



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 29 mp, situat în orașul Amara, Zona "Blocuri Noi", identificat cu număr cadastral 1635

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița

Având în vedere:

- cererea nr.15666 din 25.08.2023, a domnului Geană Constantin-Daniel, administrator la societatea GEANĂ-BAUSERVICE SRL, cu privire la solicitarea cumpărării terenului intravilan pe care îl deține în concesiune, în suprafață de 29 mp, situat în orașul Amara, Zona "Blocuri Noi", identificat cu număr cadastral 1635, aferent unui garaj;
- referatul de aprobare nr.207 din 20.08.2024, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.208 din 20.08.2024, al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- raportul de avizare nr.182 din 23.08.2024, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr.187 din 23.08.2024, al Comisiei pentru activități social culturale, culte, învățământ, sport, sănătate, și familie;

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 29 mp, situat în orașul Amara, Zona "Blocuri Noi", identificat cu număr cadastral 1635, 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, domnului Geană Constantin-Daniel, Compartimentului juridic, Compartimentului contabilitate, salarizare-resurse umane și Biroului impozite și taxe, executare silită, urmând a fi publicată în Monitorul Oficial Local al Orașului Amara.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

Nr.106

Din 27 august 2024

Adoptată în Amara, Ex.3



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN St= 29m²

apartinind domeniului privat al

**UAT AMARA , jud IALOMITA
NR. CADASTRAL 1635 ,T 6, P 1618/2(ZONA BLOCURI NOI)**

BENEFICIAR :

UNITATEA ADMINISTRATIV- TERITORIALA ORAS AMARA , jud. IALOMITA

EXECUTANT:

P.F.ION LAZAR ELENA

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

– E.P.I.-legitimare...

**Raport de evaluare
nr. 34 / 17.07.2024**

iulie 2024

În atenția utilizatorului desemnat al prezentului raport: UAT AMARA, jud IALOMITA
Alăturat vă transmitem raportul întocmit de mine, ION LAZAR ELENA membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea având competența necesară efectuării evaluării, declar conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

**Raport de evaluare -Teren intravilan St=29mp , nr. cad. 1635 , T 6, P 1618/2 apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)**

1.1 Sinteza evaluării

Client		UAT AMARA, JUD IALOMITA	
Utilizatori desemnati		UAT AMARA , JUD IALOMITA	
Data raportului		17.07.2024	
Data inspectiei		17.07.2024	
Data evaluării		17.07.2024	
Evaluator autorizat		Ion Lazar Elena , evaluator autorizat EPI, legitimatia 13348	
Tip proprietate		Teren intravilan, concesionat - 29mp, nr. cadastral 1635 categoria de folosinta actuala - : curti constructii.	
Adresa proprietății		Amara , nr. cadastral 1635 , jud. Ialomita	
Amplasare / Cartier		Zona centrala a orasului Amara , jud Ialomita	
Cod postal		927020	
Carte funciara		Nr.22049, AMARA, Nr. CF vechi : 480	
		Apartine domeniului privat al UAT Amara , jud Ialomita –conform HCL nr. 87/26.06.2024 prevazut in Anexa nr. 2 la Hotarare 87/26.06.2024 la pozitia 342.	
Utilități		Energie electrica, apa-canal, gaze naturale	
Suprafata	Teren	S _T = 28m ² -teren intravilan	
	Constructii	-Pe teren este edificata o constructie cu regim de inaltime parter – garaj C1- inscisa in CF 22049-C1 ; in CFH suprafata este 29,06mp .Constructia nu face obiectul evaluarii.	
Proprietar		UAT AMARA , JUD IALOMITA	
Utilizare existentă		-Teren intravilan pe care s-a edificat constuctia C1 - garaj.	
Piata specifică		Piata terenurilor intravilane libere fara constructii	
Curs de schimb valutar BNR la 17.07.2024		1 euro = 4,9681lei	
Ipoteze speciale deosebite		-bunul mobil - terenul intravilan este intabulat , drept de PROPRIETATE privata, dobandit prin LEGE, cota actuala 1/1-UAT AMARA (provenita din conversia CF 480). -suprafata imobilului de evaluat a fost preluata din documentele puse la dispozitie de proprietar –HCL nr. 87/26.06.2024 prevazut in Anexa nr. 2 la Hotarare 87/26.06.2024 si Extrasul de Carte Funciara pentru Informare din OCPI Ialomita, BCPI Slobozia din 14.02.2023 , cererea 28848.	
VALORI ESTIMATE			
• Valoarea terenului-metoda comparatiei directe-tehnica analiza perechi de date		V _T =1074,45€	5340 lei
VALOAREA DE PIATĂ:		1074,45€	5340 lei
VALOAREA DE PIATĂ UNITARĂ, per m ² teren		37,05 €/m ²	184,13lei/ m ²
Dreptul de proprietate		Deplin (absolut)	
Scopul evaluării		Informarea clientului în vederea vanzarii bunului imobil evaluat	
Sarcini înregistrate		Nu sunt	
Observatii speciale		Suprafata terenului intravilan supus evaluarii a fost preluata din documentele puse la dispozitie de către client; evaluatorul neasumându-si răspunderea pentru datele puse la dispozitie de către client si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. La data inspectiei, terenul intravilan este neimprejmuit si are amenajata S construita la sol : 29mp; garaj Sc=29,06mp, nr. cadastral 1635-C1, constructia nu face obiectul evaluarii .	
Standarde utilizate		Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din România (Standardele de evaluare a bunurilor 2022)	

- o Pentru terenul intravilan in suprafata de 29mp situat in localitatea Amara, nr. cad. 1635, jud Ialomita valoarea de piata :

Vpt= 5340 lei respectiv 184,13 lei/mp
sau
1074,45 euro respectiv 37,05 euro/mp.

- *Valoarea nu este influentată de TVA;*
- *Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale si speciale prezentate în raport si a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menționate 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 100



Certificare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forma si continutul raportului a fost convenită cu finantatorul.

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

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

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

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatie



**Raport de evaluare -Teren intravilan St=29mp , nr. cad. 1635 , T 6, P 1618/2 apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)**

1	CUPRINS	
1.1	SINTEZA EVALUĂRII	2
	CERTIFICARE	3
1.2	CUPRINS	4
2	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	5
2.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	5
2.3	SCOPUL EVALUĂRII	5
2.4	UTILIZAREA EVALUĂRII	5
2.5	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	5
2.5.1	IDENTIFICARE SUMARĂ PROPRIETATE IMOBILIARĂ	5
2.5.2	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ.	5
2.5.3	IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FACTICĂ.	6
2.5.4	INVESTIȚII ALE TERȚI ÎN CLĂDIRILE SUBIECT	6
2.6	TIPUL VALORII ESTIMATE	6
2.6.1	DEFINIȚII	6
2.6.2	PIAȚA SPECIFICĂ	6
2.6.3	MODALITĂȚI DE PLATĂ	6
2.6.4	MONEDA RAPORTULUI	6
2.7	IPOTEZE DE TRANZACȚIONARE	6
2.8	DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII	6
2.9	DATA EMITERII RAPORTULUI	6
2.10	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	6
2.10.1	RESTRICTII DOCUMENTARE. RAPORT DESKTOP	7
2.10.2	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	7
2.10.3	CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII	7
2.11	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	7
2.11.1	DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE	7
2.11.2	DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELuate DIN TERȚE SURSE	7
2.12	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
2.12.1	IPOTEZE REIESITE DIN INSTRUCȚIUNI DE EVALUARE	7
2.12.2	IPOTEZE GENERALE	7
2.13	IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE	8
2.14	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	8
2.15	VALABILITATEA RAPORTULUI	8
2.16	CLAUZA DE NEPUBLICARE	8
2.17	STANDARDE UTILIZATE	9
2.17.1	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	9
2.17.2	MENȚIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE	9
2.18	DESCRIEREA RAPORTULUI	9
3	PREZENTAREA DATELOR	9
3.1	PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	9
3.1.1	SITUAȚIA JURIDICĂ	9
3.1.2	DESCRIEREA ZONEI	9
3.1.3	ACCES	19
3.1.4	DESCRIEREA TERENULUI	19
3.1.5	DESCRIEREA CLĂDIRII	110
3.1.6	DATE SUPLIMENTARE IMOBIL EVALUAT	13
3.1.6.1	FUNCȚIONALITATE	13
3.1.6.2	ACCESIBILITATE FUNCȚIE COMERCIALĂ	13
3.1.6.3	DIMENSIUNI. COMPARTIMENTARE	13
3.1.7	STAREA TEHNICĂ	13
3.1.8	MENTIUNI SPECIALE	13
3.2	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
3.2.1	DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	14
3.2.2	ANALIZA CERERII PROBABILE	14
3.2.3	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE	14
3.2.4	ECHILIBRUL PIETEI	14
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	14
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	14
4.2	EVALUAREA TERENULUI	15
4.3	TEHNICA EXTRACTIEI	15
4.5.3	CONCLUZIE	23
4.6	ANALIZA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.	24
4.6.1	REZULTATELE ABORDĂRIILOR APLICATE	24
4.6.2	OPINIA EVALUATORULUI	24
5	ANEXE LA RAPORT	24
5.1	FOTOGRAFI	25
5.2	DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII	26
5.3	EXTRAS INFORMAȚII DE PIAȚĂ	28
5.4	CALIFICĂRILE EVALUATORULUI	31

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 specialități.

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

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

Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

– UAT AMARA

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

Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului în vederea vanzarii terenului intravilan St=29 mp situat in Amara, jud Ialomita, Zona Blocuri Noi, numar cadastral 1635.

Utilizarea evaluării:

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

Identificarea activului supus evaluării

Identificare sumară proprietate imobiliară

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul

- Teren intravilan;
- Utilizarea actuală: teren curti/constructii -are eificat o constructie tip garaj.
- Destinatia terenului este de curti constructii conform documentatiei cadastrale, Hotararii CL 87/26.06.2024 si Anexa 2 la HCL 87/26.06.2024 - respectiv Extras de Carte Funciara pentru Informare CF 22049 AMARA, jud Ialomita .
- Adresa proprietate:
 - localitatea Amara, Zona Blocuri Noi, jud Ialomita, nr. cadastral 1635, Zona Blocuri Noi .
 - Suprafata terenului a fost preluată din documentele puse la dispozitie de către client.
- Proprietatea –teren in suprafata de 29mp este inscris in Cartea Funciara nr.22049 a UAT Amara, jud Ialomita. Conform HCL nr. 87/26.06.2024 si Anexa 2 la HCL 87/26.06.2024, terenul intravilan apartine domeniului privat si este consemnat in anexa prezentei hotarari la poz. 342, anexata prezentului raport.

0

0 Dreptul de proprietate evaluate. Identificare juridică

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

- Nu am avut la dispozitie documente si date legate de restrictii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele mentionate).
- Terenul analizat este proprietatea UAT Amara, jud Ialomita, cu drept deplin, conform HCL nr. 87/26.06.2024 si apartine domeniului privat al localitatii conform Anexei 2 la prezenta Hotarare (poz. 342 in Anexa).
- Pentru bunul imobil analizat se intabuleaza dreptul de concesiune asupra C2 în favoarea 1. Societatea GEANA BAUSERVICE SRL, CIF :46216208- conform mentiune din Extras de Carte Funciara pentru Informare cerere 20848/14.02.2023, pct. Cpartea a III. Sarcini.
- Bunul imobil evaluat – Teren intravilan St= 29 m².
- Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzactionabile si neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Dreptul de proprietate a fost considerat valabil si marketabil si cu acces auto, pietonal si la utilități asigurate – energie electrica, apa, canal si gaze naturale .A se vedea si capitolele: Situatia juridică si Ipoteze si ipoteze speciale.

Identificare activ. Identificare cadastrală si factică.

Nu am avut informatii despre o eventuală diferență între scriptic² si factic³, decât cele constatate la inspectie

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

² Înregistrarea juridică si cadastrală

³ Bunul imobil efectiv regăsit în teren

**Raport de evaluare -Teren intravilan St=29mp , nr. cad. 1635 , T 6, P 1618/2 apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)**

si mentiunile din extrasul de carte funciara. In Extrasul de CF pentru Informare din 14.02.2023 emis de OCPI Ialomita , BCPI Slobozia ,conform cererii nr. 20848 , referitor la terenul intravilan de evaluat este mentionat in partea I, descrierea imobilului- ca suprafata terenului in acte si pe teren este 29 mp . La partea a III. Sarcini este mentionat la punctul C2- „Intabulare drept de concesiune”1. Societatea GEANA BAUSERVICE SRL , CIF :46216208.

Investitii ale tertilor în bunul imobil subiect

Nu am făcut nici un fel de investigatii.

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

Tipul valorii estimate

Definitii

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 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.

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

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

Piața specifică

Piața specifică analizată este cea a terenurilor intravilane libere de marime redusă cu destinație similară situate , zona centrală a orașului Amara, jud Ialomita .

Modalități de plată

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

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

Moneda raportului

Piața specifică mai sus definită se raportează (ca tranzacții și oferte) este în monedă EURO.

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

Ipoteze de tranzacționare

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

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

Data (de referință a) evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare datei de 17.07.2024 dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în data de 17.07.2024, care este și data raportului.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize :

- ✍ Analiza documentelor primite de la solicitant / proprietar / destinatar:
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.
- ✍ Analiza pieței specifice
 - analize specifice preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare etc.);
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.
- ✍ Inspectia bunului imobil subiect ocazie cu care sau întreprins următoarele:
 - s-a verificat vizual bunul imobil și comparat cu planurile avute la dispoziție, iar în analizele și calculul efectiv au fost preluate suprafețele înscrise în documentele cadastrale puse la dispoziție de către client/utilizator;
 - s-au efectuat fotografiile ale bunului atât la exterior cât și la interior.

1.1.1 Restricții documentare. Raport descriptiv

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

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

Raport de evaluare -Teren intravilan St=29mp , nr. cad. 1635 , T 6, P 1618/2 apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)

Inspectia proprietății

S-a efectuat inspectia bunului imobil analizat (conform instructiunilor evaluării) în data de 17.07.2024. Situatia imobilului este cea prezentată în descrierile din cuprinsul raportului de evaluare, completate cu fotografiile atasate la raportul de evaluare. Inspectia s-a realizat in prezenta reprezentantului primariei cu domul Bunea Nicolae -jurist .

Concluzii ale documentării

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

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

Natura si sursa informatiilor pe care se bazează evaluarea

Documente avute la dispozitie

☞ Documente juridice:

- HCL Amara nr. 87/6.06.2024 , privind aprobarea modificarii si completarii anexei la Hotararea Consiliului Local Amara nr. 19/29.05.2002 privind insusirea de catre Consiliul Local Amara a inventarului unor terenuri cce fac parte din domeniul privat al localitatii , cu modificarile si completarile ulterioare+Anexa1+Anxa 2 la prezenta hotarare.

- Extras de Carte Funciara pentru Informare, cererea 20848, 14.02.2023, Incheierea nr. 20848, din OCPI IALOMITA, BCPI Slobozia , anexata prezentului raport;

- Contract de vanzare cumparare cu Incheierea 223/13.02.2023 din UNNP BIN Dutu Neagu Luiza Mihaela , localitatea Amara , privind instrainarea prin vanzare a constructiei garaj in favoarea cumparatorului SOCIETATEA GEANA – BAUSERVICE SRL.
- Contract de Concesiune nr. 9828 /22.05.2023 -pentru tereul intravilan St= 29mp.
- Cererea nr. 15666/25.08.2023 a administratorului societatii , GEANA BAUSERVICE SRL prin care se solicita cumpararea terenului St 29mp. nr. cad. 1635 apartinand domeniului public Amara.

☞ Alte documente

- Strict cele anexate.

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

Documente / Informatii preluate din terte surse

☞ Informatii privind piata specifică⁵:

- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliara la nivel local sau national:
 - 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.
 - o Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piata specifică

☞ Publicatii si studii de specialitate

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

Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze reiesite din instructiuni de evaluare

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

Ipoteze generale

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

⁴ Prin prisma scopului si destinatarului

⁵ Informatii privind oferte vânzări, închirieri si altele

Raport de evaluare -Teren intravilan St=29mp , nr. cad. 1635 , T 6, P 1618/2 apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)

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

La data inspectiei nu exista interdictii care sa influenteze valorificarea terenului prin vanzare .

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

Ipoteze speciale si particulare

Bunul imobil-teren intravilan , avand nr. cadastral 1635 este intabulat si înscris în cartea funciară 22049 a UAT Amara cu drept de concesiune pentru SOCIETATEA GEANA BAUSEVICE SRL , CIF : 46216208.

Responsabilitatea față de terti

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

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

Valabilitatea raportului

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

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

Prin fructificarea prezentului raport clientul / proprietarul își însuseste cele mentionate de evaluator ca fiind

declarate de client / proprietar.

Clauza de nepublicare

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

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

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

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

Transmiterea către terți⁶ se sancționează în conformitate cu legislația în vigoare.

Standarde utilizate

Declararea conformității evaluării cu SEV

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

Nu au existat devieri de la standarde.

Mentionare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

Descrierea raportului

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

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

Forma și conținutul raportului a fost convenită cu clientul.

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

Cadrul legal:

- Legea nr. 99 din 12 noiembrie 2013 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor.

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

PREZENTAREA DATELOR

Prezentare generală a proprietății imobiliare

Situația juridică

Proprietatea este identificată juridic prin:

- HCL Amara nr. 87/6.06.2024 , privind aprobarea modificării și completării anexei la Hotărârea Consiliului Local Amara nr. 19/29.05.2002 privind însușirea de către Consiliul Local Amara a inventarului unor terenuri care fac parte din domeniul privat al localității , cu modificările și completările ulterioare+Anexa1+Anexa 2 la prezenta hotărâre.

- Extras de Carte Funciara pentru Informare, cererea 20848, 14.02.2023, Încheierea nr. 20848, din OCPI IALOMITA, BCPI Slobozia , anexată prezentului raport;

- Contract de vânzare cumpărare cu Încheierea 223/13.02.2023 din UNNP BIN Dutu Neagu Luiza Mihaela , localitatea Amara , privind instrainarea prin vânzare a construcției garaj în

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

Raport de evaluare -Teren intravilan St=29mp , nr. cad. 1635 , T 6, P 1618/2 aparținând domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)

favoarea cumparatorului SOCIETATEA GEANA – BAUSERVICE SRL.

- Contract de Concesiune nr. 9828 /22.05.2023 -pentru terenul intravilan St= 29mp.
- ✍ Alte documente
- ✍ Cererea nr. 15666/25.08.2023 a administratorului societatii, GEANA BAUSERVICE SRL prin care se solicita cumpararea terenului St 29mp. nr. cad. 1635.
- Strict cele anexate.

Descrierea zonei

Amara este un oras situat in judetul Ialomita, in sud - estul Romaniei, in estul Campiei Romane, pe malul lacului Amara, la distanta de 9 km de Slobozia, cu un climat continental de stepa, cu veri calduroase si ierni reci. Temperatura medie anuala este de 10.3°C. Precipitatiile sunt reduse, iar umiditatea medie anuala ajunge la 63%. Iarna, predomina vanturile din nord-est.

Amara este un oraș în județul Ialomița, Muntenia, România, format din localitatea componentă Amara (reședința), și din satul Amara Nouă. Se află în partea centrală a Câmpiei Bărăganului, la 7 km nord-est de municipiul Slobozia din același județ. Include în arealul său administrativ Stațiunea balneoclimaterică Amara cu caracter permanent, aflată la 2 km de orașul cu același nume.

Orașul se află în partea centrală a județului Ialomița, între comunele Grivița (Nord), Gheorghe Doja și Perieți (Vest) și municipiul Slobozia (Est și Sud). Stațiunea se află la o altitudine de 30 m pe malul lacului Amara.]

Căi de acces-Pe calea ferată, cea mai apropiată gară este Slobozia Veche - în orașul Slobozia - gară accesibilă pe liniile Tândărei-Slobozia-Urziceni (la 62 km de acesta) și Călărași-Slobozia.

Orașul este străbătut de șoseaua națională DN2C, care leagă Slobozia (7 km) de Buzău (84 km).

Stațiunea Amara este recomandată pentru tratamentul bolilor reumatice 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.

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

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

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

Climatul este continental de stepă, cu veri călduroase (temperatura medie 22-23 °C) și diferențe mari de la zi la noapte. Iernile sunt relativ reci, vânturile sunt predominante iarna dinspre nord-est, caracteristic fiind Crivățul. Temperatura medie anuală este de 10,5-11 °C precipitațiile medii însumează 450-500 mm/a

Structura geologică aparține depozitelor cuaternare, predominând loessul.

În ce privește flora și fauna, acestea sunt caracteristice stepei. Vegetația este predominant erbacee, predominând graminaceele leguminoasele și rozaceele, în vreme ce fauna este cea caracteristică celei de câmpie, cu mamifere, păsări și insecte specifice.[6]

Rețeaua hidrografică este formată de pânza freatică ce dă naștere unor izvoare subterane sau de suprafață care alimentează continuu lacul Amara.

Lacul Amara este un lac natural - vechea matcă a râului Ialomița - care nu mai are actuală legătură cu râul.

Lacul Amara, cu o lungime de 4 km și o lățime ce variază între 200 și 800 m, este alimentat cu ape de șiroire care spală eflorescențele produse la suprafața rocilor din Câmpia Română de către apele subterane încărcate de săruri (predominant sulfati și cloruri). Sulfatul de magneziu și sulfatul de sodiu dizolvate în mare cantitate în apa lacului, îi dau gustul foarte amar care maschează gustul său sărat.

Este alimentat cu ape de șiroire (precipitații) care spală eflorescențele produse la suprafața rocilor din Câmpia Română și de către apele subterane (freatică) încărcate de săruri (predominant sulfati și cloruri). Sulfatul de magneziu și sulfatul de sodiu dizolvate în mare cantitate în apa lacului, îi dau gustul foarte amar care maschează gustul său sărat. Prin lipsa alimentării constante cu apă dulce tot timpul anului și prin procesul de evaporare pe fondul climatului uscat, a crescut concentrația în săruri a apei. Namolul sapropelic este negru (în contact cu aerul devenind cenușiu), unsuros, sărat și are un miros foarte puternic de hidrogen sulfurat. El conține 41% săruri anorganice, 39 % substanțe organice și 20 % apă.

Lacul a prezentat o tendință de creștere a nivelului începând cu perioada 1965-1966. Valori de peste 4 m adâncime au fost atinse în anii 1970-1971; pentru a împiedica inundarea terenurilor și a construcțiilor din apropiere a fost construit un canal pentru evacuarea apei în exces. Această măsură a avut o mare influență

**Raport de evaluare -Teren intravilan St=29mp , nr. cad. 1635 , T 6, P 1618/2 apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)**

negativă asupra salinității apei: dacă în 1887 concentrația de săruri a apei era de 89,45 g/l, în 1976 aceasta ajunsese la 7,7 g/l, ceea ce a favorizat dezvoltarea unei faune specifice apelor dulci. Concomitent s-a produs și reducerea proprietăților curative ale apei și nămolului, precum și scăderea rezervei de nămol.

S-au regăsit astfel în zona Lacului Amara[10 specii de păsări care necesită conservare: egreta mică, stârcul cenușiu, barza albă, lebada de vară, eretele de stuf, chiră de baltă etc.), 30 de specii de păsări care necesită o protecție strictă (corcodelul mare, rața mică, rața sulițar, pescărușul argintiu, pescărușul sur, prigoria, chiră de baltă, florintele etc.) și 14 specii de păsări de interes comunitar.

Din punct de vedere fitogeografic, lacul se înscrie în subzona de vegetație naturală a stepei, mult modificată în prezent datorită agriculturii și pajiștilor antropice.

1.1.2 Descrierea terenului

Terenul intravilan St= 29m² este situat în localitatea Amara, zona Blocuri Noi , zona centrală a localității Amara, în vecinătatea (spatele) Primăriei Amara .Terenul aparține domeniului privat al UAT Amara , jud Ialomita si are o topografie uniformă ,relativ regulată.

La data inspecției , terenul nu este împrejmuit având edificată o construcție „ garaj ” , identificată cu nr. cadastral 1635-C1, CF 22049 AMARA.

Dimensiuni.

- ✍ St=29m²;poligon neregulat. Suprafața este determinată în planul de proiectie Stereo70.
- ✍ Inclinare-plat;
- ✍ stare teren; ocupat cu curți construcții; ;
- ✍ restricții de închiriere : conform PUG;
- ✍ Caracteristici certificat urbanism: POT : - nu s-a pus la dispoziție certificat de urbanism din lipsa personalului de specialitate cu aceste sarcini. Detinatorul construcției garaj nu are cunoștința de autorizatie de construcție, certificat de urbanism , acesta cumpărând construcția garaj conform Contract de vânzare cumpărare cu Încheierea 223/13.02.2023 din UNNP BIN Dutu Neagu Luiza Mihaela , localitatea Amara , privind instrainarea prin vânzare a construcției garaj în favoarea cumparatorului SOCIETATEA GEANA – BAUSERVICE SRL , acesta fiind al doilea cumparator.

Clientul nu a pus la dispoziția evaluatorului certificat de urbanism din lipsa personalului de specialitate . În scopul evaluării, am considerat că proprietatea respectă prevederile urbanistice ale zonei, precum și alte prevederi legale privind activitățile pentru care va fi utilizată.Am avut în vedere prevederile din contractul de concesiune existent și lconstrucțiile garaj – aflate în imediata vecinătate a acestui garaj.Fotografiile anexate subliniază acest a mențiune.

Am analizat Contractul de concesiune nr. 9828/22.05.2023 care la capitolul II Obiectul contractului de concesiune -art. 1 (1) prevede: Obiectul contractului de concesiune îl reprezintă cedarea și preluarea în concesiune a terenului intravilan în suprafața de 29mp situat în orașul Amara, zona,, Blocuri Noi „jud Ialomita , aferent unei construcții C1 , cu titlu de **garaj** , identificată cu nr. cadastral 1635-C1 intabulată în Cartea Funciara nr. 22049-C1 , a localității Amara. Documentul precizează ca terenul este intravilan cu categoria de folosință curți construcții , iar terenul intravilan în S=29mp este aferent unei construcții cu titlu de garaj.

Stare teren la data evaluării : ocupat cu construcții. Restricții de concesiune: conform PUG.

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

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

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

Ambientul este civilizat.

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

Vecinătăți preluate din teren :N- alei pietonale-UAT AMARA ;

S- Domeniu privat UAT Amara;

E- garaj ;

V- garaj;

Descrierea clădirilor și construcțiilor

Date generale

Bunul imobil evaluat teren intravilan St=29mp , T6, P 1618/2 , nr. cadastral 1635 se află amplasat în orașul Amara, zona centală, Zona Blocuri Noi , jud Ialomita.

Obiectul de evaluat este :

- Teren intravilan St =29mp.
- La data inspecției am constatat că pe teren există construcția „ garaj”, nr. cadastral 1635-C1 - construcția nu face obiectul evaluării . Dea lungul aleii sunt construite garaje ce deservește locatarii blocurilor E și F .

Raport de evaluare -Teren intravilan St=29mp , nr. cad. 1635 , T 6, P 1618/2 apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)

- Utilități: terenul supus evaluării are acces la rețeaua urbană de energie electrică și apă potabilă și canalizare , gaze naturale. Terenul nu este împrejmuit.
 - Accesul la proprietate se realizează cu microbuzele locale care fac legătura cu orașul Slobozia ,eventual automobil propriu.
 - **Date suplimentare teren evaluat:**
- Funcționalitate:

Accesibilitate , funcție garaj;

- ☞ Zona centrală, tranzitată ;
- ☞ Acces la stradă Nicolae Balcescu , strada asfaltată, iluminată electric .

1.1.3 Mențiuni speciale

Suprafața terenului a fost preluată din documentele puse la dispoziție de către client.

Analiza pieței imobiliare⁷

Definirea pieței specifice

Piața specifică analizată

este cea a terenurilor libere , neamenajate , terenuri situate în orașul Amara , zona centrală cu destinația de construire garaje .

- ☞ localitate fără susținere economică deosebită dar cu potențial în dezvoltare de stațiune balneoclimaterică .

Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate , cu suprafața redusă care să permită edificarea de spații comerciale, anexe gospodărești-garaje , există .Datorită pandemiei aparute în martie 2020 și implicărilor efectelor acestora în viața economică , socială și de existență a oamenilor, cererea pentru astfel de spații, similare celui analizat, este reprezentată de persoane fizice și/sau persoane juridice – mici întreprinzători dar se identifică tot mai greu întrucât în zona centrală terenurile sunt ocupate de proprietăți rezidențiale , administrative, comerciale, ecumenice și învățământ . Puterea de cumpărare a populației, respectiv a micilor întreprinzători fiind în creștere , conduce la un interes pentru deținere unor astfel de proprietăți realizate ca urmare a construirii înainte de 1989 a blocurilor E și F pentru locuitorii localității și a protejării ulterioare a automobilelor acestora .

Limitări:

- ☞ Alternative de CMBU – nu e cazul.

Analiza ofertei competitive

Oferta este relativ mai mică decât cererea. Aceasta constă în terenuri similare deținute de UAT Amara , zona centrală a localității , vechea matcă a orașului Amara unde predomină spațiile rezidențiale vechi fără posibilitatea construirii sau existenței de terenuri libere .

Numărul spațiilor comerciale existente satisface cerințele populației din zona.

I

Echilibrul pieței

Piața specifică manifestă la acest moment un dezechilibru relativ între cerere și ofertă.Oferta terenurilor libere în zona centrală cu suprafețe de 50-800mp este relativ mică întrucât orașul Amara s-a dezvoltat după anul 2004 , s-a dezvoltat zona „ Drumul Fermei, la intrare în orașul Amara , mulți orașeni au cumpărat terenuri ca o investiție și în urma căderii pieței în 2008 aceștia au încercat să recupereze o parte din investiție prin revanzarea terenurilor. De asemenea s-a dezvoltat mult și zona Mircești , locuitorii ai orașului devenind turiști de sâmbătă și duminică în stațiune în propriile case de vacanță și chiar permanenți după pensionare , distanța Slobozia-Amara fiind de numai 7 km.

În zona centrală a orașului Amara unde se află și proprietatea de evaluat , proprietățile de vânzare sunt formate din locuințe și teren aferent . Aceasta zonă reprezintă vechea zonă rezidențială a localității Amara. Tranzacțiile sunt pentru teren și locuință . Terenuri cu suprafețe mici similare celui de evaluat în zona subiect nu s-au identificat. În luna mai 2023 UAT Amara a vândut teren aferent a două garaje pe str. Alexandru Ioan Cuza cu 38,86 lei/mp iar pe str. Nicolae Balcescu în luna iulie teren pentru garaj cu 33,43 euro/mp.

⁷ Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere.

Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin.

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

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, nedispunând de certificat de urbanism -din lipsa personalului de specialitate la pri,aria Amara-la data întocmirii raportului , am analizat Contractul de concesiune nr. 9828/22.05.2023 care la capitolul II Obiectul contractului de concesiune -art. 1 (1) prevede: Obiectul contractului de concesiune îl reprezintă cedarea si preluarea in concesiune a terenului intravilan in suprafata de 29mp situat in orasul Amara, zona,, Blocuri Noi „jud Ialomita , aferent unei constructii C1 , cu titlu de **garaj** , identificata cu nr. cadastral 1635-C1 intabulata in Cartea Funciara nr. 22049-C1 , a localitatii Amara. Documentul precizeaza ca terenul este intravilan cu categoria de folosinta curti constructii , iar terenul intravilan in S=29mp este aferent unei constructii cu titlu de garaj. Avand in vedere suprafata de teren redusa si inscrisurile din contractul de concesiune anexat raportului , observarea vecinatatii nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea ca si constructie anexa- garaj si in consecință, considerăm ca proprietatea poate avea o utilizare exclusiv garaj.

2) Fizic posibil – prin acest criteriu sunt analizate caracteristicile fizice ale proprietății care pot limita sau spori potențialul de generare a veniturilor. In imediata vecinatate sunt edificate locuinte unifamiliale aduce indicii ca terenul poate fi construit. Configuratia generală a proprietății (forma , dimensiuni si topografia terenului existenta utilitatilor si faptul ca nu se identifica riscuri de producere a unor dezastre permite edificarea unei locuinte unifamiliale conforme cu standardul zonei. În consecință, proprietatea poate avea doar utilizare rezidentiala-constructie anexa-garaj. Apreciez ca dezvoltarea ca si anexa-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, o familie alocand pentru constructia garaj 26-29mp..

3) Fezabil financiar – Dezvoltarea unui spatiu -destinatie de anexa-garaj este posibila conform certificatului de urbanism si tipica zonei. Constructia posibila si permisa tipica zonei este garaj cu acces la strada . 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 –garaj - poate avea o valoare maxima a proprietatii imobiliare . Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente.Pe baza studiului pietei imobiliare proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in ipoteza mentinerii utilizarii actuale de proprietate rezidentiale. Pentru aceasta alternativa sunt respectate toate conditiile impuse in definitia conceptului de cea mai buna utilizare.

În concluzie, considerând principiile analizei de cea mai buna utilizare, conditiile actuale ale pietei, precum si caracteristicile proprietății (dimensiune, localizare, vecinătăți), considerăm că cea mai buna utilizare este cea comerciala.Evaluarea terenului considerat liber s-a facut in ipoteza CMBU – constructiei anexa -garaj .In localitatea Slobozia concesionarea terenului destinat parcarii automobilului pe timp de noapte este de cuprinsa intre 120-250 lei/an.

4.2 Evaluarea terenului:

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

-Metoda comparatiei directe

-Metode alternative :

1 .Extractia de piata;

2. Alocarea (proportia) ;

3.Tehnicile capitalizarii venitului:

- Capitalizarea directa : Metoda reziduala

- Capitalizarea directa:Capitalizarea rentei funciare

- Analiza fluxului de numerar actualizat :Metoda parcelarii si dezvoltarii

**Raport de evaluare -Teren intravilan St=29mp , nr. cad. 1635 , T 6, P 1618/2 apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)**

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

Conform GEV 630 CMBU Evaluarea bunurilor imobile parag. 87,,Comparabilele trebuie selectate dintre proprietatile care au acceasi 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 (oferte 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.
- Prezentarea tranzacțiilor / ofertelor de vânzare comparabile :
- A.Teren intravilan propus la vanzare iunie 2023 de UAT Amara , zona Blocuri Noi str. Alexandru Ioan Cuza nr. cad. 29234 St= 28mp, deschiderea 6m . Utilitati –apa-canal , curent electric, gaze naturale.Tranzactie in iunie 2023 $V_p= 38,86$ euro/mp .
- B.Teren intravilan Amara, zona Blocuri Noi , str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 29492 ,St=29mp

Raport de evaluare -Teren intravilan St=29mp , nr. cad. 1635 , T 6, P 1618/2 apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)

- utilitati –apa-canal , curent electric, gaze naturale.Propus tranzactie in martie 2024, $V_p=36,33\text{€/m}^2$,
- C.Teren intravilan la vanzare august 2023 de UAT Amara ,Nicolae Balcescu nr. cad. 29334, St=70mp, deschiderea 6m . Utilitati –apa-canal , curent electric, gaze naturale.Teren tranzactie in august 2023, $V_p= 33,43\text{ euro/mp}$.
- 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 30-38 EURO/m², funcție de amplasamentul în zonă, suprafața de teren aferentă imobilului, dotările edilitare și starea terenului : ocupat cu construcții sau liber si nu in ultimul rind abilitatea vinzatorului in a descoperi interesul pe care il manifesta cumparatorul, etc. De remarcat că proprietățile oferite spre vânzare cât și cele tranzacționate până în prezent sunt compuse din suprafețe de teren cuprinse între 28-30 mp .
- 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 transmise nu se impun corecții deoarece condițiile sunt similare;
- pentru restricții legale(reglementare urbanistica) , nu se impun corecții pentru ca nu sunt astfel de reglementari ;
- pentru condiții de finanțare, nu se impun corecții deoarece se achita numerar atat comparabilele cat si proprietatea de evaluat;
- pentru condițiile de vânzare, nu se impun corecții, acestea fiind nepartinitoare atat pentru comparabilele A, B si C cat si pentru proprietatea subiect.
- condițiile pieței s-au efectuat corecții comparabilelor A, B, C intrucat sunt tranzactionate diferit iunie 2023 comparabila A si B si august 2023 comparabila C fata de iulie 2024. Comparabilele A, B, C se corecteaza pozitiv cu o crestere de 0,5% pe luna de la efectuarii tranzactiei la data evaluarii proprietatii subiect.
- pentru caracteristicile fizice -amenajari- nu s-au efectuat corecții : comparabila A , B, C avand suprafete apropiate proprietatii subiect .
- pentru dotări-echipare rețele edilitare, nu s-au realizat corecții comparabilele avand aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect .
- pentru localizare - orientare, deschidere sau facut corectii , proprietatea subiect fiind in zona centrala Zona Blocuri noi cu acces prin alee catre str. Nicolae Balcescu , comparabilele A este situata in zona centrala cu acces la str. Tudor Vladimirescu si str. Alexandru Ioan Cuza se corecteaza negativ cu -10% dispunand de aces si pozitie mai buna decat proprietatea subiect care ocoleste pe zona alei pana in str. Tudor Vladimirescu iar comparabila C se corecteaza pozitiv aceasta avand o pozitie inferioara proprietatii subiect fiind cu acces din curtea altei proprietati in str. Nicolae Balcescu. Se corecteaza comparabila C pozitiv cu 10% . Comparabila B este in aceesi zona centrala si tronson de garaje ca si proprietatea subiect cu acces prin alee la str. Nicolae Balcescu , nu primeste corectie.
- pentru aducerea terenului la stadiul de teren construibil comparabilele A, B, C au dispus de aceleasi conditii ca si proprietatea subiect- nu este cazul;
- 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 s-a determinat : **Valoarea de piață pentru Steren = 29mp conform anexei 1 :**
- $V_{Tp} = 1074,45\text{euro}$ respectiv 37,05 euro/mp sau 5340lei respectiv 184,13 lei/mp.
- **Metoda alocării** –se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei , conform carora exista un raport procentual normal intre valoarea terenului si valoarea intregii proprietati , specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare , aflate in locatii specifice. Acest raport procentual este obtinut din analiza preturilor de vanzare ale unor proprietati comparabile dintr-o arie comparabila si competitive invecinate si cu caracteristici similare. Acest raopr procentual este aplicat apoi pretului de vanzare

Raport de evaluare -Teren intravilan St=29mp , nr. cad. 1635 , T 6, P 1618/2 apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)

efectiv , cerut sau oferit al proprietatii construite , pentru a determina valoarea terenului. Metoda nu s-a abordat nefiind informatii corespunzatoare abordarii.Nu s-a abordat existand date de piata relevante.

- **Capitalizarea directa -Tehnica reziduala** –sau tehnica capitalizarii directe a venitului net din exploatare alocat terenului , ca marime reziduala , este inscrisa in abordarea prin venit , fiind utilizata cind fluxul de venit este generat atit de constructii cit si de teren.
- Capitalizarea directa a rentei /arendei funciare (chiriei) se aplica in cazul in carer venitul se obtine din cedarea dreptului de folosinta a terenului , in schimbul unei rente/arende sau chirii deci a unui venit independent de veniturile generabile de constructiile de pe teren agricol daca exista).Aceasta metoda se aplica pentru evaluarea terenurilor cu folosinta agricola , precum si si pentru evaluarea terenurilor inchiriate. Metoda consta in convertirea rentei funciare /arende (sau chiria pentru teren) in valoarea terenului , prin aplicarea unei rate de capitalizare obtinuta de pe piata. Metoda poate fi aplicata pentru determinarea valorii de piata a terenului liber in conditiile in care exista informatii de piata suficiente asupra nivelurilor de piata ale rentelor/ arendelor funciare si chiriilor , precum si ale ratelor de capitalizare. Pentru aplicarea acestei metode trebuie sa se analizeze clauzele contractului de inchiriere / arendare/ inchiriere , referitoare la escaladarea chiriei/ rentei ,reinoirea contractului , precum si valoare terminala si selectarea unei rate de capitalizare de piata adecate.
- **Analiza fluxului de numerar actualizat** –analiza parcelarii si dezvoltarii – consta in plasarea evaluatorului in postura ipotetica a unui dezvoltator al unui teren neamenajat , pe premise ca amenajarile si constructiile proiectate prezinta cea mai probabila utilizare a terenului.
- **Metoda extractiei de pe piata**
- Extractia este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite , prin scaderea valorii contributiei constructiilor , estimata prin metoda costului de inlocuire net.Proprietatile din zonele rurale sunt frecvent analizate in acest mod deoarece contributia cladirii in valoarea totala a proprietatii este in general scazuta si relativ usor de identificat.
- Metoda consta in determinarea valorii terenului liber ca marime reziduala , dupa ce din pretul curent de vinzare al intregii proprietati imobiliare s-a scazut costul de inlocuire net al constructiilor si amenajarilor.
Nu s-a abordat intrucat la data solicitarii raportului de evaluare s-a avut in vedere tranzactiile efectuate in ultima perioada de care evaluatorul a avut cunostinta.

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:

Raport de evaluare -Teren intravilan St=29mp , nr. cad. 1635 , T 6, P 1618/2 apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)

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

- in care:
- k_n – 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%;
- k_r - 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 $k_r=0.25$.
- 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 – V_2 se poate estima prin parcurgerea a doua etape :
- Estimarea valorii de piata a terenului – V_p - 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 – V_2 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 [€]
- Abordarea nu s-a realizat fiind date recente de piata .

În concluzie ca rezultat al cercetării și analizei pe care le-am realizat, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietatii - teren intravilan -situat in Amara , nr. cad. 1635 , jud Ialomita – teren intravilan St= 29 m² este estimată prin :

1.tehnica comparatiei directe-analiza perechi de date -(tehnica cantitativa) la data evaluării 17.07.2024 este:

VALOAREA DE UTILIZARE A TERENULUI, tehnica comparatiei directe-analiza perechi de date-(tehnica cantitativa	1074,45euro, sau 5340lei respectiv 37,05euro/mp sau 184,13 lei/mp
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.!	

informatiile de care a dispus evaluatorul la data evaluării fiind considerate concludente .

Executantul si beneficiarul raportului de evaluare inteleg sa ramana obligati sa pastreze confidentialitatea datelor si informatiilor utilizate si sa nu dezvaluie fiecare fara acceptul celuilalt, rezultatele din evaluare.

- In conformitate cu practica internationala, raportul poate fi folosit numai cu scopul pentru care a fost elaborat si nu poate fi transmis altor persoane fizice sau juridice fara acordul scris al executantului, indiferent de motivul solicitarii.
- Analiza si concluziile continute in acest raport de evaluare sunt neutre si independente, fara nici un interes prezent sau viitor. Plata serviciilor prestate nu a fost si nu este conditionata de rezultatul raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici si fizici care pot aparea ulterior evaluarii si pot influenta opiniile si rezultatele din aceasta lucrare.

- Note:
- Curs de schimb valutar comunicat de BNR la data evaluării 17.07.2024 EURO = 4,9681lei
- Valoarea estimată nu include TVA.

**Raport de evaluare -Teren intravilan St=29mp , nr. cad. 1635 , T 6, P 1618/2 apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)**

- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale si speciale prezentate în raport si a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definitiilor mentionate pe parcurs si nu au luat în calcul conditii atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”

- ION LAZAR ELENA
- Membru titular ANEVAR
- legitimatia nr 12248



**Raport de evaluare -Teren intravilan St=29mp , nr. cad. 1635 , T 6, P 1618/2 apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)**

Anexe la raport

Fotografii

Documente care au stat la baza evaluării :

HCL Amara nr. 87/6.06.2024 , privind aprobarea modificarii si completarii anexei la Hotararea Consiliului Local Amara nr. 19/29.05.2002 privind insusirea de catre Consiliul Local Amara a inventarului unor terenuri cce fac parte din domeniul privat al localitatii , cu modificarile si completarile ulterioare+Anexa1+Anxa 2 la prezenta hotarare.

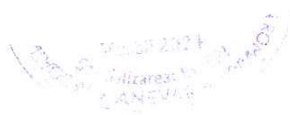
- Extras de Carte Funciara pentru Informare, cererea 20848, 14.02.2023, Incheierea nr. 20848, din OCPI IALOMITA, BCPI Slobozia , anexata prezentului raport;

- Contract de vanzare cumparare cu Incheierea 223/13.02.2023 din UNNP BIN Dutu Neagu Luiza Mihaela , localitatea Amara , privind instrainarea prin vanzare a constructiei garaj in favoarea cumparatorului SOCIETATEA GEANA – BAUSERVICE SRL.
- Contract de Concesiune nr. 9828 /22.05.2023 -pentru tereul intravilan St= 29mp.
- Cererea nr. 15666/25.08.2023 a administratorului societatii , GEANA BAUSERVICE SRL prin care se solicita cumpararea terenului St 29mp. nr. cad. 1635.

☞ Alte documente

- Strict cele anexate.

- Extrase informatii de piata
- Calificările evaluatorilor



1 Fisa de colectare a informatiilor de piata relevante -Teren liber

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	Amara, zona Blocuri Noi , E, F nr. cad. 1635 29mp	Amara, zona Blocuri Noi , str. Alexandru Ioan Cuza , nr. cad. 29234 28mp 38,86€/m²	Amara, zona Blocuri Noi , str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 29492 29mp 36,33€/m²	Amara, str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 29334,T 16, P 3953/6 70mp (Dragomir) 33,43€/m²
Pret oferta, vanzare si deschidere (euro/mp)	?	38,86€/m²	36,33€/m²	33,43€/m²
Tipul comparabile (tranzactie/oferta)		Tranzactie VI 2023	Tranzactie III.2024	Tranzactie VIII 2023
Dreptul de proprietate transmis	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Localizare	Amara, zona Blocuri Noi , E, F, T6, P 1618/2, nr. cad. 1635	Amara, zona Blocuri Noi , str. Alexandru Ioan Cuza , nr. cad. 29234	Amara, zona Blocuri Noi , str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 29492	Amara, str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 29334,T 16, P 3953/6
Suprafata (mp)	29	28	29	70
Destinatia (utilizarea terenului)	Garaj	Garaj	Garaj	Garaj
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	asfaltata	similar	similar	similar
Topografie / Relief	Plan	Plan	Plan	Inclinat
Utilitati disponibile	Ee, apa-canal, gn	Ee, apa-canal, gn	Ee, apa-canal, gn	Ee, apa-canal, gn
Format in plan si deschidere		Poligonala	Poligonala	Poligonala

		6m	6m	6m
--	--	----	----	----

EVALUAREA TERENULUI SI AMPLASAMENTULUI

EVALUAREA TERENULUI -ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)		Amara, zona Blocuri Noi , str. Alexandru Ioan Cuza , nr. cad. 29234 28mp	Amara, zona Blocuri Noi , str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 29492 29mp-Draghici	Amara, str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 29334,T 16, P 3953/6 70mp -Dragomir
Pret oferta , vanzare (€/m ²)	Amara, zona Blocuri Noi , E, F nr. cad. 1635 29mp	38,86€/m²	36,33€/m²	33,43€/m²
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/ oferta)		Tranzactie VI 2023	Tranzactie III.2024	Tranzactie VIII 2023
Marja de negociere din piata specifica (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
Pret estimat de tranzactie (€/m ²)		38,86€/m ²	36,33€/m ²	33,43€/m ²
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)		38,86€/m ²	36,33€/m ²	33,43€/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)		38,86€/m ²	36,33€/m ²	33,43€/m ²
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar 0,00%	Numerar 0,00%	Numerar 0,00%

ANEXA NR. 1 – EVALUARE – Teren intravilan St= 29 mp , Amara, zona Blocuri Noi , nr. cad. 1635, T 6, P 1618/2 apartinand domeniul privat al localitatii Amara, jud. Ialomita

Cuquantum ajustare (%)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
Cuquantum ajustare (€/m ²)				
PRET AJUSTAT (€/m ²)		38,86€/m ²	36,33€/m ²	33,43€/m ²
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT(€/m ²)		38,86€/m ²	36,33€/m ²	33,43€/m ²
CONDITII DE PIATA	Curente:	Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
Cuquantum ajustare (0,5% pe luna)	17.07.2024	VI.2023	III .2024	-VIII 2023
		6,5 %	2%	5,5%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		2,52€/m ²	0,72€/m ²	1,83 €/m ²
PRET AJUSTAT(€/m ²)		41,38€/m ²	37,05€/m ²	35,26€/m ²
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Amara zona	Amara, zona	Amara, zona	Amara, str.
	Blocuri Noi ,	Blocuri Noi , str.	Blocuri Noi ,	Nicolae
	E, F nr. cad.	Alexandru Ioan	str. Nicolae	Balcescu , nr.
Comparativ cu subiectul	1635,T 6	Cuza , nr. cad.	Balcescu , nr.	cad. 29334,T
Cuquantum ajustare (5%-10%)	P1618/2	29234	cad. 29492	16, P 3953/6
Cuquantum ajustare (€/m ²)		-10 %	0%	+10%
PRET AJUSTAT (€/m ²)		-4,14€/m ²	0€/m ²	3,52€/m ²
		37,24/m²	37,05€/m²	38,78€/m²
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA ((mp)	29mp	28	29	70
Cuquantum ajustare (4%)		0%	0%	-2,5%
Cuquantum ajustare(€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	-0,96€/m ²
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan

**ANEXA NR. 1 – EVALUARE – Teren intravilan St= 29 mp , Amara, zona Blocuri Noi , nr. cad. 1635, T 6, P 1618/2
apartinand domeniu privat al localitatii Amara, jud. Ialomita**

Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
AMENAJARI (strazi trotuare) Cuquantum ajustare (%)	Alee asfaltata in zona proprietatii	Strada asfaltata 0%	Strada asfaltata 0%	Strada asfaltata 0%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
TOPOGRAFIE ,RELIEF Cuquantum ajustare (%)	drept	Drept 0%	Drept 0%	drept 0%
Cuquantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
UTILITATI DISPONIBILE Cuquantum ajustare (5%)	Energie electrica , apa , canalizare	ee.apa-canal, gaze nat.	ee.apa-canal, gaze nat.	ee.apa-canal, gaze nat.
Cuquantum ajustare (€/m ²)	gaze naturale	+0%	0%	0%
		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
FORMA IN PLAN si DESCHIDERE Cuquantum ajustare (%)	Regulata 0%	similar 0%	Similar 0%	Similar 0%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²
Total ajustare caracteristici fizice %		-0%	0%	-2,5%
Total ajustare caracteristici fizice (€/m ²)		-0	0	-0,96
PRET AJUSTAT (€/m ²)		37,24€/m²	37,05€/m²	37,82 €/m ²
Cheltuieli pt aducere la stadiul de teren construibil Cuquantum ajustare (%)	Nu	Nu 0%	Nu 0%	Nu 0%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0 €/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		37,24€/m²	37,05€/m²	37,82 €/m ²

**ANEXA NR. 1 – EVALUARE – Teren intravilan St= 29 mp , Amara, zona Blocuri Noi , nr. cad. 1635, T 6, P 1618/2
apartinand domeniu privat al localitatii Amara, jud. Ialomita**

Ajustare totala bruta absoluta	4,14	0%	4,48
Ajustare totala procentuala absoluta	-10%	0%	12,5%
Numarul de ajustari	1	0	2
VALOAREA DE PIATA (Vp)	37,05€ /m²x29mp= 1074,45€		

**Valoarea de piață Vp– Steren =29mp
Vpt= 1074,45 €
respectiv 37,05€ /m²
sau 5340 lei rotund 5340 lei respectiv 184,13lei/ mp**

**Notă:- Curs valutar BNR la data 17.07.2024 : 1 €=4.9681lei.
- Valoarea nu cuprinde TVA**

Intocmit,

[Stampa circulară a Oficiului de Evaluare a Proprietății din Amara, Județul Ialomița]