crescut concentrația în săruri a apei. Namolul sapropelic este negru (în contact cu aerul devenind cenușiu), unsuros, sarat și are un miros foarte puternic de hidrogen sulfurat. El conține 41% saruri anorganice, 39 % substante organice și 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 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.
25. 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.

Informații despre amplasament .Descrierea terenului

Proprietatea este amplasată în zona centrală a localității Amara în str. Nicolae Balcescu , nr. cadastral 29334, jud Ialomita, T3953/6. Suprafața subiect se identifică în Anexa la Hotărârea nr. 40 din 28.04.2023 la nr. crt. 332 , teren intravilan , St= 70 mp , str. Nicolae Balcescu (T 16, P 3953/6) ,dat în folosință în 1999 , modificată prin HCL nr. 19/2022 .

Suprafața terenului intravilan subiect este de 70mp.

Terenul este drept la fel și loturile alaturate . Mediu normal și corespunzător zonei de câmpie .

Nr. crt	Subiect	Teren intravilan curți construcții
1	Client / utilizator	UAT AMARA / introdusă prin HCL 40/28.04.2023.
	Scop evaluare	Informare
	Dreptul de proprietate	deplin
	Restricții de utilizare	fara
	Condiții de finanțare	La piața
	Condiții de vânzare	independent
	Adresa proprietății	Amara ,str. Nicolae Balcescu , jud Ialomita , T 16, P 3953/6
	Amplasare	Loc. Amara -str.Nicolae Balcescu , nr. cadastral 29334, jud Ialomita.
	Suprafața	70mp
	Destinația	Teren intravilan categoria de folosință curți construcții

Topografie	Teren plan
Forma	regulata
Utilitati	Apa-canal, energie electrica , gaze naturale.
Acces	Prin drumul interior de acces in str. Alexandru Ioan Cuza.
Deschidere	5,39 m
Situatia actuala a terenului	Teren intravilan pe care este construit un garaj
Indicatorii urbanistici	POT 60%; CUT 2,1
Vecinatati	N-nr. cad. 29023(Mihai Alexandru) ; S- nr. cad. 28670(Enache Gelu); E-str. Nicolae Balcescu; V- Mihai Alexandru ;
Puncte de interes	Statiunea Amara, Schitul Amara
Artere importante	DN2C Slobozia-Buzau.

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

Ambientul este civilizat.

Concluzie privind amplasamentul: str. Nicolae Balcescu, zona de de referinta , centru, localitate cu statut de statiune balneara , amplasare favorabila , zona dezvoltata prin recoversia zonelor agroindustriale existente etc.

Dotari si retele edilitare : apa-canal , energie electrica , gaze naturale. Poluare redusa. Ambient civilizat , finistit.

Evaluatorul are misiunea de a evalua terenul liber in suprafata de 70mp.

Clientul a pus la dispozitia evaluatorului documente de urbanism pentru informare .

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- apa, canal, energie elecrica si gaze naturale.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

Prin str. Nicolae Balcescu str.Alexandru Ioan Cuza catre DN2C șoseaua națională, care leagă Slobozia (7 km) de Buzău(84 km).

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

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

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

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

Piața specifică

Piata specifică analizată 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 data raportului nu sunt oferte de terenuri libere in zona proprietatii subiecti , 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 - anexa

- ✍ Strada Nicolae Balcescu este asfaltata . Sunt trotuare amenajate. ;
- ✍ Acces la DN2C - strada asfaltata .

1.1.1.2 Dimensiuni

- ✍ St=70m²; deschiderea=5,39m poligon neregulat .

1.1.2 Starea terenului

-prezentul teren St=70 mp este imprejmuit cu gard de fier intre punctele 1-2 , cu gard de plasa intre punctele 2-8 si cu gard de lemn intre punctele 8-1.neimprejmuit , are format neuniform .(anexa nr. 1, partea I la Extrasul de Carte Funciara penru Informare).

1.1.3 Mențiuni speciale

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

Suprafata terenului in Contractul de concesiune nr. 8/20.04.1999 este de 21 mp iar in Actul Additional nr. 3 / 24.03.2023 (la contractul de concesiune nr. 8/20.04.1999)devine 70mp.

1.2 Analiza pietei imobiliare⁴

1.2.1 Definirea pietei specifice

Piata specifică analizată

este cea a terenurilor libere cu destinatie de constructie garaje , terenuri situate in zona Nicolae Balcescu, zona centrala a localitatii Amara.

1.2.2 Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate -exista dar spatiile sunt limitate datorita constructiilor rezidentiale existente , spatiilor administrative si de invatamant. Numarul de garaje nu satisface cerintele locatarilor din blocurile vecine si cerintele celor care detin apartamente dar si automobile. In mediul orasanesc a inceput regandirea modului de asigurarea parcarii automobilelor prin creerea unor spatii marcate in zona blocurilor si inchirierea acestora.

Limitări:

- ✍ Alternative de CMBU –
- ✍ teren curti constructii pentru care suprafata luata ca atare de 70mp indeplineste conditiile realizarii unei constructii conform planului urbanistic si cerintelor solicitantului pentru achizitionarea proprietatii.

1.2.3 Analiza ofertei competitive

Terenul intravilan subiect se incadreaza in subzona de activitati cu destinatia depozitare- garaje , terenuri pe care UAT Amara le-a gandit ca necesare cand a construit si dat in folosinta apartamentele din blocuri(aprox. An 1990). Garaje pe teren concesionat construite monolit se vand cu valori cuprinse intre 5000-6000 euro. In localitatea Amara in zona rezidentiala -case - , localnicii isi construiesc garaje -constructii anexe- pentru protejarea automobilelor. Aceste constructii se realizeaza pe terenul intravilan al proprietatii. Strada Nicolae Balcescu alaturi de alte strazi centrale face parte din nucleul vechi al localitatii. In aceasta zona nu sunt terenuri

⁴ Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane fizice sau juridice care intra in contact pentru a efectua tranzactii prin vânzare si/sau inchiriere.

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

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

intravilane libere , zona fiind ocupata de proprietati a vechilor localnici si urmasii lor . In zona centrala s-au construit cateva blocuri iar in spatiile ramase disponibile s-au concesionat cateva terenuri cu destinatia garaj.

Echilibrul pietei

Piata specifica pentru terenuri in oras care permit amenajarea de garaje manifesta la acest moment un dezechilibru relativ între cerere si oferta. Cererea fiind tot mai mare decat oferta, garajele devin nu numai loc de adăpostire automobile ci si loc pentru depozitarea altor bunuri .Se prefera pentru o mai buna administrare si degajare a spatiilor pentru parcare, terenurile libere fara garaj. Se are in vedere ca in fata garajului nu se poate parca.

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.) Contractul de Concesionare nr. 8/20.04.1999 si actul aditional nr. 3 prin care suprafata de teren concesionata finala este de 70mp, cu deschidere 5,39mp .In Observarea vecinatatii nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea acestei proprietati. În contract la art. 2 este mentionat ca terenul precizat la art. 1 se preda de catre concedant pe baza de proces -verbal de predare -primire in vederea constituirii de locuinta si anexe gospodaresti consecintă, considerăm ca proprietatea asa cum a fost autorizata poate avea o utilizare exclusiv de anexa .

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 anexe - conforme cu standardul zonei. În consecintă, proprietatea poate avea doar utilizarea pentru care s-a emis autorizatie .Apreciez ca dezvoltarea constructiei anexa este fizic posibila, asa cum a fost definit in Contractul de concesionare nr. 8/20.01.1999. 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.

3) **Fezabil financiar** – Constructia posibila si permisa tipica zonei este si terenului destinat este de anexa. 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 pentru care s-au obtinut aprobarile necesare - 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 rezidentiala . 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 anexa la proprietate - locuinta unifamiliala. Evaluarea terenului considerat liber s-a facut in ipoteza CMBU -constructie anexa.

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 capitalizării venitului: - Capitalizarea directă : Metoda reziduală
- Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare
- Analiza fluxului de numerar actualizat : Metoda parcelării și dezvoltării

Dintre acestea cea mai relevantă și recomandată este metoda comparației directe .

Comparația directă este cea mai utilizată metoda pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metoda atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile .

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

Elementele de comparație includ :

- dreptul de proprietate ,
- condiții (termeni de finanțare)
- condiții de vânzare (motivatie)
- cheltuieli efectuate imediat după cumpărare ,
- condiții de piață (schimbări în timp)
- localizarea
- caracteristici fizice
- utilități disponibile
- zonarea

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor , ediția 2022, GEV 630, Evaluarea bunurilor imobile para.42, prin informații recente în contextul abordării prin piață , se înțelege,, acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării "".

Conform GEV 630 CMBU Evaluarea bunurilor imobile para 87,, Comparabilele trebuie selectate dintre proprietățile care au aceeași CMBU. diferențele identificate privind acest element de comparație fiind luate de optimizarea utilizării și nu de natura / tipul acesteia."

Tehnicile recunoscute în cadrul comparației directe sunt:

a. Tehnici cantitative:

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

b. tehnici calitative

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

Cap. IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

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

4.3 ABORDAREA PRIN COMPARAȚII DIRECTE

- Abordarea prin comparații directe reprezintă o analiză prin care, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.
- Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative - *analiza pe perechi de date*, sau/și pe criterii calitative - *analiza comparațiilor relative*.
- *Analiza pe perechi de date* este o tehnică cantitativă, în care, două sau mai multe oferte de vânzare sau tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare celei analizate sunt comparate pentru a obține o indicație despre dimensiunea unei singure corecții, ce se referă la o singură caracteristică. Pentru aplicarea acestei tehnici, evaluatorul analizează vânzările (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.

- Zona este vechea matca a localitatii , rezidentiala , administrativa si comerciala.
- Prezentarea comparabilelor -perechi de date in vederea stabilirii valorii de piata a terenului intravilan situat in Amara, str. Nicolae Balcescu jud Ialomița, nr. cadastral 29334 pentru care evaluatorul detine informatii credibile sunt :
 - A.Teren intravilan St= 1314mp, str. Nicolae Balcescu nr. 123, Utilitati –energie electrica, apa , gaze naturale), strada asfaltata .
 - Tranzactie iunie 2022 St =1314mp , Vp=31000 euro respectiv 23,59 €/m².
Tranzactie folosita (mai mult orientativ) intrucat zona reprezinta vechea matca a localitatii , ocupata cu locuinte rezidentiale tranzactii cu terenuri intravilane libere sunt foarte rare.
 - B.Teren intravilan Amara str. Alexandru Ioan Cuza , St= 55mp pe care s-a edificat un spatiu comercial inainte de vanzare , Vp=1829euro, respectiv 33,25euro/mp. Vanzator UAT AMARA. ,
Utilitati –energie electrica, apa -canal, gaze naturale), strada asfaltata.
 - Tranzactie octombrie 2022 , St=55mp, Vp= 1829 euro respectiv 33,25euro/mp , .
- C.Teren intravilan pentru doua garaje St= 28mp *2=56mp , Amara, str. Alexandru Ioan Cuza toate utilitatile (apa, curent electric, gaze naturale, canal), strada asfaltata , proprietar UAT Amara
In scop tranzactie V. 2023 , Voferta = 2*1089€, adica 38,90€/m².(site OLX)
- 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.10%-15%, funcție de disponibilitatea ofertantului de a aștepta un timp mai scurt sau mai îndelungat până la momentul tranzacției. Oferta variaza între 23-40 EURO/m², funcție de amplasamentul în zonă, suprafața de teren aferentă imobilului, dotările edilitare și starea terenului : ocupat cu construcții sau liber și nu în ultimul rind abilitatea vinzatorului în a descoperi interesul pe care îl manifesta cumparatorul, etc. De remarcat că proprietățile oferite spre vânzare cât și cele tranzacționate până în prezent sunt compuse din suprafețe de teren cuprinse între 700mp-1200 mp 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.
- Pentru suprafețe mici de teren cu destinatia de spatii comerciale/garaje oferta este redusa pentru ca zona cu proprietatea subiect este vechea matca rezidentiala P/P+1 a localitatii , foarte redusa in oferte sa tranzactii de acest fel. Tranzactiile in general sunt de proprietati imobiliare -teren intravilan si locuinta veche.
- Localnicii isi construiesc garaje in curtile proprietatii. In zona strazii Nicolae Balcescu , zona rezidentiala , se observa aceasta preocupare de asigurare a automobilelor in garaje construite in interiorul proprietatii, suprafata terenurilor destinate garajelor este redusa , cca 28mp dar difera de pozitie si acces.
- In zona Blocuri Noi Str. A. Ioan Cuza s-au construit o data cu blocurile si cateva garaje in apropiere cu suprafata minima de 28mp. .
- 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, C , fiind tranzactii.
- In mod normal condițiile pieței 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 1,5% /luna , comparabila C fiind in curs de tranzactionare cu acordul HCL.

- Pentru localizare s-a aplicat corectii negative comparabilelor Bsi C, aceste avand o pozitie centrala fata de proprietatea subiect. (str. A. Ioan Cuza -langa Primsrie comparabila Asi zona Blocuri noi , comparabila C).
- pentru caracteristicile fizice s-a efectuat corecții proprietatii A . S-a realizat o ajustare procentuala (cu cat ar plati un cumparator tipic mai mult sau mai putin pentru un lot de teren care difera prin suprafata fata de proprietatea subiect. In cazul acesta fata de proprietatea subiect , comparabila A care are o suprafata mai mare , mai greu vandabila pentru acest tip de dezvoltare se va ajusta pozitiv cu $(38,89-23,6)/23,6=0,63$ sau 63%
- , Comparabile B si C au suprafete apropiate de suprafata proprietatii subiect ,nu se aplica corectii ;
- pentru dotări-echipare rețele edilitare, nu s-au realizat corecții toate comparabilele situandu se in aceeasi situatie – au utilitati identice cu proprietatea subiect.
- pentru cheltuieli de aducere a terenului la stadiul de teren bun pentru construit nu s-au facut ajustari, nefiind nevoie de amenajari nici unei comparabile , toate avand aceleasi pozitie in plan-drept – ca si proprietatea subiect.
- Având în vedere caracteristicile proprietății imobiliare analizate, amplasamentul în zonă, dotările și starea acestora la data inspecției, valoarea obținută prin aceasta metodă și care poate fi luată în considerare pentru scopul prezentului raport de evaluare .

Valoarea de piață V_p – Steren = 70mp- $V_T=2340$ € respectiv $33,43€/m^2$ sau 11536lei respectiv $164,8lei/m^2$

Fisa de colectare a informatiilor de piata relevante -Teren liber

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	70mp, str. Nicolae Balcescu, nr.29334, Amara , IL	1314mp str. Nicolae Balcescu 123, nr. cad, 29348 Amara, IL , tranzactie VI.2022 $V_p=31000€$ $23,6€/m^2$	55mp , X 2022 tranzactie str.Alex. Ioan Cuza , Amara, IL tranzactie $V_p=1829€$ $33,25€/m^2$	Str. Alexandru Ioan Cuza, Amara, IL 56mp(doua loturi pentru garaje 28*2, zona Blocuri Noi), tranzactie vara 2023; $V_p = 2178€$ $38,89€/m^2$
Pret oferta/ vanzare si deschidere (euro/mp)		23,6 euro/mp	33,25 euro/mp	38,89 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	VI.2022	X.2022	VII 2023
Localizare				
Suprafata (mp)	70	1314	55	56
Destinatia(utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Str. asfaltata, trotuare amenajate	Str. asfaltata, trotuare amenajate	str. asfaltata, trotuare amenajate	str. asfaltata, trotuare amenajate

Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept
Utilitati disponibile	Apa-canal, ee, gaze naturale -limita proprietatii	Apa-canal, ee, gaze naturale -limita proprietatii	Apa-canal, ee, gaze naturale limita proprietatii-	Apa-canal, ee, gaze naturale - limita proprietatii
Format in plan si deschidere	drept	drept	drept	drept

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)		1314mp str. Nicolae Balcescu 123, nr. cad. 29348	55mp , X 2022 tranzactie str.Alex. Ioan Cuza , Amara, IL	Str. Alexandru Ioan Cuza, Amara, IL 28mp(doua loturi pentru garaje 28*2, zona Blocuri Noi), tranzactie vara 2023;
Pret oferta , vanzare (€/m ²)	70mp, str. Nicolae Balcescu, nr.29334, Amara , IL	Amara, IL , tranzactie VI.2022 Vp=31000€ 23,6€/m ²	tranzactie Vp=1829€ 33,25€/m ²	Vp = 2177,84€ 38,89€/m ²

TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/ oferta)		Tranzactie	Tranzactie	tranz
Marja de negociere din piata specifica (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		0	0	0
Pret estimat de tranzactie (€/m ²)		23,60€/m ² 31000€	33,25€/m ² 1829€	38,89€/m ² 1088,92€
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		23,60€/m ²	33,25€/m ²	38,89 €/m ²
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		23,60€/m ²	33,25€/m ²	38,89€/m ²
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)				38,89€/m ²

CONDITII DE VANZARE Cuantum ajustare (%)	Nepartinitoare	23,60€/m ² Nepartinitoare 0,00%	33,25€/m ² Nepartinitoare 0,00%	Nepartinitoare 0,00%
Cuantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT(€/m ²)		23,60€/m ²	33,25€/m ²	38,89€/m ²
CONDITII DE PIATA Cuantum ajustare (1,5% pe luna)	Curente: 26.07.2023	Tranzactie VI 2022 19,5%	Tranzactie X.2022 13,5%	curente VII .2023 0%
Cuantum ajustare (€/m ²)		4,6€/m ²	0,2€/m ²	0 €/m ²
PRET AJUSTAT(€/m ²)		28,55€/m ²	33,43€/m ²	38,89€/m ²
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	70mp, str. Nicolae Balcescu, nr.29334, Amara , IL	str. Nicolae Balcescu 123, nr. cad, 29348 Amara, IL , 0%	str.A. Ioan Cuza , Amara, IL – langa Primarie central -10%	Str. Alexandru Ioan Cuza, Amara, zona Blocuri Noi -10% 3,89€/m ²
Comparativ cu subiectul Cuantum ajustare (%)		0%	-10%	-10%
Cuantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	-3,43€/m ²	3,89€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		28,55€/m ²	30,00€/m ²	35,00€/m ²
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA ((mp) Cuantum ajustare (%)	70mp	1314mp 62,38%	55mp 0%	56mp 0%
Cuantum ajustare(€/m ²)		17,97€/m ² 46,52€/m ²	0 33,43€/m ²	0 35,00€/m ²
DESTINATIA (utilizarea terenului) Cuantum ajustare (%)	intravilan-	Intravilan- 0%	Intravilan- 0%	Intravilan- 0%
Cuantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
AMENAJARI (strazi trotuare) Cuantum ajustare (%)	Strada asfaltata, trotuare amenajate	Strada asfaltata, amenajare trotuare 0%	Strada asfaltata, trotuare 0%	Strada asfaltata, amenajare trotuare 0%
Cuantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
TOPOGRAFIE ,RELIEF Cuantum ajustare (%)	drept	Drept 0%	Drept 0%	Drept 0%
Cuantum ajustare (euro/mp)		0 0€/m	0 0€/m	0€/m ²

UTILITATI DISPONIBILE Quantum ajustare (%) Quantum ajustare (€/m²)	Energie electrica , apa-canal, gaze naturale	Energie electrica , apa-canal, gaze naturale +0%	energie electrica , apa-canal, 0%	Energie electrica , apa-canal, gaze naturale 0%
FORMA IN PLAN DESCIDERE Quantum ajustare (%) Quantum ajustare (€/m²)	si Drept, D=5,39m 0%	D=20 -10% -4,65 €/m²	Similar 0% 0 €/m²	Similar 0% 0 €/m²
Total ajustare caracteristici fizice % Total ajustare caracteristici fizice (€/m²)		72,38% 14,94 €/m²	-10% 3,43 €/m²	-10% 3,9€/m²
PRET AJUSTAT (€/m²)		41,87 €/m²	33,43 €/m²	34,99 €/m²
Cheltuieli pt aducere la stadiul de teren constructibil -imprejmuire Quantum ajustare (%) Quantum ajustare (€/m²)	Nu	nu 0% €/m²	Nu 0% €/m²	nu 0% €/m²
PRET AJUSTAT (€/m²)		41,87 €/m²	33,43 €/m²	38,89 €/m²
Ajustare totala bruta absoluta Ajustare totala procentuala absoluta Numarul de ajustari		24,94 72,38% 2	3,43 10% 1	3,9 0% 1
VALOAREA DE PIATA (Vp)	33,43€/m²x70mp= 2340€ respectiv 33,43 €/mp sau 11536lei respectiv 164,80 lei/mp			
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 = 70mp V_{TP} = 2340€ respectiv 33,43 €/m² sau 11536lei respectiv 164,80lei/m²

Notă:- Curs valutar BNR la data 26.07.2023: 1 €=4.9292lei.

- 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:

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

- 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:
- n- [ani]
- k- [%] – rata de actualizare
- Valoarea proprietatii analizate , rezultata prin aplicarea acestei metode este:

- $V=V_1+V_2$ [lei (RON)], sau [€]

Aceasta abordare a fost considerata neconcludenta pentru ca in contractele aditionale suprafata terenului intravilan s-a modificat fara alte schimbari la contractul initial.

- În concluzie, valoarea de piata a bunului imobil de evaluat – teren intravilan St= 70 m² situat in localitatea Amara , str. Nicolae Balcescu , nr. cadastral 29334 , jud Ialomita estimată prin - analiza pe perechi de date la data evaluării 26.07.2023, este:

VALOAREA DE UTILIZARE A TERENULUI	2340€ respectiv 11536 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 capitalizarii veniturilor	2340€ respectiv 11536lei
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.	

4.5.2 Opinia evaluatorului

ntru estimarea valorii de piață a bunului imobil analizat – teren intravilan St=70 m² situat in localitatea Amara, str.Nicolae Balcescu , nr. cadastral 29334, jud Ialomita estimată prin analiza pe perechi de date 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:

Valoarea de piață Vp- Steren = 70mp $V_{Tp} = 2340€$ respectiv 33,43 €/m² sau 11536 lei respectiv 164,80lei/m²

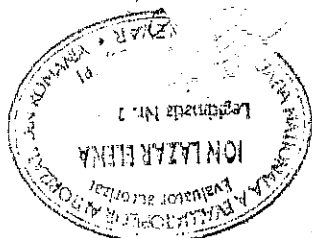
Note:

1. Curs de schimb valutar comunicat de BNR la data evaluării 26.07.2023: 1 € = 4,9292 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”

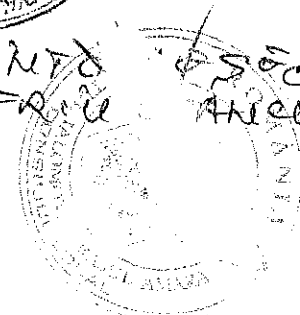
ION LAZAR ELENA

Membru titular ANEVAR

legitimatia nr.



PREȘEDINTE
VICE-PR



SECRETAR GENERAL
TUDORITA IONESCU



JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA

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



Anexă nr.2 la Hotărârea nr.127 din 26.10.2023

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan, în suprafață de 70 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, situat în orașului Amara, strada Nicolae Bălcescu, tarlăua nr.16, parcela nr.3953/6, identificat cu nr. cadastral 29334

(1) Prezenta documentație de atribuire a contractului de vânzare a terenului intravilan, în suprafață de 70 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, situat în orașului Amara, strada Nicolae Bălcescu, tarlăua nr.16, parcela nr.3953/6, identificat cu nr. cadastral 29334, cuprinde următoarele elemente:

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

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

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

CAP. I - INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

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

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

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

A. Procedura de licitație:

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

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

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(4) Orice persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(5) Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

- a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(7) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(8) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(10) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(11) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(12) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

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

B. Garanții

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare. Garanția de participare la licitație, se achită anticipat, reprezintă 3% din contravaloarea totală a vânzării, respectiv din 11536 lei (calculată raportat la prevederile art.363 alin.(5) și (6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare) și care este în cuantum de 346 lei.

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

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

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

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

4. Garanțiile se pot depune:

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

5. Valoarea garanției de participare: 346 lei

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

CAP. III - DOCUMENTE ANEXATE

Documentele anexate prezentei documentații sunt:

- Caietul de sarcini;

- Fișă de date a procedurii;

- Contract cadru - clause contractual obligatorii;

- Formulare și modele de documente (1.Scrisoare de înaintare; 2.Înformații generale despre ofertant; 3.Declarație de participare la Licitație; 4.Ofertă financiară.)

CAP. IV - DISPOZIȚII FINALE

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

Anexa nr.1 la Documentația de atribuire

CAIETUL DE SARCINI

Caietul de sarcini cuprinde cel puțin următoarele elemente:

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

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

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

2.1 Obiectul vânzării îl constituie terenul intravilan, în suprafață de 70 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, situat în strada Nicolae Bălcescu, tarla nr.16, parcela nr.3953/6, identificat cu nr. cadastral 29334.

2.2 Imobilul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a orașului Amara, în prezent este liber de sarcini și este înregistrat la poziția nr.332 din anexa inventarului domeniului privat al orașului Amara, după cum urmează:

Nr. crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
332	9.2.1	Teren intravilan	70 m.p – Strada Nicolae Balcesu, tarla 16, parcela nr.3953/6, NC 29334, CF 29334	Dat în folosință 1999 Modificată prin HCL nr.156/2021 și HCL nr.19/2022	7898	Contract concesiune nr. 8/1999, act aditional nr.3558/2003 și 5740/2023 - Dragomir Ion

3. Condiții generale ale licitației:

3.1. Elemente de preț.

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

Elemente de identificare al imobilului	Valoare de piață (conform raportului de evaluare) -Lei-	Valoare de inventar -Lei-	Preț pornire licitație (valoarea cea mai mare dintre valoarea din raportul de evaluare și valoarea de inventar)
70 m.p – Strada Nicolae Balcesu, tarla 16, parcela nr.3953/6, NC 29334, CF 29334	11.536 lei	7898 lei	11536 lei

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

3.2. Taxe și garanții

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

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

3.2.3 Garanția de participare la licitație, se achită anticipat și este în cuantum de 3% din prețul de pornire la licitație, respectiv suma de 346 lei.

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

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

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

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

3.3 Drepturile și obligațiile părților

3.3.1 Drepturile și obligațiile vânzătorului:

3.3.1.1 Vânzătorul are dreptul să organizeze licitația de vânzare a imobilului – teren, situat în orașul Amara, strada Nicolae Bălcescu, tarlăua nr.16, parcela nr.3953/6, identificat cu nr. cadastral 29334, în condițiile stabilite prin prezentul caiet de sarcini.

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

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

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

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

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

3.3.2 Drepturile și obligațiile cumpărătorului:

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare-cumpărare

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Dispoziții Finale

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

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

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

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Informații generale privind proprietarul.

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

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație

2.1 Obiectul licitației

Obiectul licitației este vânzarea terenului intravilan în suprafață de 70 m.p, situat în orașul Amara, strada Nicolae Bălcescu, tarlăua nr.16, parcela nr.3953/6, identificat cu nr. cadastral 29334, având valoarea de inventar de 7898 lei.

Informații privind desfășurarea licitației

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

Forma de licitație este licitație publică cu plic închis.

2.2 Documente necesare pentru înscrierea la licitație

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

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

Pentru persoane juridice:

- act constitutiv al societății (statut/contract), certificat de înregistrare fiscală, certificat de înregistrare la Registrul Comerțului;
- ultimul bilanț contabil;
- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare, fata de Consiliul Local al orașului Amara si/sau bugetul local unde are sediul ;
- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților si nu de aceștia personal;
- declarație pe proprie răspundere, că vor fi luate toate măsurile privind protecția mediului înconjurător.
- declarație pe propria răspundere privind condițiile impuse de natura bunului licitat.

Pentru persoanele fizice:

- actul de identitate;
- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților si nu de aceștia personal;

- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare, fata de Consiliul Local al Oraşului Amara şi/sau bugetul local unde are domiciliul ;
- documente justificative pentru veniturile nete încasate în ultimile 12 luni (venituri din salariu, venituri din contracte de management/administrare, venituri obţinute din desfăşurare activităţi comerciale, venituri din profesii liberale, extrase cont, etc)
- declaraţie pe proprie răspundere, că vor fi luate toate măsurile privind protecţia mediului înconjurător.
- declaraţie pe propria răspundere privind condiţiile impuse de natura bunului licitat.

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

2.3 Condiţiile care trebuie îndeplinite de ofertant

Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulate următoarele condiţii:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

2.4 Desfăşurarea procedurii de licitaţie:

- Lititaţia publică se va desfăşura în conformitate cu dispoziţiile art. 334-346 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările şi completările ulterioare;
- Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile;
- După primirea ofertelor, în perioada anunţată şi înscrierea lor în ordinea primirii, în registrul Oferte concesiuni/închirieri/vânzări, plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare, constituită, la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul publicitar;
- Şedinţa de deschidere a plicurilor este publică;
- După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu îndeplinesc condiţiile prevăzute la art.336 alin.(2)-(5) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările şi completările ulterioare şi întocmeşte un proces-verbal, în care se menţionează deschiderea plicurilor respective;
- După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal, în care se precizează rezultatul analizei;
- Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului-verbal, care consemnează operaţiunile descrise la punctul 4 de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi, numai dacă există cel puţin două oferte eligibile (ofertecare să întrunească condiţiile prevăzute de art.336 alin. (2)-(5) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările şi completările ulterioare).

- În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare;
- În cazul în care, nu există cel puțin două oferte eligibile, se organizează o nouă licitație;
- Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seamă de ponderile prevăzute la pct.5. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriului de atribuire;
- În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora, se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă, de către fiecare ofertant aflat la egalitate;
- Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei;
- Pe baza procesului-verbal, care întrunește condițiile prevăzute la pct.7, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl comunică autorității contractante;
- În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractual cu ofertantul a cărei ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Autoritatea contractantă poate să încheie contractual de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

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

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

(9) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante, decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschise.

4. Elemente de preț

- Prețul de pornire la licitație este de 11536 lei (70 (mp) x 164,8 (lei/mp))
- Plata vânzării se datorează până la data încheierii contractului de vânzare.

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

Criteriile de atribuire a contractului de vânzare

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

- a) cel mai mare preț al vânzării – 40% ;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 35% ;
- c) protecția mediului înconjurător – 15% ;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului vândut – 10%.

-pentru primul criteriu - algoritm de calcul: punctajul se acordă astfel:

* cel mai mare nivel al prețului de pornire (oferta financiară) –se punctează cu 40 de puncte din totalul de 100 puncte.

* pentru celelalte valori ofertate punctajul se calculează astfel :

Preț ofertat/preț cel mai mare ofertat x punctaj maxim alocat

-pentru al doilea criteriu - algoritm de calcul: punctajul se acordă astfel:

* cea mai mare cifră de afaceri din bilanțul contabil al exercițiului financiar pe ultimul an – se punctează cu 35 de puncte din totalul de 100 puncte.

*pentru celelalte cifre de afaceri punctajul se acordă astfel:

Cifra de afaceri prezentată/cea mai mare cifră de afaceri x punctajul alocat

-pentru al treilea criteriu - algoritm de calcul: punctajul se acordă astfel:

* ofertanții vor prezenta o declarație pe propria răspundere, că vor fi luate toate măsurile privind protecția mediului înconjurător, pe toată perioada exploatării bunului – se punctează cu 15 puncte din totalul de 100 puncte.

* pentru cel care nu prezintă declarația menționată – se punctează cu 0 puncte.

-pentru al patrulea criteriu - algoritm de calcul: punctajul se acordă astfel:

* ofertanții vor prezenta o declarație pe propria răspundere privind condițiile impuse de natura bunului licitat – se punctează cu 10 puncte din totalul de 100 puncte.

* pentru cel care nu prezintă declarația menționată – se punctează cu 0 puncte.

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

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

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

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

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

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

6. Modul de utilizare al căilor de atac.

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

-Anexa nr.3 la Documentația de atribuire-

Contractul cadru – Clauze contractuale obligatorii

Contractul de vânzare trebuie să conțină cel puțin următoarele clauze:

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

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU**

**CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU**

-Anexa 4 la Documentația de atribuire-

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....

(denumirea/numele)

Înregistrat la sediul autorității contractante

nr /.....

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de vânzare privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare a terenului intravilan , în suprafață de **70 mp**, situat în strada Nicolae Bălcescu, tarlăua nr.16, parcela nr.3953/6, identificat cu nr. cadastral 29334, vă transmit alăturat următoarele:

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

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

-plicul exterior:

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

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

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

-plicul interior:

a) oferta financiară propriu-zisă.

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

Data completării

Candidat/ofertant,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

INFORMAȚII GENERALE

1.Denumirea/numele:.....

2.Codul fiscal / CNP

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

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

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

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

Data completării

Candidat/ofertant,

.....
(semnătura autorizată)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

I. Subsemnatul/Subsemnata,,
reprezentant/reprezentanți legali al/ai,
întreprindere/asociere/în nume propriu care va participa la procedura de vânzare a terenului în
suprafață de 70 mp, organizată de, în calitate de
autoritate contractantă, din data de, declar prin prezenta că
informațiile conținute sunt adevărate și complete din toate punctele de vedere.

II. Declar prin prezenta, următoarele:

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

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

Candidat/ofertant,

.....

(semnătura autorizată)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Catre UAT ORAȘUL AMARA

Domnilor,

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

_____ (denumirea/numele ofertantului),
mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpăr terenul intravilan, în suprafață de 70 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, strada Nicolae Bălcescu, tarlăua nr.16, parcela nr.3953/6, identificat cu nr. cadastral 29334, pentru suma de _____ lei (*suma in litere si in cifre*).

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

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

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

Data ____ / ____ / ____

Semnătura,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU