



**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 efectuării unui schimb de terenuri
între Orașul Amara și domnul Budu Costel**

Consiliul Local al orașului Amara, județul Ialomița

Având în vedere:

- Cererea domnului Budu Costel, înregistrată cu nr.15226 din 16.08.2023 prin care solicită aprobarea unui schimb de terenuri;
- Rapoartele de evaluare întocmite de evaluatorul autorizat Ciripan Valeriu Jean, prin care s-a stabilit valoarea suprafeței de 968 mp și a suprafeței de 900 mp, terenuri propuse la schimb;
- prevederile art. 1763 – 1765 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Examinând:

- referatul de aprobare nr.217 din 21.08.2024, al Primarului orașului Amara;
- raportul compartimentului juridic nr.218 din 21.08.2024;
- avizul nr.192 din 26.08.2024, al Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului și turism, agricultură.

avizul nr.185 din 23.08.2024, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget.

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), art. 139 alin. (2), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 355 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se însușesc Rapoartele de evaluare ale proprietăților imobiliare -teren intravilan-care fac obiectul schimbului, respectiv Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafață de 968 mp, situat în orașul Amara, strada Libertății, nr.120 A, tarla nr.314/1, parcela nr.8, identificat cu număr cadastral 31231, județul Ialomița, aparținând domeniului privat al Orașului Amara și Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafață de 900 mp situat în orașul Amara, tarlăua nr.371/1/2, parcela 5, identificat cu nr. cadastral 31227, județul Ialomița, proprietatea domnului Budu Costel, rapoarte întocmite de către evaluatorul autorizat Ciripan Valeriu Jean, conform anexei nr. 1 și anexei nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri între Orașul Amara, cu sediul în Orașul Amara, str. Nicolae Bălcescu, nr. 91, județul Ialomița - pe de o parte și domnul Budu Costel, cu domiciliul în Orașul Amara, str. Libertății, nr.95, județul Ialomița, pe de altă parte, după cum urmează:

- a) Domnul Budu Costel transmite în proprietate deplină către Orașul Amara imobilul - teren intravilan, în suprafață de 900 mp, situat în orașul Amara, tarla nr.371/1/2, parcela 5, județul Ialomița, înscris în cartea funciară nr. 31227, având nr. cadastral 31227, evaluat la valoarea de 30.267 euro, respectiv 150.515 lei, valoarea fără TVA, la cursul de referință pentru conversia în valută de 4,9729 lei/Euro,
- b) Orașul Amara transmite, la schimb, în proprietate deplină către domnul Budu Costel imobilul - teren intravilan, în suprafață de 968 mp, situat în orașul Amara, strada Libertății, nr.120 A, tarla nr.314/1, parcela nr.8, județul Ialomița, înscris în cartea funciară nr. 31231, având nr. cadastral 31231, evaluat la valoarea de 34.267 euro, respectiv 170.407 lei, valoarea fără TVA, la cursul de referință pentru conversia în valută de 4,9729 lei/Euro.

(2) Diferența rezultată dintre prețurile terenurilor ce fac obiectul schimbului, respectiv suma de 19.892 lei ($170.407 - 150.515 = 19.892$ lei), respectiv 4.000 euro, se achită de către domnul Budu Costel în favoarea Orașului Amara, la încheierea contractului de schimb imobiliar.

(3) Terenul intravilan, în suprafață de 900 mp, identificat cu număr cadastral 31227, se va înscrie în inventarul domeniului privat al orașului Amara.

Art. 3. Se mandatează primarul orașului Amara, domnul Sandu Alin – Sorin, pentru semnarea în formă autentică a contractului de schimb la notariat.

Art. 4. Cheltuielile notariale, respectiv taxele pentru perfectarea actelor de schimb se suportă de domnul Budu Costel.

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul orașului Amara prin compartimentele de specialitate.

Art. 6. Prezenta hotărâre se comunică Instituției Prefectului - Județul Ialomița, primarului orașului Amara, compartimentului urbanism, compartimentului juridic, compartimentului contabilitate și se aduce la cunoștința publică prin grija secretarului general al orașului Amara.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

Nr.111
Din 27 august 2024
Adoptată în Amara
Ex.3

1.2. Pagina de titlu

Raport de evaluare proprietate imobiliară - Teren intravilan - Arabil

Orasul Amara , strada Libertatii , nr. 120 A - jud. Ialomița

CLIENT: U. A. T. ORAS AMARA

DESTINATAR: U. A. T ORAS AMARA

**EVALUATOR AUTORIZAT: CIRIPAN VALERIU – MEMBRU
TITULAR ANEVAR - E.P.I.
LEGITIMATIA NR. 18056**



- Iulie 2024 -

1.3.CUPRINS

Cap.1. Introducere

1.1. Adresa de înaintare	pag. 1
1.2. Pagina de titlu	pag. 2
1.3. Cuprins	pag. 3
1.4. Rezultatul faptelor principale și al concluziilor importante	pag. 5
1.5. Certificarea evaluatorului. Declarația de conformitate. Semnătura	pag. 6

Cap.2. Premisele evaluării

2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative	pag. 7
2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării	pag. 8
2.3. Drepturile de proprietate evaluate	pag. 9
2.4. Tipul valorii estimate	pag. 9
2.5. Data estimării valorii	pag. 10
2.6. Moneda raportului	pag. 10
2.7. Modalități de plată	pag. 10
2.8. Inspekția proprietății	pag. 10
2.9. Risul evaluării	pag. 11
2.10. Surse de informare utilizate	pag. 11
2.11. Clauza de nepublicare	pag. 11
2.12. Prezentarea evaluatorului	pag. 11

Cap.3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică	pag. 12
3.2. Identificarea bunurilor imobile evaluate	pag. 12
3.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	pag. 13
3.4. Informații despre amplasament	pag. 13
3.5. Descrierea amenajărilor și construcțiilor	pag. 14
3.6. Date privind impozitele și taxele	pag. 14
3.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	pag. 14
3.8. Analiza pieței imobiliare	pag. 14

Cap.4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat	pag. 15
4.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită	pag. 15
4.3. Valoarea terenului	pag. 15
4.4. Abordarea prin piață	pag. 15
4.5. Abordarea prin venit	pag. 16
4.6. Abordarea prin cost	pag. 18
4.7. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului	pag. 20

Anexe

Anexa – Evaluare teren prin comparatii



1.4. Rezultatul faptelor principale și al concluziilor importante

1. Tipul proprietății: *Teren intravilan – categoria de folosință arabil ;*
2. Amplasament: *orasul Amara , strada Libertatii , nr.120 A - judetul Ialomița*
3. Proprietarul imobilului : *U.A.T. ORAS AMARA*
4. Situația terenului: *terenul aferent proprietății în suprafață de 968,00 mp , are regimul juridic: proprietate privata ; se află în intravilan , strada Libertatii , nr. 120 A - judetul Ialomița.*
5. Solicitantul evaluării : *U. A. T ORAS AMARA*
6. Clientul: *U. A. T ORAS AMARA*
7. Destinatarul: *U. A. T ORAS AMARA*
8. Scopul evaluării: *schimb*
9. Baza evaluării: *Valoarea de piață*
10. Dreptul evaluat: *Întregul drept de proprietate*
11. Data evaluării: **23 iulie 2024**
12. Valori estimate:

- **Abordarea prin comparație** **V1 = 34.267,00 EURO**

13. Valoarea de piață :

$V_P = 34.267,00 \text{ EURO, sau } 170.407,00 \text{ LEI}$

14. Cursul de schimb oficial la data evaluării: **4,9729 LEI/EURO**



**EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALITATEA
PROPRIETATI IM**

**VALERIU
MEMBRU
LEGITIM.**

1.5. Certificarea evaluatorului. Declarația de conformitate. Semnatura

Certificare evaluatorului:

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt reale și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative menționate și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am interese anterioare, prezente sau de perspectivă în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Remunerarea (onorariul) serviciilor prestate nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;
- Am efectuat personal inspecția proprietății imobiliare ce face obiectul raportului, în prezența proprietarului în data de 17.07.2024;
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare;
- Utilizarea raportului de evaluare întocmit de mine poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardelor Internaționale de Evaluare – ediția 2022 și a Ghidului de evaluare GE 1 - Verificarea evaluărilor.

Declarație de conformitate:

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare – ediția 2022, inclusiv a Ghidului metodologic de evaluare GME 2 Evaluare pentru garantarea împrumuturilor și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de proprietatea evaluată, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare .



EVALUATOR AUTORIZAT

SP

PRC

ML

LEG.

Cap.2. PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative

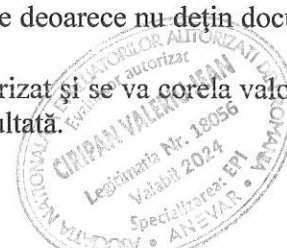
Ipoteze generale:

- Nu îmi asum nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- Proprietatea este evaluată fără grevări de sarcini și datorii, dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Evaluatorul a obținut informațiile, estimările și opiniile necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți;
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu ne asumăm nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare exceptând situația când în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii;
- Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează altfel;
- Eu am fost solicitat să presupun, în scopul acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea;
- Nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase;
- Eu nu am făcut nici un fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente atât pe proprietate cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietății analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva;
- Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatea analizată sau pe oricare alt teren vecin sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina, aceasta ar putea diminua valoarea raportată;
- Nu am făcut o expertiză tehnică a structurii de rezistență, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.

Condiții limitative:

- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se realizează în funcție de prevederile din raport. Valorile separate alocate elementelor componente nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;

- Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului;
- Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport;
- În pregătirea evaluării au fost folosite doar acele documente preliminare avute la dispoziție. Prin urmare analiza este supusă unei revizuirii când documentele finale sunt disponibile;
- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcție disponibile și toate contractele de închiriere sau amendamentele, dacă există, care impovărează proprietatea;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare;
- Împrejmuirea, anexele și amenajările terenului nu au fost evaluate deoarece nu dețin documente de proprietate;
- Există măsurători cadastrale întocmite de către un specialist autorizat și se va corela valoarea în funcție de acestea prin înmulțirea prețului unitar cu suprafața rezultată.
- Raportul de evaluare este completat cu fotografii.



2.2. Obiectul, scopul, utilizarea și instrucțiunile evaluării

- **Obiectul evaluării** este proprietate imobiliară, compusă din:
 - *Teren* – regim juridic: drept de proprietate privată, este situat în intravilanul orasului Amara, strada Libertatii, nr.120 A - județul Ialomița și înscris în C.F. nr. 31231;
- **Scopul evaluării** este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate în vederea efectuării unui schimb
- **Utilizarea evaluării** se va face numai în scopul stabilit mai sus și numai de către clientul și destinatarul raportului de evaluare.

Destinatarul raportului de evaluare este : **U. A. T ORAS AMARA**

2.3. Drepturile de proprietate evaluate

Proprietarul **U. A. T ORAS AMARA** are drepturi depline de proprietate, privată. În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare, așa cum a fost definită mai sus, considerând că aceasta este liberă de sarcini. În prezent terenul este folosit de către proprietar.

Menționăm că actualmente proprietatea nu este grevată de sarcini.

2.4. TIPUL VALORII ESTIMATE

Tipul valorii estimate este **valoarea de piață**. Conform Standardelor Internaționale de Evaluare – ediția 2022 – IVS – Cadru general, paragraful 30: « **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 o activitate de marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere »

Pentru estimarea valorii de piață au fost aplicate următoarele abordări:

- Abordarea prin comparații ;

La elaborarea raportului de evaluare și ținând cont de scopul evaluării s-au aplicat prevederile din următoarele:

- *Standardele Internaționale de Evaluare 2022* , elaborate de International Valuation Standards Council (IVSC):
 - IVS – *Cadru general*;
 - Standarde generale:
 - IVS 101 – *Sfera misiunii de evaluare*;
 - IVS 102 – *Implementare*;
 - IVS 103 – *Raportarea evaluării*;
 - Standarde referitoare la cative:
 - IVS 230 – *Dreptul asupra proprietății imobiliare. Anexă – Proprietatea imobiliară istorică*;
 - Aplicații ale evaluării:
 - IVS 310 – *Evaluări ale depturilor proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului*
- Ediția 2018 a Ghidurilor de evaluare și a Ghidurilor metodologice de evaluare ANEVAR:
 - Ghid de evaluare GE 1 *Verificarea evaluărilor*
 - Ghid de evaluare GE 2 *Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri*
 - Ghid de evaluare GE 4 *Considerații privind implicațiile substanțelor periculoase și toxice în evaluare*
 - Ghid metodologic de evaluare GME 1 *Evaluarea terenului*
 - Ghid metodologic de evaluare GME 2 *Evaluare pentru garantarea împrumuturilor*
 - Glosar IVS 2011
 - Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2018, în interpretarea ANEVAR.

2.5. Data estimării valorii

Data evaluării este **23 iulie 2024** dată la care sunt disponibile datele și informațiile, se consideră valabile ipotezele luate în considerare și sunt valabile valorile estimate de evaluator.

Data raportului de evaluare: **23 iulie 2024**

2.6. Moneda raportului

Moneda în care va fi exprimată valoarea de piață estimată este LEU consolidat în EUR.

La data evaluării, cursul oficial de schimb valutar al BNR este **1 EUR = 4,9729 LEI**.

2.7. Modalități de plată

Valoarea estimată este considerată că reflectă plata în numerar (cash) sau în aranjamente financiare similare compatibile.

2.8. Inspectia proprietății

Inspectia proprietății imobiliare supusă evaluării s-a efectuat de către mine personal în prezența reprezentantului clientului și a proprietarului la data de 17. 07. 2024 .

În cuprinsul prezentului raport de evaluare sunt sintetizate observațiile și concluziile care au rezultat în urma inspecției.

2.9. Surse de informare utilizate

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- ✓ „Standarde Internaționale de evaluare – 2022” adoptate de ANEVAR;
- ✓ Suport Curs “Evaluarea proprietăților imobiliare” editat de ANEVAR și IROVAL;
- ✓ „Evaluarea Proprietății Imobiliare” editată de APPRAISAL INSTITUTE și tradusă în limba română de ANEVAR;
- ✓ „Construcții. Clădiri și alte construcții ingineresti”; autori: C. Peștișanu, C. Burlacu, C. Șchiopu, Ed. IROVAL București – 2006;

- ✓ „Aplicații cu evaluarea terenului”; - coordonator Sorin V. Stan, Ed. IROVAL București – 2010;
- ✓ „Costuri de reproducție – Costuri de înlocuire – Clădiri rezidențiale”; autor Corneliu Șchiopu, Ed. IROVAL București – 2009;
- ✓ „Costuri de reproducție – Costuri de înlocuire – Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale”; autor Corneliu Șchiopu, Ed. IROVAL București – 2010;
- ✓ „Inspekția proprietăților în scopul evaluării”; autor Corneliu Șchiopu, Ed. IROVAL București – 2007;
- ✓ „Metoda costurilor segregate”; autor Corneliu Șchiopu, Ed. IROVAL București – 2011;
- ✓ „Ghid privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale”, indicativ GE 032-97, aprobat de MLPAT cu ordinul nr. 116/N/01.09.1980;
- ✓ „Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa I - Construcții”, indicativ P 135-1980, aprobat de MLPAT cu ordinul nr. 85/N/25.10.1980;
- ✓ Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele, site-uri și publicațiile de profil privind prețuri de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piață imobiliară locală;
- ✓ De asemenea au fost utilizate documente și informații puse la dispoziție de client și care sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

2.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și preliminar al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară. Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră, pentru consilierii dumneavoastră și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu acceptăm nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de prezentul raport de evaluare.

2.12. Prezentarea evaluatorului

Lucrarea este executată de către CIRIPAN VALERIU – MEMBRU TITULAR ANEVAR – E.P.I. – LEGITIMATIA NR. 18056

Cap.3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară formată din “ Teren intravilan – categoria de folosință arabil ” este situată la adresa: oras Amara , strada Libertatii , nr.120 A - judetul Ialomița. Proprietatea imobiliară , aparține **U. A. T ORAS AMARA** , cu drept de proprietate privată conform Extrasului CF pentru informare anexat.

3.2. Identificarea bunurilor imobile evaluate

Proprietatea imobiliară formată din “ Teren intravilan – categoria de folosință arabil ” este situată la adresa: oras Amara , strada Libertatii , nr.120 A - judetul Ialomița ,

Descrierea proprietății conform identificării la data inspecției:

- *Teren cu suprafața de 968,00 mp* – regim juridic: drept de proprietate privată , este situat în intravilanul orasului Amara – strada Libertatii , nr.120 A - judetul Ialomița și înscris în C.F. nr. 31231

3.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietatea analizată este localizată, ca regiune, în jud. Ialomița care face parte din regiunea Sud-Muntenia situat în partea de sud-est a țării, în Câmpia Bărăganului, diviziune estică a Câmpiei Române, pe cursul inferior al Ialomiței și la interferența unor vechi și importante drumuri comerciale, prin care capitala țării este legată cu Moldova și cu litoralul Mării Negre. Vecinii județului Ialomița sunt: la Nord - județele Brăila și Buzău, la Nord-Vest – județul Prahova, la Vest – județul Ilfov, la Sud – județul Călărași, la Est – județul Constanța.



Populația totală a județului: 296.486 din care în mediul urban: 115.478, respectiv mediul rural: 181.008. densitatea populației: 66,60 locuitori/km².

Suprafața județului: 4.453 km², din care (mediul urban: 395 km², respectiv rural: 4.058 km²).

Organizarea: Județul Ialomița este organizat administrativ în: 3 municipii: Slobozia (reședința de județ), Urziceni, Fetești; 4 orașe: Țândărei, Amara, Căzănești, Fierbinți-Tîrg; 57 de comune; 121 de sate.

3.4. Informații despre amplasament

Proprietate analizată este un lot de teren cu suprafața de 968,00 m².

Caracteristica zonei: rezidențială.

Din punct de vedere al restricțiilor de construire, zona se conformează P.U.G. și R.L.U.

Utilități existente pe proprietate: are toate utilitățile.

Utilități existente la limita de proprietate: energie electrică; apă – canalizare, gaze;

Amplasamentul bunului imobil, este situat în intravilanul orasului Amara, strada Libertatii, nr.120 A - județul Ialomița și înscris în C.F. nr. 31231

3.5. Date privind impozitele și taxele

La nivelul orasului Amara, cota de impozitare este prevăzută la art. 251, alin.2 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

3.6. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipici.

La nivel național piața imobiliară a înregistrat în ultima perioadă un regres substanțial.

În cazul prezentului imobil, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața a **terenurilor intravilane**, construite în anii '90-'2000, piața a cărei localizare geografică este zona urbană

Din punct de vedere edilitar: zona în ușoară dezvoltare.

Din punct de vedere economic: localitate cu economie slab activă, șomaj ridicat.

Proprietăți similare au fost tranzacționate pe parcursul anului 2020÷2024 la prețuri de 20 ÷40 euro/mp.

Concluzii și tendințe privind piața proprietății: Piață slab activă. Tendință de dezghețare a pieței. Rezultatul cercetării: tendințe de reducere și stabilizare a prețurilor / chiriei etc.

În anexe sunt prezentate extrase privind prețurile / chiriile de ofertare pe segmentul de piață al proprietății.

Cap.4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind rezidențială

Cea mai bună utilizare se va considera atât pentru teren (în ipoteza că ar fi liber/neocupat), cât și pentru proprietatea imobiliară existentă (teren și construcțiile de pe el). Pentru a fi luată în considerație, cea mai bună utilizare trebuie să îndeplinească patru condiții să fie:

- legal permisă;
- fizic posibilă;
- financiar fezabilă;
- să ducă la valoarea cea mai mare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.



În cazul de față datorită faptului că zona în care este amplasată proprietate de evaluat este o zonă rezidențial - industrială și ținând cont și de prevederile P.U.G. – **CMBU pentru terenul considerat liber este cea rezidențială** .

4.2. Cea mai buna utilizare a proprietății considerată rezidențială

În acest caz există două motive:

- identificarea utilizării proprietății care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit;
- identificarea proprietăților comparabile.

Deci CMBU pentru terenul considerat construit este cea rezidențială .

4.3. Valoarea terenului

Pentru evaluarea terenului există *șase tehnici recunoscute de evaluare*, conform Standardelor Internaționale de Evaluare (GN1, paragraful 5.25), respectiv: *comparația vânzărilor, parcelarea și dezvoltarea, repartizarea (alocarea), extracția, tehnica reziduală a terenului și capitalizarea rentei funciare (chiriei)*. Dintre acestea cea mai relevantă este *comparația vânzărilor*.

În cazul de față având în vedere că terenul este liber de construcții estimarea valorii terenului liber am făcut-o în contextul pieței prin analiza ofertelor și tranzacțiilor.

În anul 2024 la nivelul orasului Amara , s-au înregistrat foarte puține tranzacții cu parcele de teren. Prețurile au fost cuprinse în plaja 20 ÷ 40 Euro/m².

Ofertele în zona analizată sunt cuprinse între 20 ÷ 50 Euro/m². Marja de negociere este situată între 10 ÷ 20%

Prețul mediu al zonei este de 1 Euro/m², preț pe care l-am adoptat și noi în abordarea prin piață pentru estimarea valorii de piață.

În cazul prezentului raport de evaluare, estimarea valorii de piață a terenului nu este relevantă .

$$V_T = \text{ _ EURO (rotunjit), respectiv _ EURO/m}^2$$

4.4. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului. Reconcilierea valorilor

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2022, în baza actelor puse la dispoziție de către client și situația constatată pe teren în cadrul inspecției bunului evaluat, ocazie cu care s-au efectuat verificările necesare privind bunul mobil evaluat.

Raportul de evaluare a fost întocmit în următoarele ipoteze:

- a. informațiile furnizate de client sunt considerate autentice;
- b. toate documentele tehnice se presupun a fi corecte;
- c. nu s-au făcut investigații asupra prezenței sau absenței substanțelor nocive prezente sau emaneate în funcționarea utilajelor. Evaluarea a fost realizată considerând că nu există pierderi de valoare din cauza acestor deficiențe.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii/obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior a fost obținută următoarea valoare:

✓ **Abordarea prin comparații :**

$$V_1 = 34.267,00 \text{ EURO}$$

Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor am revăzut întreaga evaluare pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

În analiza și reconcilierea rezultatelor am avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o comparație;
- orientarea spre piață.

Cuquantum ajustare lei / mp		0 euro / mp	0 euro/ mp	0 euro/ mp
Pret ajustat euro / mp		28,53 euro / mp	28,87 euro / mp	35,40 euro / mp
TOPOGRAFIE	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare	%	0 %	0 %	0 %
Cuquantum ajustare euro / mp		0 euro / mp	0 euro / mp	0 euro / mp
Pret ajustat euro / mp		28,53 euro / mp	28,28 euro / m	35,40 euro / mp
UTILITATI DIPONIBILE	la strada	la strada	la strada	la strada
Cuquantum ajustare	%	0 %	0 %	0 %
Cuquantum ajustare euro / mp		0 euro / mp	0 euro / mp	0 euro / mp
Pret ajustat euro / mp		28,53 euro / mp	28,87 euro / mp	35,40 euro / mp
FORMA IN PLAN	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare	%	0 %	0 %	0 %
Cuquantum ajustare euro / mp		0 euro / mp	0 euro / mp	0 euro / mp
Pret ajustat euro / mp		28,53 euro / mp	28,87 euro / mp	35,40 euro / mp
PRET AJUSTAT		28,53 euro / mp	28,87 euro / mp	35,40 euro / mp
AJUT. TOTALA BRUTA ABS.		+ 0,53 euro / mp	+ 1,87 euro / mp	- 4,60 euro / mp
NUMAR DE AJUSTARI		3	3	2
Ajust. Bruta cea mai mica s-a efec. La comp. C				
VALOAREA PROPUSA (euro / mp) - rotund = 35,40				
Valoarea de piata propusa (euro) = 34.267,00				
Valoarea de piata propua (lei) = 170.407,00 lei				
Curs valutar la data evaluarii : 1 euro = 4,9729 lei				



EVALUATOR

1.2. Pagina de titlu

Raport de evaluare proprietate imobiliară - Teren intravilan - Arabil

Orasul Amara , Tarlaua 371 / 1 / 2 , Parcela 5 - jud. Ialomița

CLIENT: BUDU COSTEL

DESTINATAR: U. A. T ORAS AMARA

**EVALUATOR AUTORIZAT CIRIPAN VALERIU – MEMBRU
TITULAR ANEVAR - E.P.I.**



- Iulie 2024 -

1.3.CUPRINS

Cap.1. Introducere

1.1. Adresa de înaintare	pag. 1
1.2. Pagina de titlu	pag. 2
1.3. Cuprins	pag. 3
1.4. Rezultatul faptelor principale și al concluziilor importante	pag. 5
1.5. Certificarea evaluatorului. Declarația de conformitate. Semnătura	pag. 6

Cap.2. Premisele evaluării

2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative	pag. 7
2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării	pag. 8
2.3. Drepturile de proprietate evaluate	pag. 9
2.4. Tipul valorii estimate	pag. 9
2.5. Data estimării valorii	pag. 10
2.6. Moneda raportului	pag. 10
2.7. Modalități de plată	pag. 10
2.8. Inspecția proprietății	pag. 10
2.9. Risul evaluării	pag. 11
2.10. Surse de informare utilizate	pag. 11
2.11. Clauza de nepublicare	pag. 11
2.12. Prezentarea evaluatorului	pag. 11

Cap.3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică	pag. 12
3.2. Identificarea bunurilor imobile evaluate	pag. 12
3.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	pag. 13
3.4. Informații despre amplasament	pag. 13
3.5. Descrierea amenajărilor și construcțiilor	pag. 14
3.6. Date privind impozitele și taxele	pag. 14
3.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	pag. 14
3.8. Analiza pieței imobiliare	pag. 14

Cap.4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat	pag. 15
4.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită	pag. 15
4.3. Valoarea terenului	pag. 15
4.4. Abordarea prin piață	pag. 15
4.5. Abordarea prin venit	pag. 16
4.6. Abordarea prin cost	pag. 18
4.7. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului	pag. 20

Anexe

Anexa – Evaluare teren prin comparatii

1.4. Rezultatul faptelor principale și al concluziilor importante

1. Tipul proprietății: ***Teren intravilan – categoria de folosință arabil ;***
2. Amplasament: ***orasul Amara , Tarlăua 371 / 1 / 2 , Parcela 5 - județul Ialomița***
3. Proprietarul imobilului : ***BUDU COSTEL***
4. Situația terenului: ***terenul aferent proprietății în suprafață de 900,00 mp , are regimul juridic: proprietate privată ; se află în intravilan , Tarlăua 371 / 1 / 2 , Parcela 5 - județul Ialomița .***
5. Solicitantul evaluării : ***BUDU COSTEL***
6. Clientul: ***BUDU COSTEL***
7. Destinatarul: ***U. A. T ORAS AMARA***
8. Scopul evaluării: ***schimb***
9. Baza evaluării: ***Valoarea de piață***
10. Dreptul evaluat: ***Întregul drept de proprietate***
11. Data evaluării: ***23 iulie 2024***
12. Valori estimate:
 - ***Abordarea prin comparație*** ***V1 = 30.267,00 EURO***
13. Valoarea de piață :
V_P = 30.267,00 EURO, sau 150.515,00 LEI
14. Cursul de schimb oficial la data evaluării: ***4,9729 LEI/EURO***



EVALUATOR AUTORIZAT

1.5. Certificarea evaluatorului. Declarația de conformitate. Semnatura

Certificare evaluatorului:

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

- Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt reale și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative menționate și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am interese anterioare, prezente sau de perspectivă în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Remunerarea (onorariul) serviciilor prestate nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;
- Am efectuat personal inspecția proprietății imobiliare ce face obiectul raportului, în prezența proprietarului în data de 17.07.2024;
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare;
- Utilizarea raportului de evaluare întocmit de mine poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare – ediția 2022 și a Ghidului de evaluare GE 1 - Verificarea evaluărilor.

Declarație de conformitate:

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu prevederile Standardele Internaționale de Evaluare – ediția 2022, inclusiv a Ghidului metodologic de evaluare GME 2 Evaluare pentru garantarea împrumuturilor și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de proprietatea evaluată, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare .



EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALITATE: ...

L.

Cap.2. PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative

Ipoteze generale:

- Nu îmi asum nici o răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzactionabil dacă nu se specifică altfel;
- Proprietatea este evaluată fără grevări de sarcini și datorii, dacă nu se specifică altfel;
- Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitate și că se aplică un management competent al acesteia;
- Evaluatorul a obținut informațiile, estimările și opiniile necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți;
- Toate studiile ingineresti sunt presupuse a fi corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse doar pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidențiate ale proprietății, ale subsolului sau structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu ne asumăm nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor;
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare exceptând situația când în raportul de evaluare nu a fost identificată, descrisă și considerată o non-conformitate;
- Se presupune că au fost sau pot fi obținute sau reînnoite toate autorizațiile, licențele, certificatele de ocupare, aprobările sau alte acte solicitate de instituțiile locale, regionale sau naționale, pentru fiecare utilizare pe care se bazează estimarea valorii;
- Se presupune că utilizarea terenului și a construcțiilor se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți, dacă nu se menționează altfel;
- Eu am fost solicitat să presupun, în scopul acestei evaluări, că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea;
- Nu am fost informat de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase;
- Eu nu am făcut nici un fel de investigație referitoare la utilizările trecute sau prezente atât pe proprietate cât și pe terenul vecin pentru a stabili dacă există vreo contaminare a proprietății analizate în aceste utilizări sau amplasamente și deci valoarea este estimată în ipoteza că nu există așa ceva;
- Nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică necesară pentru a fi descoperit;
- Dacă ulterior se va stabili că există contaminare pe proprietatea analizată sau pe oricare alt teren vecin sau că mijloacele care au fost puse în funcțiune ar putea contamina, aceasta ar putea diminua valoarea raportată;
- Nu am făcut o expertiză tehnică a structurii de rezistență, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia asupra stării părților neexpertizate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea lor.

Condiții limitative:

- Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, se realizează în funcție de prevederile din raport. Valorile separate alocate elementelor componente nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide;
- Posesia acestui raport sau a unei copii nu conferă dreptul de publicare;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință;

- Nici una din părțile raportului (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și prealabil al evaluatorului;
- Orice estimări ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport;
- În pregătirea evaluării au fost folosite doar acele documente preliminare avute la dispoziție. Prin urmare analiza este supusă unei revizuirii când documentele finale sunt disponibile;
- Evaluatorul presupune că cititorul sau utilizatorul acestui raport a primit copii ale planurilor de construcție disponibile și toate contractele de închiriere sau amendamentele, dacă există, care impovărează proprietatea;
- Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt și sunt influențate de inexistența (încă) a unei economii stabile. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare;
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare;
- Împrejmuirea, anexele și amenajările terenului nu au fost evaluate deoarece nu dețin documente de proprietate;
- Există măsurători cadastrale întocmite de către un specialist autorizat și se va corela valoarea în funcție de acestea prin înmulțirea prețului unitar cu suprafața rezultată.
- Raportul de evaluare este completat cu fotografii.

2.2. Obiectul, scopul, utilizarea și instrucțiunile evaluării

- **Obiectul evaluării** este proprietate imobiliară, compusă din:
 - *Teren* – regim juridic: drept de proprietate privată, este situat în intravilanul orașului Amara, Tarlaua 371 / 1 / 2, Parcela 5 - județul Ialomița și înscris în C.F. nr. 31227;
- **Scopul evaluării** este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate în vederea efectuării unui schimb
- **Utilizarea evaluării** se va face numai în scopul stabilit mai sus și numai de către clientul și destinatarul raportului de evaluare.

Destinatarul raportului de evaluare este : **U. A. T ORAS AMARA**

2.3. Drepturile de proprietate evaluate

Proprietarul **BUDU COSTEL** are drepturi depline de proprietate, privată. În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare, așa cum a fost definită mai sus, considerând că aceasta este liberă de sarcini. În prezent terenul este folosit de către proprietar.

Menționăm că actualmente proprietatea nu este grevată de sarcini.

2.4. TIPUL VALORII ESTIMATE

Tipul valorii estimate este **valoarea de piață**. Conform Standardelor Internaționale de Evaluare – ediția 2022 – IVS – Cadru general, paragraful 30: « **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 o activitate de marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere »

Pentru estimarea valorii de piață au fost aplicate următoarele abordări:

- Abordarea prin comparații ;

La elaborarea raportului de evaluare și ținând cont de scopul evaluării s-au aplicat prevederile din următoarele:

- *Standardele Internaționale de Evaluare 2022*, elaborate de International Valuation Standards Council (IVSC):
 - IVS – *Cadru general*;
 - Standarde generale:
 - IVS 101 – *Sfera misiunii de evaluare*;
 - IVS 102 – *Implementare*;
 - IVS 103 – *Raportarea evaluării*;
 - Standarde referitoare la ctive:
 - IVS 230 – *Dreptul asupra proprietății imobiliare. Anexă – Proprietatea imobiliară istorică*;
 - Aplicații ale evaluării:
 - IVS 310 – *Evaluări ale drepturilor proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului*
- Ediția 2018 a Ghidurilor de evaluare și a Ghidurilor metodologice de evaluare ANEVAR:
 - Ghid de evaluare GE 1 *Verificarea evaluărilor*
 - Ghid de evaluare GE 2 *Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri*
 - Ghid de evaluare GE 4 *Considerații privind implicațiile substanțelor periculoase și toxice în evaluare*
 - Ghid metodologic de evaluare GME 1 *Evaluarea terenului*
 - Ghid metodologic de evaluare GME 2 *Evaluare pentru garantarea împrumuturilor*
 - Glosar IVS 2011
 - Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2018, în interpretarea ANEVAR.

2.5. Data estimării valorii

Data evaluării este **23 iulie 2024** dată la care sunt disponibile datele și informațiile, se consideră valabile ipotezele luate în considerare și sunt valabile valorile estimate de evaluator.

Data raportului de evaluare: **23 iulie 2024**

2.6. Moneda raportului

Moneda în care va fi exprimată valoarea de piață estimată este LEU consolidat în EUR.

La data evaluării, cursul oficial de schimb valutar al BNR este **1 EUR = 4,9729 LEI**.

2.7. Modalități de plată

Valoarea estimată este considerată că reflectă plata în numerar (cash) sau în aranjamente financiare similare compatibile.

2.8. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății imobiliare supusă evaluării s-a efectuat de către mine personal în prezența reprezentantului clientului și a proprietarului la data de 17. 07. 2024 .

În cuprinsul prezentului raport de evaluare sunt sintetizate observațiile și concluziile care au rezultat în urma inspecției.

2.9. Surse de informare utilizate

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

- ✓ „Standarde Internaționale de evaluare – 2022” adoptate de ANEVAR;
- ✓ Suport Curs “Evaluarea proprietăților imobiliare” editat de ANEVAR și IROVAL;
- ✓ „Evaluarea Proprietății Imobiliare” editată de APPRAISAL INSTITUTE și tradusă în limba română de ANEVAR;
- ✓ „Construcții. Clădiri și alte construcții ingineresti”; autori: C. Peștișanu, C. Burlacu, C. Șchiopu, Ed. IROVAL București – 2006;

- ✓ „Aplicații cu evaluarea terenului”; - coordonator Sorin V. Stan, Ed. IROVAL București – 2010;
- ✓ „Costuri de reproducție – Costuri de înlocuire – Clădiri rezidențiale”; autor Corneliu Șchiopu, Ed. IROVAL București – 2009;
- ✓ „Costuri de reproducție – Costuri de înlocuire – Clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale”; autor Corneliu Șchiopu, Ed. IROVAL București – 2010;
- ✓ „Inspecția proprietăților în scopul evaluării”; autor Corneliu Șchiopu, Ed. IROVAL București – 2007;
- ✓ „Metoda costurilor segregate”; autor Corneliu Șchiopu, Ed. IROVAL București – 2011;
- ✓ „Ghid privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale”, indicativ GE 032-97, aprobat de MLPAT cu ordinul nr. 116/N/01.09.1980;
- ✓ „Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală la mijloacele fixe din grupa I - Construcții”, indicativ P 135-1980, aprobat de MLPAT cu ordinul nr. 85/N/25.10.1980;
- ✓ Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele, site-uri și publicațiile de profil privind prețuri de tranzacționare, chirii, tendințe consemnate recent pe piața imobiliară locală;
- ✓ De asemenea au fost utilizate documente și informații puse la dispoziție de client și care sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

2.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și preliminar al evaluatorului asupra formei în care ar urma să apară. Acest raport este confidențial pentru dumneavoastră, pentru consilierii dumneavoastră și poate fi utilizat numai pentru scopul menționat în raport. Nu acceptăm nici o altă responsabilitate față de o terță persoană care să poată face uz de prezentul raport de evaluare.

2.12. Prezentarea evaluatorului

Lucrarea este executată de către CIRIPAN VALERIU – MEMBRU TITULAR ANEVAR – E.P.I. – LEGITIMATIA NR. 18056



Cap.3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară formată din “ Teren intravilan – categoria de folosință arabil ” este situată la adresa: oras Amara , *Tarlaua 371 / 1 / 2 , Parcela 5 - judetul Ialomița* . Proprietatea imobiliară , aparține **domnului BUDU COSTEL** , cu drept de proprietate privată conform Extrasului CF pentru informare anexat.

3.2. Identificarea bunurilor imobile evaluate

Proprietatea imobiliară formată din “ Teren intravilan – categoria de folosință arabil ” este situată la adresa: oras Amara , *Tarlaua 371 / 1 / 2 , Parcela 5 - judetul Ialomița* .

Descrierea proprietății conform identificării la data inspecției:

- *Teren cu suprafața de 900,00 mp* – regim juridic: drept de proprietate privată , este situat în intravilanul orasului Amara , *Tarlaua 371 / 1 / 2 , Parcela 5 - judetul Ialomița* și înscris în C.F. nr. 31227

3.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

Proprietatea analizată este localizată, ca regiune, în jud. Ialomița care face parte din regiunea Sud-Muntenia situat în partea de sud-est a țării, în Câmpia Bărăganului, diviziune estică a Câmpiei Române, pe cursul inferior al Ialomiței și la interferența unor vechi și importante drumuri comerciale, prin care capitala țării este legată cu Moldova și cu litoralul Mării Negre. Vecinii județului Ialomița sunt: la Nord - județele Brăila și Buzău, la Nord-Vest – județul Prahova, la Vest – județul Ilfov, la Sud – județul Călărași, la Est – județul Constanța.

Populația totală a județului: 296.486 din care în mediul urban: 115.478, respectiv mediul rural: 181.008. densitatea populației: 66,60 locuitori/km².

Suprafața județului: 4.453 km², din care (mediul urban: 395 km², respectiv rural: 4.058 km²).

Organizarea: Județul Ialomița este organizat administrativ în: 3 municipii: Slobozia (reședința de județ), Urziceni, Fetești; 4 orașe: Tândărei, Amara, Căzănești, Fierbinți-Tîrg; 57 de comune; 121 de sate.

3.4. Informații despre amplasament

Proprietate analizată este un lot de teren cu suprafața de 900,00 m².

Caracteristica zonei: rezidențială .

Din punct de vedere al restricțiilor de construire, zona se conformează P.U.G. și R.L.U.

Utilități existente pe proprietate: are toate utilitățile .

Utilități existente la 100 m de limita de proprietate: energie electrică; apă – canalizare , gaze ;

Amplasamentul bunului imobil , este situat în intravilanul orasului Amara , Tarlaua 371 / 1 / 2 ,

Parcela 5 - județul Ialomița și înscris în C.F. nr. 31227

3.5. Date privind impozitele și taxele

La nivelul orașului Amara , cota de impozitare este prevăzută la art. 251, alin.2 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

3.6. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriilor tipici.

La nivel național piața imobiliară a înregistrat în ultima perioadă un regres substanțial.

În cazul prezentului imobil, ținând cont de estimările privind cea mai bună utilizare, piața se definește ca piața a **terenurilor intravilane** , construite în anii '90÷'2000, piața a cărei localizare geografică este zona urbana

Din punct de vedere edilitar: zona în ușoară dezvoltare.

Din punct de vedere economic: localitate cu economie slab activă, șomaj ridicat.

Proprietăți similare au fost tranzacționate pe parcursul anului 2020÷2024 la prețuri de 20 ÷40 euro/mp.

Concluzii și tendințe privind piața proprietății: Piață slab activă. Tendință de dezghețare a pieței. Rezultatul cercetării: tendințe de reducere și stabilizare a prețurilor / chiriei etc.

În anexe sunt prezentate extrase privind prețurile / chiriile de ofertare pe segmentul de piață al proprietății.

Cap.4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind rezidențială

Cea mai bună utilizare se va considera atât pentru teren (în ipoteza că ar fi liber/neocupat), cât și pentru proprietatea imobiliară existentă (teren și construcțiile de pe el). Pentru a fi luată în considerație, cea mai bună utilizare trebuie să îndeplinească patru condiții să fie:

- legal permisă;
- fizic posibilă;
- financiar fezabilă;
- să ducă la valoarea cea mai mare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

În cazul de față datorită faptului că zona în care este amplasată proprietate de evaluat este o zonă rezidențial - industrială și ținând cont și de prevederile P.U.G. – **CMBU pentru terenul considerat liber este cea rezidențială** .

4.2. Cea mai buna utilizare a proprietății considerată rezidențială

În acest caz există două motive:

- identificarea utilizării proprietății care va asigura cea mai mare rentabilitate a capitalului investit;
- identificarea proprietăților comparabile.

Deci CMBU pentru terenul considerat construit este cea rezidențială .

4.3. Valoarea terenului

Pentru evaluarea terenului există *șase tehnici recunoscute de evaluare*, conform Standardelor Internaționale de Evaluare (GN1, paragraful 5.25), respectiv: *comparația vânzărilor, parcelarea și dezvoltarea, repartizarea (alocarea), extracția, tehnica reziduală a terenului și capitalizarea rentei funciare (chiriei)*. Dintre acestea cea mai relevantă este *comparația vânzărilor*.

În cazul de față având în vedere că terenul este liber de construcții estimarea valorii terenului liber am făcut-o în contextul pieței prin analiza ofertelor și tranzacțiilor.

În anul 2024 la nivelul orasului Amara , s-au înregistrat foarte puține tranzacții cu parcele de teren. Prețurile au fost cuprinse în plaja $20 \div 40$ Euro/m².

Ofertele în zona analizată sunt cuprinse între $20 \div 50$ Euro/m². Marja de negociere este situată între $10 \div 20\%$

Prețul mediu al zonei este de 1 Euro/m², preț pe care l-am adoptat și noi în abordarea prin piață pentru estimarea valorii de piață.

În cazul prezentului raport de evaluare, estimarea valorii de piață a terenului nu este relevantă .

$$V_T = \text{ _ EURO (rotunjit), respectiv _ EURO/m}^2$$

4.4. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului. Reconcilierea valorilor

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2022, în baza actelor puse la dispoziție de către client și situația constatată pe teren în cadrul inspecției bunului evaluat, ocazie cu care s-au efectuat verificările necesare privind bunul mobil evaluat.

Raportul de evaluare a fost întocmit în următoarele ipoteze:

- a. informațiile furnizate de client sunt considerate autentice;
- b. toate documentele tehnice se presupun a fi corecte;
- c. nu s-au făcut investigații asupra prezenței sau absenței substanțelor nocive prezente sau emanate în funcționarea utilajelor. Evaluarea a fost realizată considerând că nu există pierderi de valoare din cauza acestor deficiențe.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii/obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior a fost obținută următoarea valoare:

✓ **Abordarea prin comparații :**

$$V_1 = 30.267,00 \text{ EURO}$$

Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului

Pentru reconcilierea rezultatelor am revăzut întreaga evaluare pentru a avea siguranța că datele disponibile, tehnicile analitice, logica și raționamentele aplicate au condus la judecăți consistente.

În analiza și reconcilierea rezultatelor am avut în vedere următoarele principii:

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o comparație;
- orientarea spre piață.

Cuquantum ajustare lei / mp		0 euro / mp	0 euro/ mp	- 3,54 euro/ mp
Pret ajustat euro / mp		28,53 euro / mp	28,85 euro / mp	31,82 euro / mp
TOPOGRAFIE	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare	%	0 %	0 %	0 %
Cuquantum ajustare euro / mp		0 euro / mp	0 euro / mp	0 euro / mp
Pret ajustat euro / mp		28,53 euro / mp	28,85 euro / m	31,82 euro / mp
UTILITATI DIPONIBILE	la 100m	la strada	la strada	la strada
	de strada			
Cuquantum ajustare	%	+4,64 %	+ 4,64 %	+ 4,64 %
Cuquantum ajustare euro / mp		+ 1,32 euro / mp	+ 1,34 euro / mp	+ 1,48 euro / mp
Pret ajustat euro / mp		29,85 euro / mp	30,19 euro / mp	33,30 euro / mp
FORMA IN PLAN	neregulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare	%	+1 %	+1 %	+1 %
Cuquantum ajustare euro / mp		+0,30 euro / mp	+ 0,30 euro / mp	+ 0,33 euro / mp
Pret ajustat euro / mp		30,15 euro / mp	30,49 euro / mp	33,63 euro / mp
PRET AJUSTAT		30,15 euro / mp	30,49euro / mp	33,63 euro / mp
AJUT. TOTALA BRUTA ABS.		+ 2,15 euro / mp	+ 3,49 euro / mp	- 6,37 euro/ mp
NUMAR DE AJUSTARI		5	5	5
Ajust. Bruta cea mai mica s-a efec. La comp. C				
VALOAREA PROPUSA (euro / mp) - rotund = 33,63				
Valoarea de piata propusa (euro) = 30.267,00				
Valoarea de piata propua (lei) = 150.515,00 lei				
Curs valutar la data evaluarii : 1 euro = 4,9729 lei				

