



**JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA**

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



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață de 28 mp, situat în orașul Amara, strada Alexandru Ioan Cuza, identificat cu număr cadastral 29149

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița

Având în vedere:

- cererea nr.5309 din 17.03.2023, a doamnei Dinu Irina, administrator la Comaliment SRL, cu privire la solicitarea cumpărării terenului intravilan pe care îl deține în concesiune, în suprafață de 28 mp, situat în orașul Amara, strada Alexandru Ioan Cuza, identificat cu număr cadastral 29149, aferent unui garaj;
- referatul de aprobare nr.147 din 21.06.2023, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.148 din 21.06.2023, al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- raportul de avizare nr.117 din 26.06.2023, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr.127 din 26.06.2023, al Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului și turism, agricultură;

Examinând:

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață de 28 mp, situat în orașul Amara, strada Alexandru Ioan Cuza, identificat cu număr cadastral 29149, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Daniel-Ionuț MIHAI

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

Nr.70

Din 29 iunie 2023

Adoptată în Amara

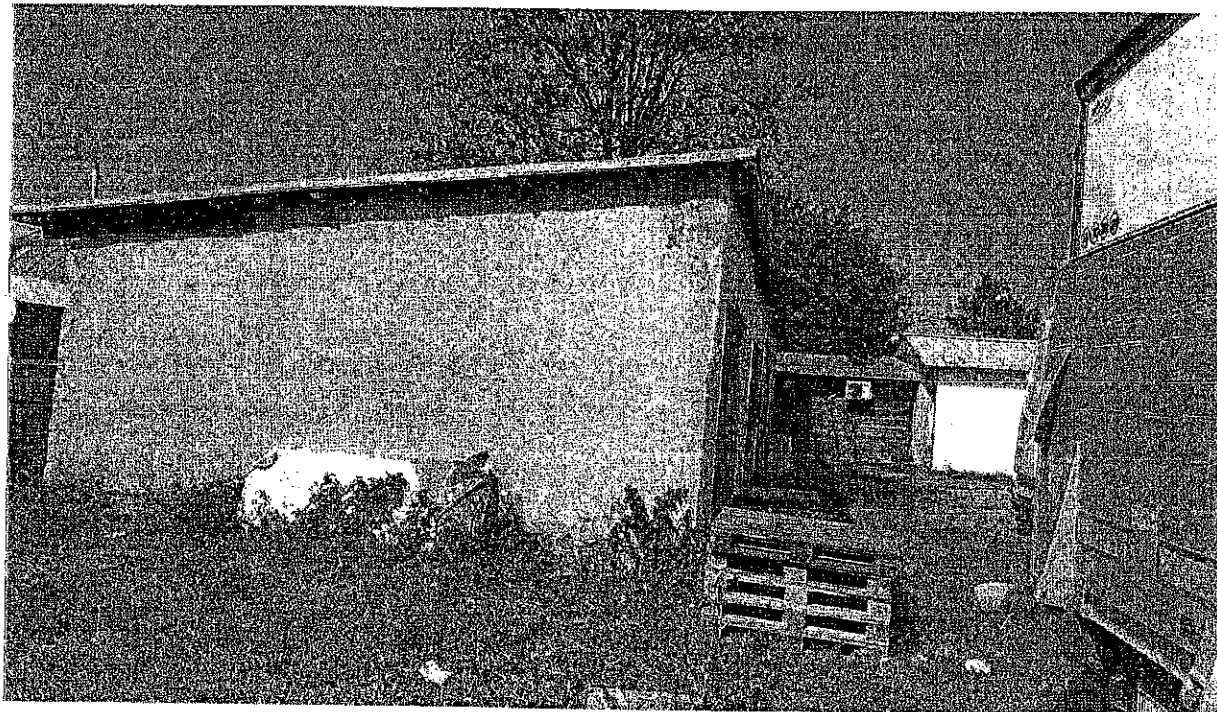
Ex.4

ANEXA

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN St= 28m²

situat in localitatea AMARA , nr. cadastral 29149 , jud Ialomita



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.-legitimatia .

mai 2023

În atenția utilizatorului desemnat al prezentului raport: UAT AMARA , jud IALOMITA
Alăturat vă transmitem raportul întocmit de mine, ION LAZAR ELENA membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea având competența necesară efectuării evaluării, declar conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2023.

1.1 Sinteza evaluării

Evaluator	ION LAZAR ELENA		
Legitimatie ANEVAR	9503		
Parafa	nr. 100 -valabila 2023		
Firma	PF ION LAZAR ELENA		
Client	UAT AMARA, JUD IALOMITA		
Adresa evaluatorului	Str. Alexandru Ioan Cuza , nr. 10, bl. 4, sc.1, et. 2 ap. 8 , jud Ialomita tel. 0230940000		
Utilizatori desemnati	UAT AMARA, JUD IALOMITA		
Data raportului	15.05.23		
Data inspectiei	15.05.23		
Data evaluării	15.05.23		
aluator autorizat	Ion Lazar Elena , evaluator autorizat EPI, legitimatia		
Tip proprietate	Teren intravilan liber		
Adresa proprietății	Localitatea AMARA, nr. cadastral 29149, UAT AMARA, cod postal 927020, jud Ialomita		
Amplasare / Cartier	Zona Blocuri Noi, str. Alexandru Ioan Cuza , nr. FN , AMARA, jud IALOMITA		
Cod postal	927020		
Carte funciara	Nr.29149		
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=28mp , teren intravilan	
	Constructii	-C1 inscrista in CF 29149-C1, garaj tip parter , Sc=28mp , anul constructiei 1994.	
Proprietar	UAT AMARA , jud IALOMITA , nr. cadastral 29149		
Utilizare existentă	-Teren intravilan cu o constructie -garaj tip parter , Sc=28mp , anul constructiei 1994. (care nu face obiectul prezentei evaluari)		
Piata specifică	Piata terenurilor intravilane libere situate in zona centrala a localitatii Amara , Zona Blocuri Noi, str. Alexandru Ioan Cuza , jud Ialomita.		
Curs de schimb valutar BNR	1 euro = 4,9365lei		
VALORI ESTIMATE			
• Valoarea de piață a terenului :			
• VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ		1089€	5.380,00 lei
• abordare prin capitalizarea veniturilor			
VALOAREA DE PIATĂ:		1089€	5.380,00 lei
VALOAREA DE PIATĂ UNITARĂ, per m² teren		38,86€/m²	192,14lei/ 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.(Foale de sarcini)-nu sunt	
Observatii speciale		Suprafata terenului intravilan supus evaluarii a fost preluata din documentele puse la dispozitie de către client; evaluatorul neasumându-si răspunderea pentru datele puse la dispozitie de către client si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. La data inspectiei, pe terenul intravilan este ocupat cu o constructie-garaj tip parter , Sc=28mp , anul constructiei 1994.	

Raport de evaluare teren intravilan St=28mp, identificat prin nr. cadastral 29149, str. Alexandru Ioan Cuza , nr. FN , UAT AMARA , jud Ialomita

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 conditiile atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Cu stimă,
ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia 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. Inspekția proprietății	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul	7
Ipoteze semnificative	7
Ipoteze speciale semnificative	7
Tipul raportului	9
Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului	9
Conformitatea evaluării cu SEV	10
3. Colectarea datelor. Identificarea și descrierea proprietății imobiliare	11
Analiza datelor	11
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	11
Informații despre amplasament. Descrierea proprietății	11
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	12
Date privind impozitele și taxele	13
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	14
4. Analiza datelor și analiza celei mai bune utilizări	15
Analiza pieței imobiliare	15
Cea mai bună utilizare	15
5. Evaluarea terenului	16
6. Aplicarea abordărilor în evaluare	16
Abordări în evaluare	16
Abordarea prin piață	17
Abordare prin venit	18
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	19
8. Raportarea evaluării	20
Anexe	20

Fotografii

DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII

EXTRAS INFORMATII DE PIATĂ

CALIFICĂRILE EVALUATORULUI

2. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea si competenta evaluatorului

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

Colectivul de evaluatori: evaluator autorizat, conform certificare:

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

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

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

Identificarea clientului

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

- UAT AMARA , JUD IALOMITA.

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

Alti utilizatori desemnati-nu sunt.

Responsabilitatea fata de terti

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

Bunul evaluat (obiectul evaluării)

Proprietatea imobiliara este- teren intravilan St= 28mp din masuratori cadastrale, nr. cadastral 29149, localitatea Amara, str. Alexandru Ioan Cuza , nr. FN , jud Ialomita , Zona Blocuri Noi.

Adresa proprietatii

- o Localitatea Amara , str. Alexandru Ioan Cuza , nr. FN , jud Ialomita , Zona Blocuri Noi, jud Ialomita.

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

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

Tipul valorii utilizate

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

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

Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

Raport de evaluare teren intravilan St=28mp, identificat prin nr. cadastral 29149, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. FN, UAT AMARA, jud Ialomita

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 15.05.2023 este cel afișat de BNR, și anume 4,9365 Lei/Euro.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 15.05.2023, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. La aceasta 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

Etapile 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 15.05.2023 de către evaluator autorizat Ion Lazar Elena în prezența delegatului UAT AMARA, Jianu Roxana. Cu această ocazie, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate documentațiile existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate (nu au fost inspectate partile ascunse ale clădirii existente).

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

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

- Încheierea nr. 32579, Dosar nr. 32579/4.04.2021 din ANCPI, OCPI Ialomita, BCPI Slobozia.
- Extras de CF 29149, conform cererii 110647/30.07.2021 emis de ANCPI, OCPI Ialomita, BCPI Slobozia;
- Extras de plan cadastral de Carte Funciara pentru Imobil număr cadastral 29149/UAT Amara nr. 110467/30.07.2021 din ANCPI, OCPI Ialomita, BCPI Slobozia.
- Hotărârea nr. 40/28.04.2023 și Anexa la HCL nr. 40 / 28.04.2023.
 - Autorizația de construire nr. 40/26.09.1994.
 - Contract de concesiune nr. 2004/ 1.02.2022.
 - Proces verbal de predare -primire a terenului intravilan în suprafața de 28mp... 2005/1.02.2022.
 - Contract de vânzare cu Încheierea de Autentificare nr. 176/ 10.11.2021 referitor la înstrăinarea construcției C1 -anexa cu destinația garaj cu suprafața construită la sol Sc=28mp, regim de înălțime parter, nr. cadastral 29149-C1 a localității Amara.
 - Contract de concesiune din 9.05.1996.
- Plan de încadrare în zonă;
- Cererea nr. 5309 /17.03.2023 (solicitare cumpărare teren intravilan nr. cad. 29149, CF 29149) ;
- Certificat de Urbanism nr. 43/15.06.2023 în scop de 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;

evaluatorul 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 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

diferente 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 – terenul este liber, arat - care nu face obiectul prezentei evaluări

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

-METODOLOGIE. Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

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

-ALOCARE. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

-PUBLICARE. Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

-CONSULTANȚĂ VIITOARE. Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Responsabilitatea față de terți

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

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

Ipoteze speciale semnificative și particulare

Bunul imobil se evaluează în baza documentelor prezentate de către client, evaluatorului, menționate în raport și în baza Contractului de concesiune din 9.05.1996 din UAT Amara (contract inițial, înainte de înstrăinare a construcției garaj prin vânzare an 2021 și preluării Contractului de concesiune nr. 2004/1.02.2022.

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 respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare

Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului:

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

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

Raport de evaluare teren Intravilan St=28mp, identificat prin nr. cadastral 28149, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. FN, UAT AMARA, jud Ialomita

- 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 distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie 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.

Clausa de nepublicare

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

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

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

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

Transmiterea către terți² se sancționează în conformitate cu legislația în vigoare.

Standarde utilizate

Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de mine, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Mentionare standarde particulare utilizate

Conformitatea evaluării cu SEV:

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

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

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

Documente avute la dispozitie

- Documente juridice:
 - Incheierea nr. 32579 , Dosar nr. 32579/4.04.2021 din ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia.
- ✎ Extras de CF 29149, conform cererii 110647/30.07.2021 emis de ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia. ;
- ✎ Extras de plan cadastral de Carte Funciara pentru Imobil numar cadastral 29149/UAT Amara nr. 110467/30.07.2021 din ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia.
- ✎ - Hotararea nr. 40/28.04.2023 si Anexa la HCL nr. 40 / 28.04.2023.
 - Autorizatia de construire nr. 40/26.09.1994.
 - Contract de concesiune nr. 2004/ 1.02.2022.
 - Proces verbal de predare -primire a terenului intravilan in suprafata de 28mp... 2005/1.02.2022.
 - Contract de vanzare cu Incheierea de Autentificare nr. 176/ 10.11.2021 referitor la instrainarea constructiei C1 -anexa cu destinatia garaj cu suprafata construita la sol d 28mp , regim de inaltime parter , nr. cadastral 29149-C1 a localitatii Amara.

- Strict cele anexate.

Evaluarea se bazează pe datele extrase din documentele puse la dispozitie de client/utilizator si proprietar 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/propietar/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 lajumatate.ro
 - o publi24.ro
- Portaluri electronice ale agentilor imobiliare locale.
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - o Informatii privind tranzactii istorice pe piata specifică, costuri, devize etc.

-Publicatii si studii de specialitate

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

Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze reiesite din instructiuni de evaluare

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

4. Analiza datelor

Conform Extras de Carte Funciara pentru Informare cerere 110467/30.07.2021 proprietatea este descrisa astfel- Teren intravilan, nr. cadastral 29149, suprafata din acte si masurata 28mp ,observatii - teren imprejmuit (teren neamprejmuit , Constructia C1 inregistrata in CF 29149-C1.)

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. În 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.

6. Pe teren este construit un garaj , nr. cadastral 29149-C1 carea a fost instrainat in anul 2021 conform Contractului de vanzare -cumparare care are Incheierea de Autentificare nr. 1676/10.11.2021 emis

³ Informatii privind oferte vânzări, închirieri si altele

de UNNPR BIN DUTU NEAGU Luiza Maria.

Date despre localitate , zona, vecinatati si amplasare

7. Descrierea zonei
8. Amara este un oras situat in judetul Ialomita, in sud - estul Romaniei, in estul Campiei Romane, pe malul lacului Amara, la distanta de 9 km de Slobozia, cu un climat continental de stepa, cu veri calduroase si ierni reci. Temperatura medie anuala este de 10.3°C. Precipitatiile sunt reduse, iar umiditatea medie anuala ajunge la 63%. Iarna, predomina vanturile din nord-est.
9. Amara este un oras in judetul Ialomita, Muntenia, Romania, format din localitatea componenta 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.
10. Orașul se află în partea centrală a județului Ialomita, 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.]
11. 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.
12. Orașul este străbătut de șoseaua națională DN2C, care leagă Slobozia (7 km) de Buzău(84 km).
- 13.
14. Stațiunea Amara este recomandată pentru tratamentul bolilor reumatice degenerative (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 facilități pentru băi calde în cazii și piscine cu apă din lac, băi calde cu namol și aplicări cu namol, plaja de pe malul lacului și aplicări de namol rece și băi în lac.
15. 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 băi.
16. 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, însărcinat cu exploatarea instalațiilor de băi calde, Amara este folosită amplu de populație, sezonier.
17. 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.
18. 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
19. Structura geologică aparține depozitelor cuaternare, predominând loessul.
20. 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]
21. Rețeaua hidrografică este formată de pânza freatică ce dă naștere unor izvoare subterane sau de suprafață care alimentează continuu lacul Amara.
22. Lacul Amara este un lac natural - veche mlașcă a râului Ialomita - care nu mai are actual legătură cu râul.
23. Lacul Amara, cu o lungime de 4 km și o lățime ce variază între 200 și 800 m, este alimentat cu ape de siroire care spală eflorescențele produse la suprafața rocilor din Câmpia Română de către apele subterane încărcate de săruri (predominant sulfati și cloruri). Sulfatul de magneziu și sulfatul de sodiu, dizolvate în mare cantitate în apa lacului, îi dau gustul foarte amar care maschează gustul sau sărat.
24. Este alimentat cu ape de siroire (precipitații) care spală eflorescențele produse la suprafața rocilor din Câmpia Română și de către apele subterane (freatice) încărcate de săruri (predominant sulfati și cloruri). Sulfatul de magneziu și sulfatul de sodiu dizolvate în mare cantitate în apa lacului, îi dau gustul foarte amar care maschează gustul sau sărat. Prin lipsa alimentării constante cu apă dulce tot timpul anului și prin procesul de evaporare pe fondul climatului uscat, a

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

25. 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.
26. 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 zona Blocuri Noi, str. A.I. Cuza nr. FN , nr. cadastral 29149, jud Ialomita. Sprafata subiect se identifică în Anexa la Hotărârea nr. 40 din 28.04.2023 nr. crt. 344 , teren intravilan , St= 344,5 mp , str. A.I. Cuza , (T 16, P 3953,-Zona Blocuri Noi) , introdusa prin HCL nr. 31/2008, modificata prin HCL nr. 142/2022, zona cu contracte de concesiune garaje. Suprafata terenului intravilan subiect este de 28mp.

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

Nr. crt	Subiect	Teren intravilan curți construcții
1	Cliant / utilizator	UAT AMARA / introdusa 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 proprietatii	Amara ,str. A.I. Cuza , nr. FN , jud Ialomita
	Amplasare	Loc. Amara -str. A.I. Cuza nr. FN , nr. cadastral 29149, jud Ialomita.
	Suprafata	28mp
	Destinatia	Teren intravilan categoria de folosinta curti constructii
	Topografie	Teren plan
	Forma	regulata
	Utilitati	Apa-canal, energie electrica , gaze naturale.
	Acces	Prin drumul interior de acces in str. Alexandru Ioan Cuza.
	Deschidere	4,7 m
	Situatia actuala a terenului	Teren intravilan construit (s-a edificat o constructie -garaj in anul 1994 , regim de inaltime parter, Scd= 28mp.
	Indicatorii urbanistici	POT 100%; CUT 100%
	Vecinatati	N- ; S- ; E- nr. cad. 29234; V- ;
	Puncte de interes	Statlunea 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: Zona Blocuri Noi 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, linistit.

Evaluatorul are misiunea de a evalua terenul liber in suprafata de 28mp.

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

In scopul evaluarii, am considerat ca proprietatea respecta prevederile urbanistice ale zonei, precum si alte prevederi legale privind activitatile pentru care va fi utilizata deoarece a emis autorizatie de constructie garaj nr. 40/26.09.1994.

Utilitati- apa, canal, energie electrica si gaze naturale.

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

Prin Str.Tudor Vladimirescu catre DN2C soseaua nationala, care leaga Slobozia (7 km) de Buzau(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 piata comentata amănuntit in SEV 100 - Cadrul general (IVS - Cadrul general), avand urmatoarea definitie:

Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri.

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

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

Piata specifica

Piata specifica analizata 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 sunt oferte de terenuri libere, tranzactii in localitate se cunosc proprietati casa si teren aferent, case a caror proprietari nu mai sunt decat prin urmasi.

- Date suplimentare teren evaluat

1.1.1.1 Accesibilitate, functie mixta

Există teren betonat in spatele blocurilor. Nu sunt trotuare amenajate. Betonul prezinta deprecieri.

Acces la DN2C - strada asfaltata .

1.1.1.2 Dimensiuni.

St=28m²; deschiderea=4,7m poligon neregulat .

1.1.2 Starea terenului

1.1.3 -prezentul teren St=28 mp este neimprejmuit , are format neuniform .

1.1.4 Mențiuni speciale

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

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 A.I. CUZA, zona Blocuri Noi.

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 cerintei 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 28mp indeplineste conditiile realizarii unei constructii conform planului urbanistic -autorizatia de construire nr. 40/26.09.1994 sustine acest fapt.

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 Slobozia, garajele construite pe teren concesionat se dezafecteaza in vederea maririi numarului de spatiilor de parcare . 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.

Un garaj prefabricat tip Calarasi care a fost dezafectat de pe teren concesionat spre a fi redat ca spatiu de parcare se vinde cu 1000 euro si min. 2000 lei (transportul la o noua locatie si repararea reprezentand costuri noi si nu neglijabile).

Echilibrul pietei

Piata specifică pentru terenuri in oras care permit amenajarea de garaje manifesta la acest moment un dezechilibru relativ între cerere si oferta.Cerererea fiind tot mai mare decat oferta, garajele devenind 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 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.

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

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

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 și 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 și din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării".

Aplicând secvențial următoarele criterii, considerăm că:

1) **Permis legal** – Evaluatorul nu a fost informat cu privire la posibile limitări de utilizare ale proprietăților. În scopul evaluării, am analizat (certificatul de urbanism nr.) autorizatia de construire nr. 40/26.09.1994 pusa la dispozitie de catre client . Documentul autorizeaza construirea de garaje proprietate -buc. 2. – zona Blocuri Noi . Prin autorizatia emisa si anexata prezentului raport nr. 40/26.09.1994s-a permis construirea unei anexe cu destinatia garaj.(buc. 2) Observarea vecinatatii nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea acestei proprietati. În consecință, considerăm ca proprietatea asa cum a fost autorizata poate avea o utilizare exclusiv de garaj .

2) **Fizic posibil** – prin acest criteriu sunt analizate caracteristicile fizice ale proprietății care pot limita sau spori potentialul de generare a veniturilor. În 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 dezastru permite edificarea unei anexe -garaj conforme cu standardul zonei. În consecință, proprietatea poate avea doar utilizarea pentru care s-a emis autorizatie .Apreciez ca dezvoltarea constructiei anexa tip garaj este fizic posibila. Nu se identifica niciun fel de constrangeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltarii.Se apreciaza ca nu exista teren in surplus sau teren in exces.

3) **Fezabil financiar** – Constructia posibila si permisa tipica zonei este si terenului destinat este de garaj. Se presupune ca utilizarea proprietății va genera un rezultat pozitiv, va fi fezabilă financiar.

4) **Maxim productivă** – având în 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 mixta. Pentru aceasta alternativa sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare.

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

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 : abordarea prin piata (comparatia directa), prin venit si prin cost. Acestea sunt:*

-Metoda comparatiei directe

-Metode alternative :

1 .Extractia de piata;

2. Alocarea (proportia) ;

3.Tehnicile capitalizarii venitului: - Capitalizarea directa : Metoda reziduala

- Capitalizarea directa:Capitalizarea rentei funciare

- Analiza fluxului de numerar actualizat :Metoda parcelarii si dezvoltarii

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

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

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

Elementele de comparatie includ :

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

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor , editia 2020, GEV 630, Evaluarea bunurilor imobile para.42,prin informatii recente in contextul abordarii prin piata , se inteleg,, acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate major de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii "".

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

Tehnicile recunoscute in cadrul comparatiei directe sunt:

a. Tehnici cantitative:

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

b.tehnici calitative

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

Cap. IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

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

4.3 ABORDAREA PRIN COMPARAȚII DIRECTE

- Abordarea prin comparații directe reprezintă o analiza prin care, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.
- Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative - *analiza pe perechi de date*, sau/și pe criterii calitative - *analiza comparațiilor relative*.
- *Analiza pe perechi de date* este o tehnică cantitativă, în care, două sau mai multe oferte de vânzare sau tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare celei analizate sunt comparate pentru a obține o indicație despre dimensiunea unei singure corecții, ce se referă la o singură caracteristică. Pentru aplicarea acestei tehnici, evaluatorul analizează vânzările (oferțele de vânzare) comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.
- Metoda se bazează pe informații privind oferte de vânzare și tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea analizată. Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri web specializa-te și ziarele Independent, Tribuna Ialomiței, Ialomița-Anunț Ialomițean, Jurnalul de Ialomița, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare similare în zona analizată.Abordarea nu a fost posibila intrucat nu sunt terenuri intravilane tranzactionate sau oferta in zona in ultim vreme care sa sustina aceasta abordare. Zona este vechea matca a localitatii , rezidentiala , administrativa si comerciala.

- 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

Raport de evaluare teren intravilan St=28mp, identificat prin nr. cadastral 29149, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. FN, UAT AMARA, jud Ialomita

- Valoarea proprietatii analizate, rezultata prin aplicarea acestei metode este:
- $V = V_1 + V_2$ [lei (RON)], sau [€]
Abordarea concludenta a fost considerata – tehnica capitalizarii veniturilor.
- În concluzie, valoarea de piata a bunului imobil de evaluat – teren intravilan St= 28 m² situat in localitatea Amara, str.Alexandru Ioan Cuza, nr. FN, nr. cadastral 29149, jud Ialomita estimată prin tehnica capitalizarii veniturilor - analiza pe perechi de date la data evaluării 15.05.2023, este:

VALOAREA DE UTILIZARE A TERENULUI	1089€ respectiv 5380 lei
VALOAREA NU CONTINE 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	1089€ respectiv 5380 lei, rotund 5380 lei
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

4.5.2 Opinia evaluatorului

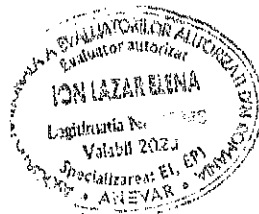
Întru estimarea valorii de piață a bunului imobil analizat – teren intravilan St=28 m² situat in localitatea Amara, str.str.Alexandru Ioan Cuza, nr. FN, nr. cadastral 29149, jud Ialomita, estimată prin tehnica capitalizarii veniturilor fiind mai relevantă în acest caz unde se cunosc concesiunile terenurilor. Având în vedere cantitatea, calitatea informațiilor deținute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate și ipotezelor limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării așa cum se prezenta la data evaluării (conform datelor puse la dispoziție de către client), este:

Valoarea de piață V_p – Steren = 28mp $V_p = 1089€$ respectiv 38,86 €/m² sau 5380 lei respectiv 192,14 lei/m²

Note:

1. Curs de schimb valutar comunicat de BNR la data evaluării 15.05.2023: 1 € = 4.9365 lei.
2. Valoarea estimată nu include TVA.
3. Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
4. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr.



Anexe la raport

Anexa 1

Fotografii

Documente care au stat la baza evaluării :

- Documentele si schitele puse la dispozitie evaluatorului de catre proprietarul imobilului subiect respectiv:
- Carte Funciara 29170-copie;
- Extras de CF 29170, conform cererii 139713/4.11.2021; - Hotararea nr. 40/28.04.2023 si
- Anexa la HCL nr. 40 / 28.04.2023.Certificat de urbanism nr. 36/15.05.2023;
- Plan de incadrare in zona ;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului sc. 1:200 ;
- Contract de vanzare cumparare a proprietatii teren intravilan situat in Amara, str. George Vaslan nr. 6 T 315/7, p 83, nr. cadastral 28924;
- Cererea nr. 5675 /23.03.2023 (solicitare cumparare teren intravilan nr. cad. 29170) ;
- Contract de concesiune din UAT Amara, jud Ialomita incheiat la 9.05.1996 intre Consiliul Local Amara si Liso Francesco .
- Contract de concesiune 9.05.1996.
- Certificat de Urbanism nr. 43/15.06.2023 in scop de Informare

Strict cele anexate.

Extrase informatii de piata

Calificările evaluatorului

Anexa 2.1

ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR TERENURI CU UTILITATI

Teren intravilan-St= 28mp situat in orasul Amara St=28mp, nr. cadastral 29149, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. FN, jud Ialomita

Concedent : UAT AMARA, jud Ialomita

Concesionar: prin administrator, Gheorghe Dinu

Evaluarea dreptului detinut de de concedent prin metoda actualizarii veniturilor

Pentru evaluarea terenului concesionat se vor lua:\Dreptul de folosinta cedata pe durata contractului :

Valoarea terminala la finele contractului .

Intrucat contractul d concesiune are o durata de viata economica finita evaluarea dreptului de folosinta cedat este estimata 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 dreptului de folosinta cedat;

R-1200 lei/(ROL) mp /an conform cap. 4 , art. 51 -Contract de concesiune din 9.05.1996 -din UAT Amara actualizat cu rata inflatiei mai 1996- 4.05.2021 devine 1200 lei x 7757,61(coef. Infl.mai 96— 05 2021 = 9309132 lei(ROL) /mp/an respectiv 930,9132 lei (RON)/an.;1200x3823,7=4588440lei(ROL) /mp/an respectiv 458,844 lei (RON)/an

N=49-(2021-1996)=24ani- durata inchirierii (conform contractului de concesiune)

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

$$k=k_n \times (1+k_r)_f \text{ in care :}$$

kn – este rata neinflationista care se considera ca este egala cu dobanda fara risc a investitiilor din piata de capital , care este de cca 6%;

kr- este rata de risc , care in literatura de specialitate 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

In aceste conditii :

$$K=6\% \times (1+0,25)= 8\%$$

f- factor de capitalizare (factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a fluxului de venit periodic) iar :

Raport de evaluare teren intravilan St=28mp, identificat prin nr. cadastral 29149, str. Alexandru Ioan Cuza , nr. FN , UAT AMARA , jud Ialomita

k=0,08 , n= 24

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

f=10,528

Pentru cazul de fata –suprafata inchiriată este de 28mp.

V1-1= 458,844 lei/an x10,528=4831lei (ron) sau 978€;

Pentru perioada 1.02.2022 -8.05.2045 cand se implinesc 49 ani de cand a fost incheiat contractul initial V2 conform Contractului de concesiune nr. 2004/1.02.2022 din UAT Amara , redeventa reprezentand 3,85 lei/ron /mp/an stabilita la nivelul anului 2022 si actualizata cu rata inflatiei 02.2022-04.2023:

= 3,85lei Ron/mp/an x1,1243=4,328lei(ROn)mp/an.

F -factor de capitalizare (factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a fluxului de venit periodic) iar :

k=0,08 , n= 24

f- factor de capitalizare (factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a fluxului de venit periodic) iar :

k=0,08 , n= 1

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

n= 24-(2023-2022)=23 ani.

f=10,37

V1-2= 4,328lei(ROn)mp/anX28mpx10,37=131,55lei.

Valoarea terminata actualizata la finele contractului –V3 se poate estima prin parcurgerea a doua etape:

Estimarea terminata actualizata la finele contractului –Vp la data incetarii contractului de inchiriere .

Pe piata locala nivelul inchirierii terenurilor de acest tip se situeaza

in plaja 0,1 :1 [€/mp /an] iar cheltuielile aferente sunt de cca 10% rezultand un venit net anual pe unitatea de masura de VNE =(1-0.3)x 1= 0.8€/ mp.

Estimarea ratei de actualizare -@=5%

Din datele culese am selectat urmatoarele proprietati comparabile tranzactionate , prezentate mai jos si

Raport de evaluare teren intravilan St=28mp, identificat prin nr. cadastral 28149, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. FN, UAT AMARA, Jud Ialomița

pe baza carora a fost întocmită grila de piață :

Elemente	Propr. A	Propr. B	Propr. C	Propr. de evaluat
Dreptul de proprietate transferat	integral	integral	integral	28
Suprafata teren [mp]	400	750	700	
Venit net - VNE[€]	400	250	300	
Pret de vanzare [€]	8000	5300	6400	
Rata de capitalizare @[%]	5	5.2	4.7	5

Valoarea terminală actualizată -V3 se determină cu relația :

$$V3 = \frac{Vp}{(1+k)^n}$$

Pentru cazul de față - suprafața închiriată este de 28mp:

$$Vp = VNE / @ = (0.86/mp \times 28mp) / 0.05 = 488€ \text{ sau } 2213 \text{ lei.}$$

$$V3 = \frac{2213}{(1+0.08)^{23}} = \frac{2213}{5.87} = 377 \text{ lei}$$

$$(1+0.08)^{23} = 5.87$$

n= 23ani-durata contractului de închiriere (a ultimului contract)

k=8%-rata de actualizare

Valoarea proprietății analizate V: :

$$V = V1-1 + V1-2 + V3$$

$$V = 4871 \text{ lei} + 131,55 + 377 = 5379,55 \text{ lei rotund } 5380 \text{ lei sau } 1089€$$

$$Vu = 5380 \text{ lei} / 28mp = 192,14 \text{ lei/mp respectiv } 38,86 € /mp$$

Raport de evaluare teren intravilan St=28mp, identificat prin nr. cadastral 29149, str. Alexandru Ioan Cuza, nr. PN, UAT AMARA, jud Ialomita

Nota: curs valutar BNR la 15.05.2023 : 1 €=4,9365lei(ron)

Intocmit,

Evaluator

ION LAZAR ELENA

Leg. ANEVAR

