



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 rapoartelor de evaluare, aferente a două terenuri intravilane, situate în orașul Amara, Zona "Blocuri Noi"

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița
Având în vedere:

- cererea nr.7637 din 20.04.2023, a numiților Stoica Ștefan și Stoica Ioana, cu privire la solicitarea cumpărării a două terenuri intravilan pe care îl deține în concesiune, ambele în suprafață de suprafață de 26 mp, aferente a două garaje;
- referatul de aprobare nr.209 din 20.08.2024, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.210 din 20.08.2024, al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- raportul de avizare nr.183 din 23.08.2024, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr.176 din 23.08.2024, al Comisiei juridice și de disciplină, muncă și protecție socială;

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 26 mp, situat în orașul Amara, Zona "Blocuri Noi", identificat cu număr cadastral 21586, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață de 26 mp, situat în orașul Amara, Zona "Blocuri Noi", identificat cu număr cadastral 21590, conform anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Prin grija secretarului general al Orașului Amara, prezenta hotărâre va fi comunicată, spre aducere la îndeplinire, Primarului Orașului Amara, numiților Stoica Ștefan și Stoica Ioana, 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.107
Din 27 august 2024
Adoptată în Amara
Ex.3



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN St= 26m²

apartinind domeniului privat al

**UAT AMARA , jud IALOMITA
NR. CADASTRAL 21586 , T 6, P 1618/1/3(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.-legitimatie

**Raport de evaluare
nr. 37 / 17.07.2024**

iulie 2024

În atenta utilizatorului desemnat ai 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=26mp, nr. cad. 21586, T 6, P 1618/1/3 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, legitimatic
Tip proprietate		Teren intravilan, concesionat - 26mp, nr. cadastral 21590 categoria de folosinta actuala - : curti constructii.
Adresa proprietății		Amara , nr. cadastral 21586 , jud. Ialomita
Amplasare / Cartier		Zona centrala a orasului Amara , jud Ialomita
Cod postal		927020
Carte funciara		Nr.21586, AMARA, Nr. CF vechi : 2644, nr. cadastral vchi: 2209
		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 = 26m ² -teren intravilan
	Constructii	-Pe teren este edificata o constructie cu regim de inaltime parter – garaj C1- inscrista in CF 21586-C1 ; 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 CONCESIUNE, dobandit prin Conventie cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 . 1. Stoica Stefan -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 CARTE FUNCIIARA nr. 21586 copie -CF Nr. 21586 emisa de OCPI Ialomita, BCPI Slobozia .
VALORI ESTIMATE		
• Valoarea terenului-metoda comparatiei directe-tehnica analiza perechi de date		V _T =963,30€ 4787,6 0 lei rotund 4788 lei
VALOAREA DE PIATĂ:		963,30€ 4788 lei
VALOAREA DE PIATĂ UNITARĂ, per m² 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 construita la sol : C1 inscrista in CF 21586-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 26mp situat in localitatea Amara, nr. cad. 21586, jud Ialomita valoarea de piata :

Vpt= 4788 lei respectiv 184,13 lei/mp
sau
963,30 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. 13240



Certificare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forma și conținutul raportului a fost convenită cu finanțatorul.

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

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

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

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr. 13343



**Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21586, T 6, P 1618/1/3 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 FAPTICĂ.	6
2.5.4	INVESTIȚII ALE TERȚI ÎN CLĂDIRILE SUBIECT	6
2.6	TIPUL VALORII ESTIMATE	6
2.6.1	DEFINIȚII	6
2.6.2	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/INFOARMAȚII 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	MENTIONARE 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 TERNULUI	19
3.1.5	DESCRIEREA CLĂDIRII	110
3.1.6	DATE SUPPLEMENTARE IMOBIL EVALUAT	13
3.1.6.1	FUNCTIONALITATE	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 SI 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 specialitati.

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

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

Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

– UAT AMARA

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

Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului în vederea vanzarii terenului intravilan St=26 mp situat in Amara, , jud Ialomita, Zona Blocuri Noi , numar cadastral 21586.

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 21586, AMARA, jud Ialomita .
- Adresa proprietate:
 - localitatea Amara, Zona Blocuri Noi , jud Ialomita, nr. cadastral 21586 .
 - Suprafata terenului a fost preluată din documentele puse la dispozitie de către client. Proprietatea este identificată juridic prin:
- Proprietatea –teren in suprafata de 26mp este inscris in Cartea Funciara nr.21586 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.

○ 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 conform CARTII FUNCiare nr. 21586 -copie -Carte Funciara nr. 21586 Amara la punct C . Partea III.Sarcini este consemnat -Intabulare drept de CONCESIUNE ,dobandit prin Conventie .
- 1) Stoica Stefan .
- Bunul imobil evaluat – Teren intravilan St= 26 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.

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

**Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21586, T 6, P 1618/1/3 apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)**

Identificare activ. Identificare cadastrală si faptică.

Nu am avut informatii despre o eventuală diferență între scriptic² si faptic³, decât cele constatate la inspectie si mentiunile din Cartea Funciara 21586 -copie , referitor la terenul intravilan de evaluat este mentionat in partea I, descrierea imobilului- ca suprafata terenului in acte si pe teren este 26 mp .

La partea a III. Sarcini este mentionat la punctul C1- „Intabulare drept de concesiune dobandit prin Conventie .

1) STOICA STEFAN .

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 amănuntit în SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general), având următoarea definiție:

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

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

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

Piața specifică

Piața specifică analizată este cea a terenurilor intravilane libere de marime redusa cu destinatie similara situate , zona centrala a orasului Amara, jud Ialomita .

Modalități de plată

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

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

Moneda raportului

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

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

Ipoteze de tranzactionare

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

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

Data (de referință a) evaluării

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

Data emiterii raportului

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

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize :

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

² Înregistrarea juridică si cadastrală

³ Bunul imobil efectiv regăsit în teren

1.1.1 Restrictii documentare. Raport descriptiv

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

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

Inspectia proprietății

S-a efectuat inspectia bunului imobil analizat (conform instructiunilor evaluării) în data de 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 domnul 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. 87/26.06.2024 , 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.

- Carte Funciara nr. 21586-copie Carte Funciara nr. 21592 Amara din OCPI IALOMITA, BCPI Slobozia , anexata prezentului raport;

- Contract de Concesiune nr. 3944/28.02.2023 -pentru tereul intravilan aferent constructiei garaj , concesionar Stoica Stefan.
- Contract de vanzare cumparare cu Incheierea de Autentificare nr. 2554/21.12.2022 emis de UNNP BIN Dutu Neagu Luiza Maria -Amara.
- Cererea nr. 7637/20.04.2023 prin care se solicita cumpararea terenului St 26mp aferent constructiei garaj 21586-C1-solicitant Stoica Stefan , concesionarul terenului.

☞ Alte document

☞ Plan de incadrare in zona a blocurilor C, D, E, F si a garajelor aferente.

☞ Memoriu general -F&M Construct Aut. nr. 1864/2002 SLOBOZIA.

- Strict cele anexate.

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

Documente / Informatii preluate din terte surse

☞ Informatii privind piata specifică⁵:

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

☞ Publicatii si studii de specialitate

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

⁴ Prin prisma scopului si destinatarului

⁵ Informatii privind oferte vânzări, închirieri si altele

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:

- 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. Situatiia 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 21586 este intabulat si înscris în Cartea Funciară 21586 AMARA , St= 26mp.

Prin Contractul de Concesiune nr. 3944/28.02.2023 suprafata de teren concesiunata este de 26mp . Urmare a masuratorilor STEREO în Cartea Funciara nr. 21586 suprafata terenului intravilan masurata este identica , adica 26mp.

Responsabilitatea față de terti

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.

Valabilitatea raportului

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

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

Prin fructificarea prezentului raport clientul / proprietarul își însușește cele menționate de evaluator ca fiind declarate de client / proprietar.

Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referință 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 terti fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Transmiterea către terti⁶ 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.

Menționare 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.

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

PREZENTAREA DATELOR

Prezentare generală a proprietății imobiliare

Situatia juridică

HCL Amara nr. 87/26.06.2024 , 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.

- Carte Funciara nr. 21586-copie Carte Funciara nr. 21586 Amara din OCPI IALOMITA, BCPI Slobozia , anexata prezentului raport;

- Contract de Concesiune nr. 3944/28.02.2023 -pentru tereul intravilan aferent constructiei garaj , concesionar Stoica Stefan.
- Contract de vanzare cumparare cu Incheierea de Autentificare nr. 2554/21.12.2022 emis de UNNP BIN Dutu Neagu Luiza Maria -Amara.
- Cererea nr. 7637/20.04.2023 prin care se solicita cumpararea terenului St 26mp aferent constructiei garaj 21586-C1-solicitant Stoica Stefan , concesionarul terenului.

☞ Alte document

Plan de incadrare in zona a blocurilor C, D, E, F si a garajelor aferente. Proprietatea este identificată juridic prin:

-Memoriu general -F&M Construct Aut. nr. 1864/2002 SLOBOZIA.

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 Țândărei–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 degenerativă (spondiloza, artroza, poliartrroza), a bolilor reumatice inflamatorii (reumatismul inflamator), bolile ginecologice (mertosalpingita cronică, insuficiența ovariană, sterilitate secundară) dar și a disfuncțiilor asociate (dermatologice, endocrine). Stațiunea Amara dispune de facilități pentru băi calde în cazii și piscine cu apa 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 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 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 sarcina 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 calduroase (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]

**Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21586, T 6, P 1618/1/3 apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)**

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

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

Lacul Amara, cu o lungime de 4 km și o 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.

Este alimentat cu ape de siroire (precipitații) care spală eflorescențele produse la suprafața rocilor din Câmpia Română și de către apele subterane (freatice) încărcate de săruri (predominant sulfati și cloruri). Sulfatul de magneziu și sulfatul de sodiu dizolvate în mare cantitate în apa lacului, îi dau gustul foarte amar care maschează gustul sau sărat. Prin lipsa alimentării constante cu apă dulce tot timpul anului și prin procesul de evaporare pe fondul climatului uscat, a crescut concentrația în săruri a apei. Namolul sapropelic este negru (în contact cu aerul devenind cenușiu), unsuros, 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 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= 26m² 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 Ialomița și are o topografie uniformă, relativ regulată.

La data inspecției, terenul nu este împrejmuit având edificată o construcție „garaj”, identificată cu nr. cadastral 21586-C1, CF 21586 AMARA.

Dimensiuni.

- ✍ St=26m²; poligon neregulat. Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo70.
- ✍ Inclinare-plat;
- ✍ stare teren; ocupat cu curți construcții;
- ✍ restricții de închiriere: conform PUG; nespecificat în certificatul de urbanism;
- ✍ Caracteristici urbanism: POT: - 100% specificat în Memoriu general al construcției din anul 2003;
- ✍ Nu s-a pus la dispoziția evaluatorului certificatul de urbanism.

Clientul nu a pus la dispoziția evaluatorului certificatul de urbanism pentru informare.

Terenul este concesionat prin Contract de Concesiune nr. 3944/28.02.2023. La cap. II Art. 1. obiectul contractului de concesiune îl reprezintă cedarea și preluarea în concesiune a terenului intravilan în suprafața de 26mp situat în Amara, str. Nicolae Balcescu. Zoa „Blocuri Noi” jud Ialomița, aferent unei construcții C1, cu titlu de garaj, identificată cu nr. cad. 21586 -C1, intabulată în Cartea Funciara nr. 21586-C1, a localității Amara.

Utilități existente în apropiere (50m): 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.

Vecinatati :N- Stoica Stefan, D= 6,45m;

S- Ghiculescu Paul D = 6,45m

E- Alee acces D= 4,03m;

V-D= 4,03m Domeniu privat al orașului Amara;

Descrierea clădirilor și construcțiilor

**Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21586, T 6, P 1618/1/3 apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)**

Date generale

Bunul imobil evaluat teren intravilan St=26mp , T6, P 1618/1/3 , nr. cadastral 21586 se află amplasat în orasul Amara, zona centrala, Zona Blocuri Noi, jud Ialomita.

- La data inspectiei am constatat că pe teren exista constructia „garaj”, nr. cadastral 21586-C1 - constructia nu face obiectul evaluarii . Garajul este situat de-a lungul unei alei si face parte dintrun grup de noua garaje tip, garaje ce deservesc locatarii blocurilor E si F .
- Utilități: terenul supus evaluarii are acces la rețeaua urbana de energie electrica si apa potabila si canalizare , gaze naturale. Terenul nu este imprejmuit.
- Accesul la proprietate se realizeaza cu microbuzele locale care fac legatura cu orasul Slobozia ,eventual automobil propriu.
- **Date suplimentare teren evaluat:**

Functionalitate:

Accesibilitate , functie garaj;

- ✍ Zona centrala, tranzitata ;
- ✍ Acces la strada Nicolae Balcescu , strada asfaltata, iluminata electric .

1.1.3 Mentiiuni speciale

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

Analiza pietei imobiliare⁷

Definirea pietei specifice

Piata specifică analizată

este cea a terenurilor libere , neamenajate , terenuri situate in orasul Amara , zona centrala cu destinatia de construire garaje .

- ✍ localitate fără sustinere economică deosebită dar cu potential in dezvoltare de statiune balneoclimaterica .

Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate , cu suprafata redusa care sa permita edificarea de spatii comerciale, anexe gospodaresti-garaje , exista .Datorita pandemiei aparute in martie 2020 si implicatiei efectelor acesteia in viata economica , sociala si de existenta a oamenilor, cererea pentru astfel de spatii, similare celui analizat, este reprezentata de persoane fizice si/sau persoane juridice – mici întreprizători dar se identifica tot mai greu intrucat in zona centrala terenurile sunt ocupate de proprietati rezidentiale , administrative, comerciale, ecumenice si invatamant Puterea de cumpărarea a populatiei, respectiv a micilor întreprinzători fiind in crestere , conduce la un interes pentru detinere unor astfel de proprietati realizate ca urmare a construirii inainte de 1989 a blocurilor E si F pentru locuitorii localitatii si a protejarii ulterioare a automobilelor acestora .

Limitări:

- ✍ Alternative de CMBU – nu e cazul.

Analiza ofertei competitive

Oferta este relativ mai mica decât cererea. Aceasta constă în terenuri similare detinute de UAT Amara , zona centrala a localitatii , vechea matca a orasului Amara unde predomina spatiile rezidentiale vechi fara posibilitatea construirii sau existentei de terenuri libere .

Numarul spatiilor comerciale existente satisface cerintele populatiei din zona.

I

Echilibrul pietei

Piata specifică manifestă la acest moment un dezechilibru relativ între cerere si ofertă.Oferta terenurilor libere in zona centrala cu suprafete de 50-800mp este relativ mica intucat orasul Amara s-a dezvoltat dupa anii 2004 , s-a dezvoltat zona „Drumul Fermei, la intrare in orasul Amara , multi oraseni au cumparat terenuri ca o investitie si in urma caderii pietei in 2008 acestia au uncercat sa recupereze o parte din investitie prin

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

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

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

**Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21586, T 6, P 1618/1/3 apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)**

revanzarea terenurilor. De asemeni s-a dezvoltata mult si zona Mircesti , locuitori ai orasului devenind turisti de sambata si duminica in statiune in propriile case de vacanta si chiar permanenti dupa pensionare , distanta Slobozia-Amara fiind de numai 7 km.

In zona centrala a orasului Amara unde se afla si proprietatea de evaluat , proprietatile de vanzare sunt formate din locuinte si teren aferent . Aceasta zona reprezinta vechea zona rezidentiala a localitatii Amara. Tranzactiile sunt pentru teren si locuinta . Terenuri cu suprafete mici similare celui de evaluat in zona subiect nu s-au identificat. In luna mai 2023 UAT Amara a vandut teren aferent a doua garaje pe str. Alexandru Ioan Cuza cu 38,86 lei/mp iar pe str. Nicolae Balcescu in luna iulie teren pentru garaj cu 33,43 euro/mp.

4. ANALIZA DATELOR si CONCLUZII

4.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile, care va constitui baza de analiza a proprietatii si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii abordărilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definita de Standardele de evaluare a bunurilor 2022 ca fiind "utilizarea cea mai probabila 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 secvential 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 Contractul de Concesiune nr. 3944/28.02.2023 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 situat in Amara str. Nicolae Balcescu -zona „ Blocuri Noi ”, jud Ialomita , aferent unei constructii C1 , cu titlu de garaj , identificata cu nr. cadastral 21586 -C1 , intabulata in Cartea Funciara nr. 21586-C1 , a localitatii Amara. Documentul precizeaza ca terenul este intravilan cu categoria de folosinta curti constructii, iar terenul intravilan in S=26mp este aferent unei constructii cu titlu de garaj. Avand in vedere suprafata de teren redusa si inscrierile din contractul de concesiune anexat raportului , observarea vecinatatii nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea ca si constructie anexa- garaj si in consecinta, considerăm ca proprietatea poate avea o utilizare exclusiv garaj.

2) Fizic posibil – prin acest criteriu sunt analizate caracteristicile fizice ale proprietatii care pot limita sau spori potentialul de generare a veniturilor. In imediata vecinatate sunt edificate locuinte unifamiliale aduce indicii ca terenul poate fi construit. Configuratia generală a proprietatii (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 consecinta, 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 -asa cum apare in contractul de concesiune desi nu s-a pus la dispozitie certificat de urbanism. In planul de incadrare in zona anexat sunt evidentiata constructii garaj in zona „Blocuri Noi ” pe doua laturi .Constructia posibila si permisa tipica zonei este garaj cu acces la strada Nicolae Balcescu prin strabaterea aleelor de acces. Se presupune ca utilizarea proprietatii 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 proprietatii (dimensiune, localizare, vecinătăți), considerăm că cea mai buna utilizare este cea depozitare .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 : 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 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 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 (ofertele 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

Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21586, T 6, P 1618/1/3 apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)

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 vânzare 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 Vp= 38,86 euro/mp .

B.Teren intravilan Amara, zona Blocuri Noi , str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 29492 ,St=29mp utilitati –apa-canal , curent electric, gaze naturale.Propus tranzactie in martie 2024, Vp=36,33€/m²,

- C.Teren intravilan la vânzare 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, Vp= 33,43 euro/mp . (Dragomir)
- 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 corectea pozitiv cu o crestere de 0,5% pe luna de la efectuării tranzacției la data evaluării 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 corectea 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 corectea pozitiv aceasta avand o pozitie inferioara proprietatii subiect fiind cu acces din curtea altei proprietati in str. Nicolae Balcescu. Se corectea 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 constructibil 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 = 26mp conform anexei 1 :**
- **$V_{Tp} = 963,30\text{euro}$ respectiv $37,05\text{euro/mp}$ sau $4787,60\text{lei}$ rotund 4788lei respectiv $184,13\text{lei/mp}$.**
- **Metoda alocării** –se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției , conform carora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți , specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare , aflate în locații specifice. Acest raport procentual este obținut din analiza prețurilor de vânzare ale unor proprietăți comparabile dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinate și cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare efectiv , cerut sau oferit al proprietății construite , pentru a determina valoarea terenului. Metoda nu s-a abordat nefiind informații corespunzătoare abordării.Nu s-a abordat existând date de piață relevante.
- **Capitalizarea directă -Tehnica reziduală** –sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului , ca marime reziduală , este înscrisă în abordarea prin venit , fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții cât și de teren.
- Capitalizarea directă a rentei /arendei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului , în schimbul unei rente/arendes sau chiriei deci a unui venit independent de veniturile generabile de construcțiile de pe teren agricol (dacă există).Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă , precum și și pentru evaluarea terenurilor închiriate. Metoda constă în convertirea rentei funciare /arendei (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului , prin aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață. Metoda poate fi aplicată pentru determinarea valorii de piață a terenului liber în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor/ arendelor funciare și chiriilor , precum și ale ratelor de capitalizare. Pentru aplicarea acestei metode trebuie să se analizeze clauzele contractului de închiriere / arendare/ închiriere , referitoare la escaladarea chiriei/ rentei ,reînnoirea contractului , precum și valoare terminală și selectarea unei rate de capitalizare de piață adecvate.
- **Analiza fluxului de numerar actualizat** –analiza parcelării și dezvoltării – constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat , pe premise că amenajările și construcțiile proiectate prezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.
- **Metoda extracției de pe piață**
- Extracția este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite , prin scăderea valorii contribuției construcțiilor , estimată prin metoda costului de înlocuire net.Proprietățile din zonele rurale sunt frecvent analizate în acest mod deoarece contribuția clădirii în valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat.
- Metoda constă în determinarea valorii terenului liber ca marime reziduală , după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor.
Nu s-a abordat întrucât la data solicitării raportului de evaluare s-a avut în vedere tranzacțiile efectuate în ultima perioadă de care evaluatorul a avut cunoștință.
- **ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR**
-
- Evaluarea dreptului deținut de concident prin metoda actualizării veniturilor
-
- În anexele nr. 2.1 este prezentată metodologia de calcul a acestei metode . Pentru evaluarea terenului conesionat se va lua :
- dreptul de folosință cedat pe durata contractului ;
- Valoarea terminală la finele contractului .
- Întrucât contractul de concesiune are o durată de viață economică finită , evaluarea dreptului de folosință cedat se face prin actualizarea chiriei pe durata rămasă a contractului (un potențial comparator va fi dispus să plătească numai contravaloarea actualizată a veniturilor pe care le va încasa în viitor.)
- Valoarea dreptului de folosință cedat estimată prin metoda actualizării veniturilor pentru plăți anuale pe „n” ani ale redevenței –V1 se scrie :

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

- unde : V1- valoarea stabilirea rentei si data evaluarii [lei (ron)/an];
- n= [ani] – durata ramasa a inchirierii (conform contractului de concesiune);dreptului de folosinta cedat , [lei(ron)];
- R- chiria anuala luata in calcul , actualizata cu rata inflatiei pe perioada de la
- k- rata de actualizare fara risc , care se determina dupa formula:

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

- in care:
- kn – este rata neinflationista care se considera ca este egala cu dobanda fara risc a investitiilor din piata de capital , care este de cca 4.5%;
- kr- este rata de risc , care in literatura de spacialitate este cuprinsa intre 0.25: 2;in calcul s-a considerat ca avem o proprietate cu risc mic (terenul este concesionat pe o perioada mare de timp) si atunci kr =0.25.
- f- factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a fluxului de venit periodic), calculat cu relatia:

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

- Valoarea terminala
- actualizata la finele contractului –V2 se poate estima prin parcurgerea a doua etape :
- Estimarea valorii de piata a terenului –Vp- la data incetarii contractului de inchiriere :
- VP=VNE/@
- in care :
- VNE = venitul net anual;
- @-rata de capitalizare . Estimarea ratei de capitalizare -@[%(s-a luat media ponderata de pe piata)
- Valoarea terminala actualizata –V2 se determina cu relatia ;
- unde:
- n- [ani]
- k- [%] – rata de actualizare
- Valoarea proprietatii analizate , rezultata prin aplicarea acestei metode este:
- V=V₁+V₂ [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. 21586 , jud Ialomita T6, P1618/1/3 – teren intravilan St= 26 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	963,30euro, sau 4787,60lei rotund 4788lei respectiv 37,05euro/mp sau 184,13lei/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 dezvaluiie fiecare fara acceptul celuiilalt, rezultatele din evaluare.

- In conformitate cu practica internationala, raportul poate fi folosit numai cu scopul pentru care a fost

**Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21586, T 6, P 1618/1/3 apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)**

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.
- 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

-



**Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21586, T 6, P 1618/1/3 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. 87/26.06.2024 , 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.

- Carte Funciara nr. 21586-copie Carte Funciara nr. 21592 Amara din OCPI IALOMITA, BCPI Slobozia , anexata prezentului raport;

- Contract de Concesiune nr. 3944/28.02.2023 -pentru tereul intravilan aferent constructiei garaj , concesionar Stoica Stefan.
- Contract de vanzare cumparare cu Incheierea de Autentificare nr. 2554/21.12.2022 emis de UNNP BIN Dutu Neagu Luiza Maria -Amara.
- Cererea nr. 7637/20.04.2023 prin care se solicita cumpararea terenului St 26mp aferent constructiei garaj 21586-C1-solicitant Stoica Stefan , concesionarul terenului.

✍ Alte document

✍ Plan de incadrare in zona a blocurilor C, D, E, F si a garajelor aferente.

✍ Memoriu general -F&M Construct Aut. nr. 1864/2002 SLOBOZIA.

✍ Alte documente

- Strict cele anexate.

Extrase informatii de piata

- Calificările evaluatorului

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. 21586, T 6, P 1618/1/3 26mp	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 1618/1/3, nr. cad. 21586	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)	26	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 6m	Poligonala 6m	Poligonala 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	Amara, zona Blocuri Noi , str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 29492	Amara, str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 29334,T 16, P 3953/6
Pret oferta , vanzare (€/m ²)	Amara, zona Blocuri Noi , E, F nr. cad. 21586 26mp	28mp 38,86€/m ²	29mp-Draghici 36,33€/m ²	70mp -Dragomir 33,43€/m ²
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/ oferta)		Tranzactie VI 2023	Tranzactie III.2024	Tranzactie VIII 2023
Marja de negociere din piata specifica (%)		0%	0%	0%
Quantum 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	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
TRANSMIS		0,00%	0,00%	0,00%
Quantum ajustare (%)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
Quantum ajustare (€/m ²)		38,86€/m ²	36,33€/m ²	33,43€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)				
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Quantum 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= 26 mp , Amara, zona Blocuri Noi , nr. cad. 21586, T 6, P 1618/1/3 apartinand domeniu privat al localitatii Amara, jud. Ialomita

Cuquantum ajustare (%)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
Cuquantum ajustare (€/m ²)		38,86€/m ²	36,33€/m ²	33,43€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)				
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cuquantum ajustare (€/m ²)	€/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 Blocuri Noi , E, F nr. cad. 21586,T 6 P1618/1/3	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
Comparativ cu subiectul				
Cuquantum ajustare (1%-3%)				
Cuquantum ajustare (€/m ²)		-10 %	0%	+10%
PRET AJUSTAT (€/m ²)		-4,14€/m ²	0€/m ²	3,52€/m ²
		37,24/m ²	37,05€/m ²	38,78€/m ²
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA ((mp)	26mp	28	29	70
Cuquantum ajustare (4%)		0%	0%	-2,5%
Cuquantum ajustare(€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	-0,96€/m ²

ANEXA NR. 1 – EVALUARE – Teren intravilan St= 26 mp , Amara, zona Blocuri Noi , nr. cad. 21586, T 6, P 1618/1/3 apartinand domeniul privat al localitatii Amara, jud. Ialomita

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

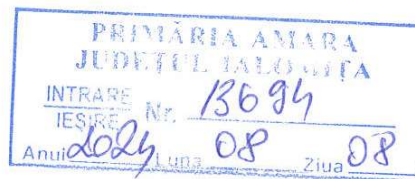
**ANEXA NR. 1 – EVALUARE – Teren intravilan St= 26 mp , Amara, zona Blocuri Noi , nr. cad. 21586, T 6, P 1618/1/3
apartinand domeniu privat al localitatii Amara, jud. Ialomita**

PRET AJUSTAT (€/m ²)		37,24€/m²	37,05€/m²	37,82 €/m ²
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€ /m²x26mp= 963,30€			

**Valoarea de piață Vp– Steren =26mp
Vpt= 963,30 € respectiv 37,05€ /m²
sau 4787,6 lei rotund 4788lei respectiv 184,13lei/ mp**

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

Intocmit,



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN St= 26m²

apartinind domeniului privat al

**UAT AMARA , jud IALOMITA
NR. CADASTRAL 21590 , T 6, P 1618/1/2(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.-legitimatie

**Raport de evaluare
nr. 36 / 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=26mp, nr. cad. 21590, T 6, P 1618/1/2 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, legitimat
Tip proprietate		Teren intravilan, concesionat - 26mp, nr. cadastral 21590 categoria de folosinta actuala - : curti constructii.
Adresa proprietății		Amara , nr. cadastral 21590 , jud. Ialomita
Amplasare / Cartier		Zona centrala a orasului Amara , jud Ialomita
Cod postal		927020
Carte funciara		Nr.21590, AMARA, Nr. CF vechi : 2634, nr. cadastral vchi: 2202
		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 = 26m ² -teren intravilan
	Constructii	-Pe teren este edificata o constructie cu regim de inaltime parter – garaj C1- inscrista in CF 21590-C1 ; 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 CONCESIUNE, dobandit prin Conventie cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 . 1. Stoica Stefan -Obs. provenita din conversia CF 2637. -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 CARTE FUNCIARA nr. 21590 copie -CF Nr. 21590 emisa de OCPI Ialomita, BCPI Slobozia .
VALORI ESTIMATE		
• Valoarea terenului-metoda comparatiei directe-tehnica analiza perechi de date		V _T =963,30€ 4787,6 0 lei rotund 4788 lei
VALOAREA DE PIATĂ:		963,30€ 4788 lei
VALOAREA DE PIATĂ UNITARĂ, per m² 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 construita la sol : C1 inscrista in CF 21590-C1, constructia nu face obiectul evaluarii .

**Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21590, T 6, P 1618/1/2 apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)**

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 Pentru terenul intravilan in suprafata de 26mp situat in localitatea Amara, nr. cad. 21590, jud Ialomita valoarea de piata :

Vpt= 4788 lei respectiv 184,13 lei/mp

sau

963,30 euro respectiv 37,05 euro/mp.

- o Valoarea nu este influentată de TVA;
- o Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale si speciale prezentate în raport si a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor menaionate pe parcurs si nu au luat în calcul conditii atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Cu stimă,
ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr 12212



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
legitimatia nr



**Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21590, T 6, P 1618/1/2 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	MENTIONARE 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 SUPPLEMENTARE 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 referintă 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.

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

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

Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

– UAT AMARA

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

Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului în vederea vanzarii terenului intravilan St=26 mp situat in Amara, jud Ialomita, Zona Blocuri Noi, numar cadastral 21590.

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 21590 AMARA, jud Ialomita .
- Adresa proprietate:
 - localitatea Amara, Zona Blocuri Noi, jud Ialomita, nr. cadastral 21590 .
 - Suprafata terenului a fost preluată din documentele puse la dispozitie de către client. Proprietatea este identificată juridic prin:
- Proprietatea –teren in suprafata de 26mp este inregistrat in Cartea Funciara nr.21590 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.

○ 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 conform CARTII FUNCiare nr. 21590 -copie -Carte Funciara nr. 21590 Amara la punct C. Partea III.Sarcini este consemnat -Intabulare drept de CONCESIUNE ,dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1. 1) Stoica Stefan Observatii : (provenita din conversia CF 2637) .
- Bunul imobil evaluat – Teren intravilan St= 26 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 faptică.

Nu am avut informatii despre o eventuală diferență între scriptic² si faptic³, 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=26mp, nr. cad. 21590, T 6, P 1618/1/2 apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)**

si mentiunile din Cartea Funciara 21590 -copie , referitor la terenul intravilan de evaluat este mentionat in partea I, descrierea imobilului- ca suprafata terenului in acte si pe teren este 26 mp . La partea a III. Sarcini este mentionat la punctul C1- „Intabulare drept de concesiune dobandit prin Conventie , cota actuala 1/1, cota initiala 1/1. 1) STOICA STEFAN Observatii : (provenita din conversia CF 2637) .

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 Ialomița .

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 fotografii ale bunului atât la exterior cât și la interior.

1.1.1 Restrictii 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 inspectie.

Inspectia proprietății

**Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21590, T 6, P 1618/1/2 apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)**

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. 87/26.06.2024 , 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.
- Carte Funciara nr. 21592-copie Carte Funciara nr. 21592 Amara din OCPI IALOMITA, BCPI Slobozia , anexata prezentului raport;

- Contract de Concesiune nr. 3509/20.05.2003 -pentru tereul intravilan pentru concesionar Stoica Stefan.
- Certificat de Urbanism nr. 20/29.05.2003 inregistrat la Primaria Amara cu nr. 3726/29.05.2003.
- Autorizatie de construire nr. 2/23.03.2004 inregistrat la Primaria Amara nr. 3181/23.03.2004.
- Cererea nr. 7637/20.04.2023 prin care se solicita cumpararea terenului St 26mp aferent constructiei garaj 21590-C1-solicitant Stoica Stefan , concesionarul terenului.

☞ 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:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - multecase.ro
 - lajumatate.ro
 - publi24.ro
- Portaluri electronice ale agentilor imobiliare locale.
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informatii privind tranzactii istorice pe piata specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piata specifică

☞ Publicatii si studii de specialitate

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

Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze reiesite din instructiuni de evaluare

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

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:

- DATE DE BAZĂ. Datele avute la dispozitie si aspectele juridice se bazează exclusiv pe

⁴ Prin prisma scopului si destinatarului

⁵ Informatii privind oferte vânzări, închirieri si altele

Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21590, T 6, P 1618/1/2 apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)

informatiile si documentele avute la dispozitie si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigatii suplimentare.

- o 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”.
- o 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.
 - o 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.
 - o STRUCTURĂ. Nu am realizat o analiză structurală a constructiei anexe care nu face obiectul prezentei evaluari .
 - o 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 .

- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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.
- o 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 21590 este intabulat si înscris în Cartea Funciară 21590 AMARA , S t= 26mp.

Prin Contractul de Concesiune nr. 3509/20.12.2003 suprafata de teren concesiunata este de 24mp iar în Cerificatul de Urbanism 59/20.12.2002 terenul intravilan pentru care s-a eliberat cerificatul de urbanism este conform contractului de concesiune , St= 24mp. Urmare a masuratorilor STEREO in Cartea Funciara nr. 21590 suprafata terenului intravilan masurata este 26mp.

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

**Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21590, T 6, P 1618/1/2 apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)**

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

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

Prin fructificarea prezentului raport clientul / proprietarul își însușește cele menționate de evaluator ca fiind declarate de client / proprietar.

Clauza de nepublicare

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

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

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

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

Transmiterea către 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, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Menționare 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. 87/26.06.2024 , 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.

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

Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21590, T 6, P 1618/1/2 apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)

- Carte Funciara nr. 21590-copie Carte Funciara nr. 21590 Amara din OCPI IALOMITA, BCPI Slobozia , anexata prezentului raport;

- Contract de Concesiune nr. 3509/20.05.2003 -pentru terenul intravilan pentru concesionar Stoica Stefan.
- Certificat de Urbanism nr. 20/29.05.2003 inregistrat la Primaria Amara cu nr.3726/29.05.2003.
- Autorizatie de construire nr. 2/23.03.2004 inregistrat la Primaria Amara nr. 3181/23.03.2004.

- ✗ Cererea nr. 7637/20.04.2023 prin care se solicita cumpararea terenului St 26mp aferent garajului 21590-C1-solicitant Stoica Stefan, concesionarul terenului.
- 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 oraş în judeţul Ialomiţa, Muntenia, România, format din localitatea componentă Amara (reşedinţa), şi din satul Amara Nouă. Se află în partea centrală a Câmpiei Bărăganului, la 7 km nord-est de municipiul Slobozia din acelaşi judeţ. Include în arealul său administrativ Staţiunea balneoclimaterică Amara cu caracter permanent, aflată la 2 km de oraşul cu acelaşi nume.

Oraşul se află în partea centrală a judeţului Ialomiţa, între comunele Griviţa (Nord), Gheorghe Doja şi Perieţi (Vest) şi municipiul Slobozia (Est şi Sud).Staţiunea 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 oraşul Slobozia - gară accesibilă pe liniile Tândărei-Slobozia-Urziceni (la 62 km de acesta) şi Călăraşi-Slobozia.

Oraşul este străbătut de şoseaua naţională DN2C, care leagă Slobozia (7 km) de Buzău (84 km).

Staţiunea Amara este recomandată pentru tratamentul bolilor reumatice degenerative (spondiloza, artroza, poliartrita), a bolilor reumatice inflamatorii (reumatismul inflamator), bolile ginecologice (mertosalpingita cronică, insuficienţa ovariană, sterilitate secundară) dar şi a disfuncţiilor asociate (dermatologice, endocrine). Staţiunea Amara dispune de facilităţi pentru băi calde în cazii şi piscine cu apă din lac, băi calde cu namol şi aplicări cu namol, plajă de pe malul lacului şi aplicări de namol rece şi 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 mănăstireşti, aceste terenuri au fost preluate de stat. Atunci au luat fiinţă primele aşezări omenesti. Documentele timpurii reţin ca bilanţ al unui sezon de cură: un număr de 452 de bolnavi şi 3200 de băi.

Amara a atras atenţia lui P. Poni, caruia i se datorează primele analize chimice ale apei lacului, în 1887. În 1896, la 4 ani după ce autorităţile judeţene au decis să înfiinţeze un serviciu al băilor, în sarcină cu exploatarea instalaţiilor de băi calde, Amara este folosită amplu de populaţie, sezonier.

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

Climatul este continental de stepă, cu veri calduroase (temperatura medie 22-23 °C) şi diferenţe mari de la zi la noapte. Iernile sunt relativ reci, vânturile sunt predominente iarna dinspre nord-est, caracteristic fiind Crivăţul. Temperatura medie anuală este de 10,5-11 °C precipitaţiile medii însumează 450-500 mm/a

Structura geologică aparţine depozitelor cuaternare, predominând loessul.

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

Reţeaua hidrografică este formată de pânza freatică ce dă naştere unor izvoare subterane sau de suprafaţă care alimentează continuu lacul Amara.

Lacul Amara este un lac natural - veche matcă a râului Ialomiţa - care nu mai are actual legătură cu râul.

Lacul Amara, cu o lungime de 4 km şi o lăţime ce variază între 200 şi 800 m, este alimentat cu apă de şiroire care spală eflorescenţele produse la suprafaţa rocilor din Câmpia Română de către apele subterane, încărcate de săruri (predominant sulfati şi cloruri). Sulfatul de magneziu şi sulfatul de sodiu, dizolvate în mare cantitate în apa lacului, îi dau gustul foarte amar care maschează gustul sau sărat.

Este alimentat cu apă de şiroire (precipitaţii) care spală eflorescenţele produse la suprafaţa rocilor din Câmpia Română şi de către apele subterane (freatice) încărcate de săruri (predominant sulfati şi cloruri). Sulfatul de magneziu şi 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 şi prin procesul de

**Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21590, T 6, P 1618/1/2 apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)**

evaporare pe fondul climatului uscat, a crescut concentrația în săruri a apei. Namolul sapropelic este negru (în contact cu aerul devenind cenușiu), unsuros, sarat și are un miros foarte puternic de hidrogen sulfurat. El conține 41% 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 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= 26m² 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 Ialomița și are o topografie uniformă, relativ regulată.

La data inspecției, terenul nu este împrejmuit având edificată o construcție „garaj”, identificată cu nr. cadastral 21590-C1, CF 21590 AMARA.

Dimensiuni.

- ✗ St=26m²; poligon neregulat. Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo70.
- ✗ Inclinare-plat;
- ✗ stare teren; ocupat cu curți construcții;
- ✗ restricții de închiriere: conform PUG; nespecificat în certificatul de urbanism;
- ✗ Caracteristici certificat urbanism: POT: - nespecificat în certificatul de urbanism;
- ✗ Sa pus la dispoziția evaluatorului Certificatul de Urbanism nr. 20/29.05.2003.

Clientul a pus la dispoziția evaluatorului Certificatul de Urbanism nr. 20/29.05.2003 în care la pct. 1 Regim juridic face mențiune că terenul intravilan 24mp aparține intravilanului Amara -domeniu privat iar terenul este concesionat prin Contract de Concesiune nr. 3509/20.05.2003. Construcția va fi proprietatea domnului Stoica Ștefan. La punctul 2. Regim Economic -, Terenul are categoria de folosință curți -construcții. Destinația: garaj auto parter.

Autorizația de construire nr. 2/23.03.2004 autorizează executarea lucrărilor de construire pentru „construire garaj auto.

Utilități existente în apropiere (50m): 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 evaluării din observație proprie și urmare 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 :N- Domeniu privat al orașului AMARA D= 6,45m;

S- Vasile Costel - D = 6,5m

E- Alee acces D= 4,1m;

V-D= 4,1m Domeniu privat al orașului Amara;

Descrierea clădirilor și construcțiilor

Date generale

Bunul imobil evaluat teren intravilan St=26mp, T6, P 1618/1/2, nr. cadastral 21590 se află amplasat în orașul Amara, zona centrală, Zona Blocuri Noi, jud Ialomița.

- La data inspecției am constatat că pe teren există construcția „garaj”, nr. cadastral 21590-C1 - construcția nu face obiectul evaluării. Garajul este situat de-a lungul unei alei și face parte dintr-un grup de nouă garaje tip, garaje ce deservește locatarii blocurilor E și F.
- Utilități: terenul supus evaluării are acces la rețeaua urbană de energie electrică și apă potabilă și canalizare, gaze naturale. Terenul nu este împrejmuit.

Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21590, T 6, P 1618/1/2 apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)

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

Accesibilitate , functie garaj;

- ☒ Zona centrala, tranzitata ;
- ☒ Acces la strada Nicolae Balcescu , strada asfaltata, iluminata electric .

1.1.3 Mentiiuni speciale

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

Analiza pietei imobiliare⁷

Definirea pietei specifice

Piata specifică analizată

este cea a terenurilor libere , neamenajate , terenuri situate in orasul Amara , zona centrala cu destinatia de construire garaje .

- ☒ localitate fără sustinere economică deosebită dar cu potential in dezvoltare de statiune balneoclimaterica .

Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate , cu suprafata redusa care sa permita edificarea de spatii comerciale, anexe gospodaresti-garaje , exista .Datorita pandemiei aparute in martie 2020 si implicatiei efectelor acestuia in viata economica , sociala si de existenta a oamenilor, cererea pentru astfel de spatii, similare celui analizat, este reprezentata de persoane fizice si/sau persoane juridice – mici întreprizători dar se identifica tot mai greu intrucat in zona centrala terenurile sunt ocupate de proprietati rezidentiale , administrative, comerciale, ecumenice si invatamant Puterea de cumpărarea a populatiei, respectiv a micilor întreprinzători fiind in crestere , conduce la un interes pentru detinere unor astfel de proprietati realizate ca urmare a construirii inainte de 1989 a blocurilor E si F pentru locuitorii localitatii si a protejarii ulterioare a automobilelor acestora .

Limitări:

- ☒ Alternative de CMBU – nu e cazul.

Analiza ofertei competitive

Oferta este relativ mai mica decât cererea. Aceasta constă în terenuri similare detinute de UAT Amara , zona centrala a localitatii , vechea matca a orasului Amara unde predomina spatiile rezidentiale vechi fara posibilitatea construirii sau existentei de terenuri libere .

Numarul spatiilor comerciale existente satisface cerintele populatiei din zona.

I

Echilibrul pietei

Piata specifică manifestă la acest moment un dezechilibru relativ între cerere si ofertă.Oferta terenurilor libere in zona centrala cu suprafete de 50-800mp este relativ mica intucat orasul Amara s-a dezvoltat dupa anii 2004 , s-a dezvoltat zona „ Drumul Fermei, la intrare in orasul Amara , multi oraseni au cumparat terenuri ca o investitie si in urma caderii pietei in 2008 acestia au uncercat sa recupereze o parte din investitie prin revanzarea terenurilor. De asemenea s-a dezvoltata mult si zona Mircesti , locuitori ai orasului devenind turisti de sambata si duminica in statiune in propriile case de vacanta si chiar permanenti dupa pensionare , distanta Slobozia-Amara fiind de numai 7 km.

In zona centrala a orasului Amara unde se afla si proprietatea de evaluat , proprietatile de vanzare sunt formate din locuinte si teren aferent . Aceasta zona reprezinta vechea zona rezidentiala a localitatii Amara. Tranzactiile sunt pentru teren si locuinta . Terenuri cu suprafete mici similare celui de evaluat in zona subiect nu s-au identificat. In luna mai 2023 UAT Amara a vandut teren aferent a doua garaje pe str. Alexandru Ioan Cuza cu 38,86 lei/mp iar pe str. Nicolae Balcescu in luna iulie 2023 teren pentru garaj St=70mp , Vb= 33,43 euro/mp.

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

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

Pietele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza si a inexistentei standardizării produsului si a timpului necesar producerii lui si este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor pieti. În această situatie, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivatia, atitudinile si interactiunea participantilor pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare si influentelor 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 bună 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. 20/29.05.2003 și am analizat Contractul de Concesiune nr. 3509/20.05.2003 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 situat în Amara str. Nicolae Balcescu -concesionarul detinând avize-autorizație -pentru construcția garaj. Garajul se identifică cu nr. cadastral 21590-C1, CF 21590 a localității Amara. Documentul precizează că terenul este intravilan cu categoria de folosință curți construcții, iar terenul intravilan în S=26mp este aferent unei construcții cu titlu de garaj. Având în vedere suprafața de teren redusă și înscrisurile din contractul de concesiune anexat raportului, observarea vecinătății nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea ca și construcție anexă-garaj și în consecință, considerăm că 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. În imediata vecinătate sunt edificate locuințe unifamiliale aduce indicii că terenul poate fi construit. Configurația generală a proprietății (forma, dimensiuni și topografia terenului, existența utilitatilor și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permite edificarea unei locuințe unifamiliale conforme cu standardul zonei. În consecință, proprietatea poate avea doar utilizare rezidențială-construcție anexă-garaj. Apreciez că dezvoltarea ca și anexă-garaj este fizic posibilă. Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării. Se apreciază că nu există teren în surplus sau teren în exces, o familie alocând pentru construcția garaj 26-29mp.

3) Fezabil financiar – Dezvoltarea unui spațiu -destinație de anexă-garaj este posibilă conform certificatului de urbanism și tipică zonei. Construcția posibilă și permisă tipică zonei este garaj cu acces la stradă. Se presupune că utilizarea proprietății va genera un rezultat pozitiv, va fi fezabilă financiar.

4) Maxim productivă – având în vedere concluziile formulate prin aplicarea criteriilor mai sus menționate, considerăm că numai o utilizare –garaj - poate avea o valoare maximă a proprietății imobiliare. Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente. Pe baza studiului pieței imobiliare proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în ipoteza menținerii utilizării actuale de proprietate rezidențială. Pentru această alternativă sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare.

În concluzie, considerând principiile analizei de cea mai bună utilizare, condițiile actuale ale pieței, precum și caracteristicile proprietății (dimensiune, localizare, vecinătăți), considerăm că cea mai bună utilizare este cea comercială. Evaluarea terenului considerat liber s-a făcut în ipoteza CMBU – construcției anexă-garaj. În localitatea Slobozia concesionarea terenului destinat parcarii automobilului pe timp de noapte este de cuprinsă între 120-250 lei/an.

4.2 Evaluarea terenului:

4.2.1 Metodele de evaluare a terenului liber utilizate în practica profesională sunt derivate din cele trei abordări tradiționale ale valorii: abodarea prin piață (comparație directă), prin venit și prin cost. Acestea sunt:

-Metoda comparației directe

-Metode alternative:

1. Extractia de piață;

2. Alocarea (proportia);

3. Tehnicile capitalizării venitului:

- Capitalizarea directă: Metoda reziduală

- Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare

- Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

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

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă

**Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21590, T 6, P 1618/1/2 apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)**

atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile .

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

Elementele de comparatie includ :

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

zonarea

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor , editia 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 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.
- 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 Vp= 38,86 euro/mp .

B.Teren intravilan **Amara, zona Blocuri Noi , str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 29492 ,St=29mp**
utilitati –apa-canal , curent electric, gaze naturale.Propus tranzactie in martie 2024, Vp=**36,33€/m²**,

Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21590, T 6, P 1618/1/2 apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)

- 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, Vp= 33,43 euro/mp . (Dragomir)
- 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 efectuării tranzacției la data evaluării 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 acces 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 aceasi 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 constructibil 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 = 26mp conform anexei 1 :**
- **V_{TP} = 963,30euro respectiv 37,05euro/mp sau 4787,60lei rotund 4788lei respectiv 184,13lei/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 raport procentual este aplicat apoi pretului de vanzare

Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21590, T 6, P 1618/1/2 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 adecvate.
- **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=26mp, nr. cad. 21590, T 6, P 1618/1/2 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. 21590 , jud Ialomita T6, P1618/1/2 – teren intravilan St= 26 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	963,30euro, sau4787,60lei rotund 4788lei respectiv 37,05euro/mp sau 184,13lei/mp
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.!	

informatiile de care a dispus evaluatorul la data evaluarii 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:

**Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21590, T 6, P 1618/1/2 apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA (zona BLOCURI NOI)**

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

**Raport de evaluare -Teren intravilan St=26mp, nr. cad. 21590, T 6, P 1618/1/2 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. 87/26.06.2024 , 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.

- Carte Funciara nr. 21590-copie Carte Funciara nr. 21590 Amara din OCPI IALOMITA, BCPI Slobozia , anexata prezentului raport;

- Contract de Concesiune nr. 3509/20.05.2003 -pentru tereul intravilan pentru concesionar Stoica Stefan.
- Certificat de Urbanism nr. 20/29.05.2003 inregistrat la Primaria Amara cu nr. 3726/29.05.2003.
- Autorizatie de construire nr. 2/23.03.2004 inregistrat la Primaria Amara nr. 3181/23.03.2004.
- Cererea nr. 7637/20.04.2023 prin care se solicita cumpararea terenului St 26mp aferent constructiei garaj 21590-C1-solicitant Stoica Stefan , concesionarul terenului.

☞ Alte documente

- Strict cele anexate.

Extrase informatii de piata

- Calificările evaluatorului

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. 21590, T 6, P 1618/1/2 26mp	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 1618/1/2, nr. cad. 21590	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)	26	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 6m	Poligonala 6m	Poligonala 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	Amara, zona Blocuri Noi , str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 29492	Amara, str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 29334,T 16, P 3953/6
Pret oferta , vanzare (€/m ²)	Amara, zona Blocuri Noi , E, F nr. cad. 21590 26mp	28mp 38,86€/m ²	29mp-Draghici 36,33€/m ²	70mp -Dragomir 33,43€/m ²

TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/ oferta)		Tranzactie VI 20230	Tranzactie III.2024	Tranzactie VIII 2023
Marja de negociere din piata specifica (%)		0%	0%	0%
Quantum 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
Quantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Quantum 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
Quantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Quantum 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	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar

ANEXA NR. 1 – EVALUARE – Teren intravilan St= 26 mp , Amara, zona Blocuri Noi , nr. cad. 21590, T 6, P 1618/1/2 apartinand domeniul privat al localitatii Amara, jud. Ialomita

FINANTARE		0,00%	0,00%	0,00%
Quantum ajustare (%)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
Quantum ajustare (€/m ²)		38,86€/m ²	36,33€/m ²	33,43€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)				
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Quantum 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
Quantum ajustare (0,5% pe luna)	17.07.2024	VI.2023	III .2024	-VIII 2023
		6,5 %	2%	5,5%
Quantum 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 Blocuri Noi , str. E, F nr. cad. 21590, T 6 P1618/1/2	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
Comparativ cu subiectul				
Quantum ajustare (1%-3%)				
Quantum ajustare (€/m ²)		-10 %	0%	+10%
				3,52€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		-4,14€/m ²	0€/m ²	
		37,24/m ²	37,05€/m ²	38,78€/m ²

CARACTERISTICI FIZICE

SUPRAFATA ((mp)	26mp	28	29	70
Quantum ajustare (4%)		0%	0%	-2,5%
Quantum ajustare(€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	-0,96€/m ²

ANEXA NR. 1 – EVALUARE – Teren intravilan St= 26 mp , Amara, zona Blocuri Noi , nr. cad. 21590, T 6, P 1618/1/2 apartinand domeniul privat al localitatii Amara, jud. Ialomita

DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	Intravilan	Intravilan	Intravilan
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
AMENAJARI (strazi trotuare)	Alcei asfaltati in zona proprietatii	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
TOPOGRAFIE ,RELIEF	drept	Drept	Drept	drept
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
UTILITATI DISPONIBILE	Energie electrica , apa , canalizare gaze naturale	ee.apa-canal, gaze nat.	ee.apa-canal, gaze nat.	ee.apa-canal, gaze nat.
Quantum ajustare (5%)		+0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
FORMA IN PLAN si DESCHIDERE	Regulata	similar	Similar	Similar
Quantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%
Quantum 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 constructibil	Nu	Nu	Nu	Nu
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0 €/m ²

**ANEXA NR. 1 – EVALUARE – Teren intravilan St= 26 mp , Amara, zona Blocuri Noi , nr. cad. 21590, T 6, P 1618/1/2
apartinand domeniu privat al localitatii Amara, jud. Ialomita**

PRET AJUSTAT (€/m ²)		37,24€/m²	37,05€/m²	37,82 €/m ²
Ajustare totala bruta absoluta		4,14	0%	4,48
Ajustare totala procentuala absoluta		-10%		
Numarul de ajustari		1	0%	12,5%
			0	2
VALOAREA DE PIATA (Vp)	37,05€ /m²x26mp= 963,30€			

Valoarea de piață Vp– Steren =26mp
Vpt= 963,30 €
respectiv 37,05€ /m²
sau 4787,6 lei rotund 4788lei respectiv 184,13lei/ mp

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

