



JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA

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



HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan, în suprafață de 115 mp, situat în orașului Amara, strada Ionel Perlea, tarlaua nr.52, parcela nr.392/1, identificat cu nr. cadastral 29193

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița
Având în vedere:

- cererea nr. 19695 din 25.10.2023 depusă de petenta Popică Margareta-Georgiana privind solicitarea cumpărării terenului intravilan, 115 mp, situat în orașului Amara, strada Ionel Perlea, tarlaua nr.52, parcela nr.392/1, identificat cu nr. cadastral 29193;
- referatul de aprobare nr.223 din 16.09.2024, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.224 din 16.09.2024, întocmit de compartimentul de resort din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- Raportul de evaluare nr.38 din 17.07.2024, întocmit de evaluatorul autorizat Ion Lazăr Elena;
- raportul de avizare nr.201 din 27.09.2024, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr.193 din 27.09.2024, al Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului și turism, agricultură,

Examinând:

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se însușește Raportul de evaluare pentru terenul intravilan, în suprafață de 115 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, strada Ionel Perlea, tarlaua nr.52, parcela nr.392/1, identificat cu nr. cadastral 29193, întocmit de evaluatorul autorizat Ion Lazăr Elena, conform anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan, în suprafață de 115 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, situat în strada Ionel Perlea, tarlaua nr.52, parcela nr.392/1, identificat cu nr. cadastral 29193, înscris în cartea funciară nr.29193.

Art.3 Prețul de pornire al licitației este de 18.217,74 lei.

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

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

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

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

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

Art.7 Prin grija secretarului general al orașului Amara, prezenta hotărâre va fi comunicată, spre aducere la îndeplinire, Primarului Orașului Amara, Compartimentului juridic, Compartimentului contabilitate, salarizare-resurse umane, precum și Biroului impozite și taxe, executare silită, urmând a fi publicată în Monitorul Oficial Local al Orașului Amara.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

Nr.114

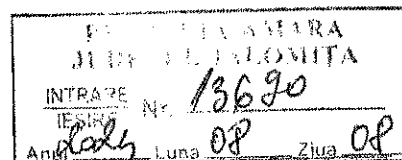
Din 30 septembrie 2024

Adoptată în Amara

Ex.3

— ANEXA 1 —

Raport de evaluare teren intravilan St=115mp T 52, P 392/1 situat in Amara , nr. cad. 29193 , jud Ialomita



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN St= 115m²

apartinind domeniului privat al

**UAT AMARA , str.Ionel Perlea, nr. cad. 29193 , T 52, P 392/1
jud IALOMITA ,**

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.-legitimatia 13348

**Raport de evaluare
nr. 38 /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.

Cap. 1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza raportului de evaluare

Client		UAT AMARA, JUD IALOMITA
Utilizatori desemnati		UAT AMARA , JUD IALOMITA
Data raportului		17.07.2024
Data inspectiei		17.07.2024
Data evaluării		17.07.2024
Evaluator autorizat		Ion Lazar Elena , evaluator autorizat EPI, legitimatia 13348
Tip proprietate		Teren intravilan, concesionat - 115mp, nr. cadastral 29193 categoria de folosinta actuala - : arabil.
Adresa proprietății		Amara , nr. cadastral 29193 , jud. Ialomita
Amplasare / Cartier		Zona „ SAT NOU” Mircesti a orasului Amara , jud Ialomita
Cod postal		927020
Carte funciara		Nr.29193, AMARA
		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 435.
Utilități		Energie electrica, apa-canal, gaze naturale
Suprafata	Teren	S _T = 115m ² -teren intravilan
	Constructii	-Pe teren exista o anexa din tabla cutata ,demontabila cu regim de inaltime parter ; anexa demontabila nu face obiectul evaluarii.
Proprietar		UAT AMARA , JUD IALOMITA
Utilizare existentă		-Teren intravilan arabil.
Piata specifică		Piata terenurilor intravilane
Curs de schimb valutar BNR la 17.07.2024		1 euro = 4,9681lei
Ipoteze speciale deosebite		-bunul mobil - terenul intravilan este intabulat , drept de PROPRIETATE privata , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 . 1. UAT Amara , CIF 4427889 -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 FUNCARA nr. 29193 copie -CF Nr. 29193 emisa de OCPI Ialomita, BCPI Slobozia .
VALORI ESTIMATE		
• Valoarea terenului- metoda comparatiei directe- tehnica analiza perechi de date		V_T =1875,65€ 9321,98 lei rotund 9322 lei
VALOAREA DE PIATĂ:		1875,65€ 9322 lei
VALOAREA DE PIATĂ UNITARĂ, per m ² teren		16,31 €/m² 81,06lei/ m²
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 dispoziție de către client și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. La data inspectiei, terenul intravilan este împrejmuit pe trei laturi , are o anexa demontabila la sol , obiecte de gospodarie si vegetatie , anexa demontabila și celelalte obiecte gospodaresti , nu face obiectul evaluării .
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 115mp situat in localitatea Amara, nr. cad. 29193, jud Ialomita valoarea de piata :

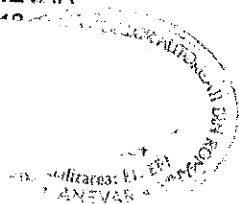
Vpt= 9322 lei respectiv 81,06 lei/mp

sau

1875,65 euro respectiv 16,31 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 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
legitimatie nr. 10010



1.2. Certificarea evaluatorului

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 prezența 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

legitimată nr



CUPRINS

OPINIA ASUPRA VALORII

1. INTRODUCERE

- 1.1. Sinteza evaluării
- 1.2. Certificarea evaluatorului

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 2.1. Identificarea și competența evaluatorului
- 2.2. Clientul și utilizatorii desemnați
- 2.3. Scopul evaluării
- 2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate
- 2.5. Tipul valorii estimate
- 2.6. Data evaluării
- 2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării
- 2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea
- 2.9. Ipoteze și ipoteze speciale
- 2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare
- 2.11. Conformitatea cu SEV
- 2.12. Descrierea raportului

3. PREZENTAREA DATELOR

- 3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare
- 3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare
 - 3.2.1. Situația juridică
 - 3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului
 - 3.2.3. Istoricul proprietății subiect

4. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

- 6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare
- 6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 7.1. Raportarea valorii

8. ANEXE

- 8.1. Abordări în evaluare
- 8.2. Fotografii ale proprietății
- 8.3. Localizare, plan de amplasament, schițe
- 8.4. Date de piață (oferte, tranzacții, etc)
- 8.5. Documente

Raportul de evaluare conține 32 de pagini

1.2. Certificarea evaluatorului

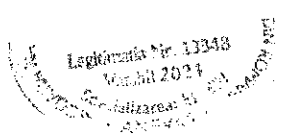
Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele și ipotezele speciale considerate și sunt analizele, opiniile și concluziile personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional;
- nu am nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate;
- suma ce îmi 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 și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România);
- dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod complet, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată de Ion Lazar Elena istian, în calitate de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Cu stimă,
Ion Lazar Elena
Membru titlu



Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către Ion Lazar Elena , în baza achizitiei directe.

EVALUATOR: Ion Lazar Elena

Legitimație ANEVAR: Nr. 13348 valabilă 2024.

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

- afirmațiile susținute sunt reale și corecte
- analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate la punctul 2.2. și se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport și nu am
- nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei valori anumite, specificată de
- către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs
- dorinței clientului de obținere a unui rezultat dorit sau care ar influența un eveniment viitor
- inspecția bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost efectuată de Pintilie Stefan Cristian, în calitate de evaluator
- în prezent sunt membru ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2022.
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu a acordat asistență profesională semnificativă

în elaborarea raportului

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

2.2. Clientul și utilizatorii desemnați

Client este UAT ORAS AMARA, cu sediul în orasul AMARA , str. Nicolae Balcescu nr. 91 cod postal 927020, orasul Amara , jud Ialomița..

Utilizatori desemnati: UAT ORAS AMARA, cu sediul în orasul AMARA , str. Nicolae Balcescu nr. 91 cod postal 927020, orasul Amara , jud Ialomița, cod postal 927020 .

2.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a imobilului evaluat în vederea tranzacționării bunului.

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

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate

În conformitate cu solicitarea clientului , prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară formată din teren intravilan insuprafata de 115 mp, înscris în C.F. nr. 29193 Amara, nr. cadastral 29193, a cărui proprietar este UAT AMARA.

A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra proprietății imobiliare prezentată mai sus, drept considerat deplin, valid și marketabil, în ipoteza în care acesta nu este afectat de niciun fel de sarcini.

Titularii acestui drept au un drept absolut de a poseda și a dispune de proprietatea imobiliară, în mod perpetuu, nefiind afectat de drepturi subordonate și/sau îngrădiri stabilite prin lege.

Conform documente anexate, suprafața de teren este de:

- 115 mp - suprafața conf. extras CF.

2.5. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în

SEV 104 – Tipuri ale valorii. Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, definiția valorii de piață este următoarea: *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, 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.

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 17.07.2024, fiind valabilă în continuare atât timp cât nu se modifică condițiile pieței și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Moneda raportului este RON.

2.6. Data evaluării

Inspekția proprietății a avut loc în data de 17.07.2024 și a fost realizată de către Ion Lazar Elena în calitate de evaluator și reprezentantul clientului și beneficiarul raportului domnul jurist Bunea Nicolae . Cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate extrasele de carte funciară pentru informare, schițele de prezentare, etc.

Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamentelor vecine. Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada iulie 2024; data evaluării este 17.07.2024; cursul valutar valabil la această dată este 4,9681 RON pentru 1 EUR; data redactării raportului este 17.07.2024.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspekției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părțile/componentele, cu excepția celor care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.

În vederea documentării și colectării datelor despre bunurile evaluate, precum și a celorlalte date necesare identificării, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

Dimensiunile au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

2.8. Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Extras de carte funciară pentru informare nr.29193 Amara, eliberat cu nr. cerere 139834 din 4.11.2021 de ANCPÎ OCPI Ialomita , BCPI Slobozia ;
- HCL Amara nr. 87/26.06.2024 privind aprobarea modificării și completării anexei la Hotărârea Consiliului Local Amara nr. 19/19.05.2002 privind însușirea de către Consiliul Local Amara a inventarului unor terenuri ce fac parte din domeniul privat al localității cu modificările și completările ulterioare precum și Anexa 1 și Anexa 2 la aceasta hotărâre.
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
- informații existente pe site-urile: olx.ro, homezz.ro, imobiliare.ro, imobiliare.net, lajumat.ro, public 24;
- revistele de profil;
- piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din localitatea Amara și din zona în care se situează imobilul supus evaluării.

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit considerându-se următoarele premise:

Ipoteze:

- situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare;
- aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se

întreprinde verificări sau investigații suplimentare;

- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”

- beneficiarul nu a pus la dispoziție certificat de urbanism pentru informare pentru proprietati din lipsa personalului de specialitate in unitate pe perioada derularii serviciului de evaluare (60zile de

la data achiziționării prin SICAP.)

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

- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă că ar valida integritatea lor- evaluatorul nu a efectuat măsurători ale proprietății, ci a estimat valoarea acesteia bazându-se pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție în copie și anexate prezentului raport; răspunderea pentru veridicitatea acestora aparține celui care le-a furnizat;

- nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop;
 - în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client;
 - previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuși schimbării condițiilor viitoare;
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună

mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel;

- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;

- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Ipoteze speciale: nu sunt

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, 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.

Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru elementele de natură juridică ale proprietății bunului ce nu iau fost aduse la cunoștință de către beneficiarul lucrării.

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

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (iulie 2024) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la punctele anterioare.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Pentru validitatea prezentului raport este necesară semnătura originală.

2.11. Conformitatea cu SEV

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general și SEV101 – Termenii de referință ai evaluării. Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Documentare și conformare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 –Raportare, SEV 104 -Tipuri ale valorii și SEV 105 - Abordări și metode de evaluare.

- Obiectul raportului de evaluare fiind de natura proprietății imobiliare, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare și GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile.

- Scopul evaluării fiind determinarea valorii de piață în vederea tranzacționării, evaluarea s-a făcut cu respectarea principiilor de evaluare, cuprinse în SEV 100 – Cadru General și poate fi verificată, conform SEV 400 - Verificarea evaluării.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

2.12. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la **respectivul Standard**.

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Amara este un oraș situat în județul Ialomița, în sud - estul României, în estul Campiei Romane, pe malul lacului Amara, la distanța de 9 km de Slobozia, cu un climat continental de stepa, cu veri calduroase și ierni reci. Temperatura medie anuală este de 10.3°C. Precipitațiile sunt reduse, iar umiditatea medie anuală ajunge la 63%. Iarna, predomină vânturile din nord-est.

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

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

Căi de acces-Pe calea ferată, cea mai apropiată gară este Slobozia Veche - în orașul Slobozia - gară accesibilă pe liniile Tândărei-Slobozia-Urziceni (la 62 km de acesta) și Călărași-Slobozia. Orașul este străbătut de șoseaua națională DN2C, care leagă Slobozia (7 km) de Buzău (84 km).

Stațiunea Amara este recomandată pentru tratamentul bolilor reumatice degenerativе (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 facilitati pentru bai calde in cazi si piscine cu apa din lac, bai calde cu namol si aplicari cu namol, plaja de pe malul lacului si aplicari de namol rece si bai in lac.

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

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

Namolul sapropelic este negru (în contact cu aerul devenind cenușiu), unsuros, sărat și are un

miros foarte puternic de hidrogen sulfurat. El conține 41% saruri anorganice, 39 % substante organice si 20 % apa.

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

Structura geologică aparține depozitelor cuaternare, predominând loessul.

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

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

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

Lacul Amara, cu o lungime de 4 km și o latime ce variaza între 200 și 800 m, este alimentat cu ape de siroire care spală eflorescențele produse la suprafața rocilor din Campia Romana de către apele subterane încărcate de saruri (predominant sulfati și cloruri). Sulfatul de magneziu și sulfatul de sodiu, dizolvate în mare cantitate în apa lacului, îi dau gustul foarte amar care 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% saruri anorganice, 39 % substante organice și 20 % apa.

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 sulțar, 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.

Din aprilie 2004 stațiunea a devenit oraș, potrivit Legii nr. 83 din 7 aprilie 2004

Localitatea a luat ființă între anii 1879-1882 (când a și fost atestată documentar), prin înproprietărirea participanților la Războiul de Independență al României și a tinerilor căsătoriți. Au primit pământ atunci peste 300 de familii provenite din județele Buzău, Prahova și Ialomița.

La sfârșitul secolului al XIX-lea, Amara era un cătun cu 190 de familii al comunei Slobozia[11] Veche. Din 1903[4] Amara a avut statut administrativ de comună, în componența sa intrând și satul Motalva. În 1925 Anuarul Socec consemnează comuna Amara în plasa Slobozia a județului Ialomița, cu 2098 de locuitori.[12]

În 1950, comuna Amara a trecut în administrarea raionului Slobozia din regiunea Ialomița - care după 1952 a intrat în componența regiunii București. În 1968, comuna, având în componere satele Amara, Amara Nouă și Motalva, a revenit la județul Ialomița, reînființat[13][14].

Între anii 1974-1977 a primit locuitorii satelor desființate Motalva și Amara Nouă în partea estică[4].

Din aprilie 2004 stațiunea a devenit oraș, potrivit Legii nr. 83 din 7 aprilie 2004

Conform recensământului efectuat în 2021, populația orașului Amara se ridică la 6.805 locuitori, în scădere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 7.345 de locuitori.

[16] Majoritatea locuitorilor sunt români (87,69%), iar pentru 11,9% nu se cunoaște apartenența etnică.[17] Din punct de vedere confesional, majoritatea locuitorilor sunt ortodocși (85,8%), iar pentru 12,93% nu se cunoaște apartenența confesională.[18]

Lui Petru Poni i se datorează primele analize chimice ale apei și nămolului lacului în 1887, astfel prin publicațiile din aceea vreme făcându-se cunoscute compozițiile apei și nămolului sapropelic negru, bogat în sulf, magneziu și clorură de sodiu. În 1892 autoritățile județene au decis să înființeze un serviciu al băilor, însărcinat cu exploatarea instalațiilor de băi calde. Patru ani mai târziu în 1896, Amara era folosită amplu de populație, sezonier. Documentele

timpului rețin ca bilanț al unui sezon de cură un număr de 452 de bolnavi și 3200 de băi.

Prima instalație publică pentru băi calde a fost făcută din scânduri în anul 1905, ea fiind distrusă în timpul Primului Război Mondial. În aceeași perioadă localnicii au făcut în locuințele lor instalații primitive de băi, încălzind apa și nămolul în cazane.

Caracterele terapeutice ale lacului în comparație cu cele ale factorilor de cură din alte stațiuni balneare din țară, au fost descoperite mai târziu (1936), până atunci populația din împrejurimi folosind în boli reumatice - empiric apa și nămolul. Doar după al Doilea Război Mondial, au fost ridicate construcții destinate turismului balnear și a fost amenajată plaja pe malul lacului Amara pentru băi de soare

Locurile de cazare sunt grupate în principal în hoteluri, care au baze de tratament recuperator ce asigură executarea procedurilor de peloidoterapie, hidroterapie, terapie fizică și kinetoterapie. Toate au plaje proprii.

- Lebăda: categoria două stele, capacitate de 944 locuri repartizate în doua corpuri de cazare, acționari sunt marile confederații sindicale.
 - Ialomița: categoria trei stele, capacitate de 480 locuri, aflat în proprietatea Ministerului Muncii și Protecției Sociale. A beneficiat de investiții, în special după 1998.
 - Complexul balnear Parc: este format din 2 hoteluri, de trei stele (Hotel Parc) cu 432 de locuri, respectiv patru stele (Hotel Dana) cu 78 locuri, capital integral privat. Este complet renovat.
 - Vila Irina: capacitate 56 de locuri, aflată în administrarea Ministerului Justiției prin Administrația Națională a Penitenciarelor.
- Numeroase alte unități de cazare - moteluri, vile - completează oferta turistică.

Există și un camping, cu căsuțe și loc pentru corturi.

Plaje:

- Hoteliere: Lebăda, Splendid (Hotel Ialomița), Mircești (Complexul Parc)
- Plajă pentru copii - amenajată în cadrul Taberei de copii
- Plajă (în regim privat) pentru nudiști - amenajată cu secțiuni separate pentru femei și bărbați (Hotel Parc)[2]

Orașul Amara este un oraș în plină dezvoltare. În ceea ce privește numărul de locuințe și suprafața

locuibilă se înregistrează o creștere după declararea comunei , aprilie 2004, oraș(aprilie 2004). Promovarea continuă a stațiunii și dezvoltarea acesteia, situarea orașului Amara la numai șapte km de Municipiu Slobozia fiind parțial în trendul observabil la nivelul unor municipii/orașe de aceeași mărime și profil.

În ceea ce în marea lor majoritate aceste locuințe terminate sunt realizate cu fonduri private (toate construcțiile sunt de fapt finanțate de populație, fiind mai degrabă cu uz rezidențial/personal și nu de afaceri.

3.2. Prezentare generala a proprietății imobiliare

3.2.1. Situația juridică

Proprietatea imobiliară este situată în orasul Amara , zona Mircesti, județ Ialomita, fiind compusa din terenul intravilan în suprafata de 115 mp, înscris în C.F. nr. 29193 Amara, nr. cadastral 29193, avand categoria de folosință arabil, a cărui proprietar este UAT AMARA.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată aparținând UAT AMARA ; acesta este titularul dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului;
- **Drept de proprietate dobândit prin:** Intabulare drept de PROPRIETATE privata , dobândit prin Lege , cota actuala 1/1 1. UAT AMARA , C/F 4427889 conform Extrasului de Carte Funciara pentru Informare Carte Funciara nr. 29193 Amara , cap. B. Partea a II. Proprietari si acte.

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului



Amplasamentul se identifică astfel:

- cu numărul cadastral 29193, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 29193 a orasului Amara , proprietar fiind UAT Amara, teren intravilan.

Proprietatea este amplasata in zona de nord , zona periferica a „SATULUI NOU „ zonei Mircesti . Zona studiata este rezidentiala , ocupata de proprietati cu destinatie rezidentiala .

Suprafata terenului intravilan este de 115mp.

Terenul este plan. Mediu normal si corespunzator zonei de campie .

Nr. crt	Subiect	Teren intravilan
	Client / utilizator	UAT Amara
	Scop evaluare	Informare in vederea vanzarii la valoarea de piata
	Dreptul de proprietate	Deplin , terenul este proprietate exclusivă conform capitolelor B, din extrasul de carte funciară pentru informare nr 29193 Amara / 4.11.2021
	Restrictii de utilizare	fara
	Conditii de finantare	La piata
	Conditii de vanzare	independent
	Adresa	Amara , str. Ionel Perlea , T 52, P 392/1, jud Ialomita
	Amplasare	Loc.Amara -zona Mircesti -nord-zona periferica , T52, P 392/1, nr. cad 29193
	Suprafata	115mp
	Destinatia	Zona cu destinatie rezidentiala , categoria de folosinta a terenului subiect -arabil (avand numai 115mp, deschidere 2,836m)
	Topografie	Teren plan .
	Forma	Aproximativ regulata, dreptunghiulara
	Utilitati	Apa, energie electrica ,canalizare , gaze naturale , telefonie mobila , GSM,
	Acces	Str. Ionel Perlea , strada pietruita, fara trotuare amenajate
	Deschidere	2,836m
	Situatia actuala a terenului	libera .
	Indicatorii urbanistici	POT = CUT =
	Vecinatati	N-Dragu Costica -40,53m; S- Md.Neicu Radu -40,58m ; E- NC 239/1, str. Ionel Perlea —2,81m; V -NC 2200?(4) d= 2,84m ;
	Puncte de interes	1Plaja Mircești 1.Muzeul național de Agricultură 2.Conacul Bolomey 3.Mănăstirea Sfinții Voievozi Slobozia 4.Casa memorială Ionel Perlea

	5. Muzeul Județean Ialomița
Artere importante	șoseaua națională DN2C, care leagă Slobozia (7km) de Buzău(84km)

Evaluatorul are misiunea de a evalua terenul liber St=115mp, str. Ionel Perlea , jud Ialomita, nr. cadastral 29193 .

În conformitate cu Actualizare Plan Urbanistic General al Orasului Amara, terenul este amplasat în zona rezidențială fără impact semnificativ asupra mediului.

Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află în orasul Amara , unde, conform hărții de zonare seismică , grad 8 pe scara Richter .

Nu au fost făcute cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale.

În absența unor informații contrare, evaluarea s-a făcut în ipoteza că proprietatea nu este afectată de alte proiecte cum ar fi lărgirea străzilor.

Teren și contaminări:

- nivel mediu al zgomotului, prafului și gazelor emenate: trafic redus pe str. Ionel Perlea ;
- nu s-au investigat stabilitatea și caracteristicile geologice ale terenului și evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplinește toate condițiile necesare pentru utilizările admise;
- evaluatorul nu a realizat investigații sau teste și nu au fost puse la dispoziție date privind poluarea sau contaminarea terenului și a apei freactice;
- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietății.

3.2.4. Istoricul proprietății subiect

- terenul intravilan aparține UAT AMARA, jud IALOMITA conform HCL Amara nr. 87/26.06.2024 privind aprobarea modificării și completării anexei la Hotărârea Consiliului Local Amara nr. 19/19.05.2002 privind însușirea de către Consiliul Local Amara a inventarului unor terenuri ce fac parte din domeniul privat al localității cu modificările și completările ulterioare precum și Anexa 1 și Anexa 2 la aceasta hotărâre. Terenul intravilan are nr. crt. 435 în Anexa 2 la prezenta hotărâre.
- Din inventarul unității -domeniul privat, zona Mircești , reiese că sunt înregistrate suprafețe reduse de teren intravilan situate în imediata vecinătate a altor terenuri proprietate - funduri de curte sau laterale proprietăților cu deschidere redusă la strada- efect din timp a unor măsurători empirice .
- Urmare a noilor tehnici folosite în măsurarea terenului , acțiunile de întocmire a cartilor funciare pe localități aceste mici terenuri care au fost inventariate sunt concesionate respectiv propuse spre vânzare.
- Aceste terenuri cu suprafața redusă sunt solicitate de proprietarii terenurilor cu care sunt învecinate , spre concesionare respectiv cumpărare . Urmare a noilor tehnici de măsurare a terenului , acțiunea de întocmire a cartilor funciare pe localități aceste terenuri sunt concesionate respectiv propuse spre vânzare.

Cap. 4. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de

reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc,

fiind

posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod

frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. **EN SASE**

PASI:

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar

(analiza productivității proprietății)

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice

(aria pieței și aria competitivă)

Pasul 3. Analiza cererii

Pasul 4. Analiza ofertei

(investigarea și previziunea concurenței)

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

(conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

În aceasta prima etapă sunt identificate caracteristicile proprietății subiect care determină capacitatea sa productivă și utilizările potențiale ale proprietății. Aceste caracteristici pot fi fizice, juridice sau de localizare; acestea urmand a fi baza pentru selectarea proprietăților comparabile, precum și pentru concluziile cu privire la modelarea cererii marginale previzionate.

Atributele fizice, juridice și localizarea imobilului au fost prezentate anterior, prop. imobiliară evaluată este de tip teren liber, intravilan.

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;
- Destinație alternativă.

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip teren intravilan, categoria de folosință- agricolă-intravilan : 115mp.

Suprafață totală teren – 115 mp (conform extrase CF).

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- conform Actualizare Plan Urbanistic oraș AMARA, terenul este amplasat în zona rezidențială, fără impact semnificativ asupra mediului. Deși nu s-a înaintat un plan urbanistic de informare din lipsa personalului de specialitate în unitate în perioada derulării termenului de finalizare a achiziției suprafața redusă 115mp nu permite utilizare singulară a proprietății în vederea realizării unei construcții rezidențiale ci numai prin alipire la una din parcelele învecinate situate în partea de nord sau sud a proprietății subiect. Prin alipire și deci mărirea suprafeței se poate considera că îndeplinește criteriile pentru a se construi rezidențial.

Dimensiunile minime ale unui teren de casă:

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone construite	
	Suprafața m ²	Front m	Suprafața m ²	Front m	Suprafața m ²	Front m
Înșiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	10
Izolată	200	12	350	14	350**	14***
Parcelă de colț	—	—	Reducere cu 50 m ²	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	Reducere cu 50 m ²	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*) - conform Regulamentului General de Urbanism
 **) - pentru L1d - suprafața minimă = 500 mp.
 ***) - pentru L1d - front minim = 14 m.

Dimensiunile minime ale terenurilor, privind Suprafața (m²) și deschiderea (m), sunt incluse în tabel, pentru regimul de ocupare izolat, cuplat, sau înșiruit. Datele apar în Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului București, zonele de locuit.

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice (aria pieței și aria competitivă)

Segmentarea pieței se impune a fi efectuată încă de la început, pentru a reduce eforturile și a concentra căutările spre a găsi cele mai bune informații cu grad mare de asimilare proprietății de evaluat.

Analiza pieței specifice presupune cercetarea condițiilor pieței imobiliare specifice proprietatii subiect, precum și examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizați o serie de factori:

• **Tipul proprietatii imobiliare:** teren liber, intravilan;

• **Caracteristicile proprietatii imobiliare:**

- **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;

- **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** singurii clienți potențiali sunt persoanele juridice sau fizice care au proprietati învecinate și doresc alipirea terenului subiect la parcela învecinată sau utilizarea acestuia (efect de sinergie cu terenurile vecine).

- **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;

- **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canalizare, gaz;

- **Forma și deschidere:** regulată (aproximativ dreptunghiulară), deschidere de aprox. 2,83 m la str. Ionel Perlea, pietruită;

• **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vânzare în zona Mircești, oras Amara;

• **Proprietăți substitut disponibile:** au fost identificate **suficiente** proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață

definită, aparținând UAT Amara, proprietati identificate cu suprafața redusă conform Anexei 2 la HCL 87/26.06.2024.

• **Proprietăți complementare:** (facilități suport al funcției servicii complementare): spații comerciale, farmacii, spații de alimentație publică, instituții publice și de cult - nu sunt.

În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem

afirma că piața specifică proprietatii subiect este cea a terenurilor cu potențial de dezvoltare pentru

segmentul rezidențial, situate în orașul AMARA., zona Mircești -nord.

Pasul 3. Analiza cererii

Cererea reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor produsului imobiliar. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali (cumpărători și chiriași) pentru proprietatea subiect. Pentru aceasta se urmărește activități/ utilizări care pot susține proprietatea așa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se efectua aceste modificări).

Cererea trebuie urmărită mai ales pe segmentul de piață al celor cu interes de a achiziționa un imobil, îl doresc și pot (au puterea financiară) să-l și achiziționeze.

Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Cererea privind Cumpararea:

În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind antrenată de diminuarea efectelor crizei economice, creșterea interesului investițional și mărirea nivelului creditării.

Cererea privind Inchirierea:

În ceea ce privește închirierea acestui tip de proprietate, există cerere și din punct de vedere al închirierii.

Categorie importantă într-o piață imobiliară sănătoasă, dezvoltatorii de mici dimensiuni au intrat din nou în joc, investind deocamdată prudent. Cei care cumpără zilele acestea sunt exclusiv cei interesați să dezvolte un proiect în viitorul apropiat, astfel că analizează mult mai atent caracteristicile unui teren.

Numărul tranzacțiilor a urcat simțitor față de anii trecuți, prețurile încă scăzute fiind unul dintre cei mai importanți factori.

Piața de terenuri din țara noastră s-a caracterizat în anul 2019 printr-o cerere crescută din partea segmentelor de rezidențial și retail. Interesul față de aceste sectoare a fost menținut și pe parcursul anului 2020, iar atenția investitorilor s-a îndreptat cu precădere spre dezvoltarea proiectelor rezidențiale și mixte, care pot oferi un ecosistem complet.

Volumul tranzacțiilor cu terenuri pentru proiecte imobiliare comerciale (exclusiv industriale și de depozite tradiționale) s-a situat la aproximativ 450 milioane euro în 2022, în scădere față de 800 milioane în 2021, se arată într-o analiză realizată de compania de consultanță imobiliară Colliers.

Bucureștiul și împrejurimile Capitalei continuă să fie cele mai interesante pentru investitori, atrăgând două treimi din volumul total, în timp ce sectorul rezidențial a generat spre trei sferturi din tranzacțiile la nivelul Capitalei.

La scăderea volumului tranzacționat a contribuit și reducerea interesului din partea dezvoltatorilor începând cu lunile de toamnă. Mai exact, investitorii au început să-și pună întrebări mai serioase cu

privire la strategia lor imediată, în contextul unor discuții tot mai dese despre o recesiune globală și creșterea costului de risc odată cu majorarea randamentelor titlurilor de stat. În același timp, dezvoltatorii de proiecte rezidențiale au observat o temperare a activității, pe măsură ce dobânda mai mare, inflația și incertitudinile au început să reducă din interesul cumpărătorilor pentru apartamente noi. Chiar și așa, până să existe aceste temeri, dezvoltatorii au realizat o serie de tranzacții mari, de referință în piață, subliniază reprezentanții Colliers.

„Cele mai active zone din Amara după pandemie a fost zona Drumul Fermei și zona Mircești, zone rezidențiale.

Concluzii privind **Cererea solvabilă** specifică pentru acest tip de proprietate:

- **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabilă înregistrează o creștere încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare;
- **Cererea pentru închiriere** – nu există informații în acest sens.
- **Potențialii cumpărători:** proprietarii terenurilor învecinate din zonă.
- **Interesul investițional:** există și este în continuă creștere. În ultimii trei ani, prețurile terenurilor rezidențiale la nivel național au înregistrat creșteri de peste 50%, iar cererea pentru acest tip de proprietate este în creștere;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme

regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;

- **Dimensiunea proprietății:** prețurile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, suprafața și potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

Oferta se referă la disponibilitatea produsului imobiliar în diferitele lui faze de dezvoltare. Un cumpărător are alternativa de a achiziționa/închiria de pe piață un număr mai mare de proprietăți cu caracteristici semănătoare. În competiție cu acestea intră și proprietatea subiect, care este doar una dintre variantele alternative din totalul celor disponibile pe piață.

Oferta aferentă proprietăților disponibile spre vânzare/închiriere (doar acestea prezintă interes, nu cele care sunt similare dar nu sunt expuse spre vânzare/închiriere), care sunt asimilabile (caracteristicilor și utilității) proprietății subiect se numește **ofertă competitivă**.

Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

O tendință interesantă, în opinia directorului Colliers, este aceea că piața devine mai activă în afara

Bucureștiului decât în Capitală în ceea ce privește demararea de tranzacții noi. Această evoluție are de-a face cu faptul că investitorii sunt mai reticenți să se angajeze la pre-contracte în București, unde există o mare incertitudine în privința obținerii documentațiilor urbanistice.

Prețurile au rămas relativ stabile, mai ales în condițiile în care, în prima parte a anului, investitorii au fost mai temători în contextul războiului, iar ulterior nu prea a existat un context favorabil în general, având în vedere că incertitudinile au persistat, iar dobânzile mai mari au început să se facă simțite.

În ceea ce privește **oferta competitivă** pentru proprietatea imobiliară subiect, în urma analizei de piață au rezultat următoarele informații:

oferta de vânzare – suficientă, așezată pe un trend ascendent;

- **oferta de închiriere** – nu sunt informații;

- **stocul total disponibil** – suficient, în stagnare;

- **volumul de livrări așteptate:** piața activă cu tranzacții relativ medii;

- **prețurile solicitate pentru vânzare*** – între 20-32 EUR/mp

- **marja de negociere la vânzare** (oferte mature): între 5-15%

Reprezintă raportul dintre prețul din oferta maturizată și prețul la care se încheie tranzacția).

* *variația prețurilor este antrenată de următoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața, acces, dimensiuni, distanța față de drumuri de acces, amenajări exterioare, împrejurimi, etc;*

În **anexe** sunt prezentate informațiile de piață (oferte de vânzare) colectate din piața specifică pentru proprietatea subiect.

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este, în cea mai mare măsură, dependentă de poziția sa competitivă pe piața specifică.

Cunoscând caracteristicile proprietății imobiliare evaluate, putem identifica și selecta și alte proprietăți imobiliare competitive (oferta) și putem înțelege avantajele/dezavantajele comparative pe care proprietatea subiect le-o prezintă potențialilor cumpărători (cererea).

Pentru a evidenția conformările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți imobiliare, trebuie identificată relația dintre cererea (solubilă și probabilă) și oferta concurențială de pe piața analizată – curentă și viitoare. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața curentă și condițiile ce ar caracteriza piața după o perioadă de prognoză.

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Pe piața românească, raportul cerere/ofertă este supraunitar. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de

muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

În prezent oferta potențială de proprietăți imobiliare este mai mică comparativ cu cererea existentă pe piață.

Ținând cont de informațiile existente în piață la data evaluării, pentru acest tip de proprietate putem reliefa următoarea situație:

- activitatea pieței: piață activă sau piață a vânzătorului (cerere în creștere, rămânere în urmă a ofertei, prețuri în creștere).

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, putem determina absorbția proprietății subiect, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitivă cunoscute.

Având în vedere perioada medie de vânzarea unui teren intravilan în orasul Amara , în momentul de față, drept o piață ponderată. Important de observat este că, raportat la perioada similară a anului anterior, sa consemnat diminuări ale perioadei de vânzare.

Cap. 5. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite

variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind *utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber*

sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

o Cea mai bună utilizare a terenului liber sau considerat a fi liber;

În plus față de a fi probabil rezonabilă, CMBU atât a terenului ca fiind liber trebuie să îndeplinească patru criterii implicite. Astfel, CMBU trebuie să fie:

o permisă legal

o fizic posibilă

o fezabilă financiar

o maxim productivă (să conducă la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber sau a proprietății construite)

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți este determinată după aplicarea celor patru criterii și după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplinește toate cele patru criterii,

este cea mai bună utilizare.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații

referitoare la terenuri libere amplasate în orasul Amara , județul Ialomița .

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza

conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

În vederea stabilirii celei mai bune utilizări, am analizat utilizările posibile ale proprietății, după cum urmează:

Utilizativă

Industrial Nu

Comercial Nu

Rezidențial Da , solicitantul achiziționării terenului prin cumparare fiind persoana fizică conform

cererii anexate la raport care are proprietate învecinată- str. Ionel Perlea nr. 392 și își dorește alipirea terenului subiect la parcela învecinată sau utilizarea acestuia (efect de sinergie cu terenurile vecine).

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea rezidențială, prin alipirea terenului subiect la parcela învecinată și utilizarea acestuia (efect de sinergie cu terenul vecin al solicitantului , solicitant care dorește cumpararea proprietatii subiect nr. cad. 29193 cu suprafața de 115mp) .Conform *Regulament general de urbanism din 27/06/1996 Secțiunea a IV-a Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor , ARTICOLUL 30*

Parcelarea

(2) Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

a) front la stradă de minimum 8 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;

b) suprafața minimă a parcelei de 150 m² pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 m² pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se încadrează în prevederile alin. (2).

Având în vedere cele prezentate mai sus și concluziile rezultate din analiza pieței specifice, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea de teren liber sau cu destinație rezidențială prin alipire la una din parcelele învecinate din parte de nord sau de sud a proprietatii subiect. Prin alipire proprietate îndeplinește criteriile care definesc CMBU și anume:

o este fizic posibilă

o este permisă legal

o este fezabilă financiar

o este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite.

Mentiunea este făcută având la baza solicitarea unuia dintre vecinii proprietatii subiect, anexată prezentului raport prin care își exprimă dorința cumparării . Vanzare proprietatii analizate este prin licitație publică , abordare prin care proprietarul obține valoare maximă de la cumparator.

Dimensiunile minime ale unui teren de casa :

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesionării terenului		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone construite	
	Suprafața m ²	Front m	Suprafața m ²	Front m	Suprafața m ²	Front m
Înșiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	10
Izolât	200	12	350	14	350**	14***
Parcelă de colț	--	--	Reducere cu 50 m ²	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	Reducere cu 50 m ²	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă

*) - conform Regulamentului General de Urbanism
 **) - pentru L1d - suprafața minimă = 500 mp.
 ***) - pentru L1d - front minim = 14 m

Dimensiunile minime ale terenurilor, privind Suprafața (m²) și deschiderea (m), sunt incluse în tabel, pentru regimul de ocupare izolat, cuplat, sau înșiruit. Datele apar în Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului București, zonele de locuit.

Cap. 6. EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

6.1. Aplicarea abordărilor în evaluare

Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Comparăția directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci

când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

Pentru exprimarea concluziei asupra valorii proprietății imobiliare, evaluatorul a utilizat metode de evaluare specifice, care sunt incluse în cele trei abordări în evaluare:

- abordarea prin piață;
- abordarea prin venit;
- abordarea prin cost.

Alegerea abordării a depins de tipul de proprietate imobiliară, de scopul evaluării, de termenii de referință ai evaluării, de calitatea și cantitatea datelor de piață, disponibile pentru analiză. Toate cele trei abordări în evaluare se bazează pe date de piață.

Abordarea prin piață este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acestuia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, atunci când există suficiente informații credibile privind tranzacții și/sau oferte recente credibile.

În abordarea prin piață, analiza prețurilor proprietăților comparabile se aplică în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului proprietății subiect. În abordarea prin piață, se analizează asemănările și diferențele între caracteristicile proprietăților comparabile și cele ale proprietății subiect și se fac ajustările necesare în funcție de elementele de comparație.

În abordarea prin piață, elementele de comparație recomandate a fi utilizate includ, fără a se limita la acestea: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile necesare imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea, componentele non-imobiliare ale proprietății.

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra

valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar).

Abordarea prin venit include două metode de bază:

- capitalizarea venitului și fluxul de numerar actualizat (analiza DCF).

Capitalizarea venitului, numită și capitalizarea directă, se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile.

Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Având în vedere informațiile disponibile pentru evaluarea terenului am utilizat abordarea prin piață, metoda comparației directe, singura abordare considerată ca fiind adecvată.

6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

Valoarea de piață a terenului este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia; în cazul terenului subiect, aceasta fiind cea rezidențială, utilizare care este posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare. Metoda comparației directe utilizează ca procedeu de lucru estimarea valorii de piață prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare tranzacționate și compararea acestora cu cea de evaluat. Această metodă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerație asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație:

- selectarea și descrierea comparabilelor de pe piață și procesul de ajustare;
- comparabilele sunt selectate dintre cele care au același CMBU;
- elementele de comparație includ: drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizare, caracteristicile fizice, utilități disponibile și zonarea; - aplicare.

Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație privind mărimea ajustării ce se referă la o singură caracteristică.

Ajustările se aplică procentual sau valoric la prețul de tranzacționare al comparabilei în cauză.

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de "comparația directă" sau anterior "comparația

vânzărilor", este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

În anexa nr. 1.1. este prezentată procedura de aplicare a metodei și *Grila comparațiilor de piață*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

V teren = 1875,65 euro echivalent a 9321,98 lei , rotund 9322 lei - pentru suprafața de 115 mp – conform extras CF 29123.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi

similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul

evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din p din teren, publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – i de terenuri, fără

construcții) și cunoștințe pe care evaluatorul le a avut despre tranzacții în zona Mircești , oraș Amara..

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între **20-35EUR/mp**.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

Pentru proprietatea subiect teren intravilan St=115mp , nr. cad. 29193 situată în Amara, T52, p 392/1 sau selectat următoarele comparabile:

A-teren intravilan agricol St= 800mp, D=20m situat pe str. Ionel Perlea nr. cad. 21801 , utilități apă-canal, energie electrică , gaze naturale . Tranzacție 31.05.2021 Vp= 9552 euro respectiv 13,6euro/mp .

B. teren intravilan agricol St= 800mp , D=20m situat pe str. Primaverii -sud , utilități apă-canal, energie electrică , gaze naturale . Oferta 17.07.2024 Vp= 25000euro respectiv 31,25 euro/mp tel. 0752524918.

C.teren intravilan agricol St= 800mp, D=20m situat pe str. Independentei -nord nr. 478 1 , utilități apă-canal, energie electrică , gaze naturale . Tranzacție 31.03.2021 Vp= 13840euro respectiv 17,3euro/mp .

Justificare ajustărilor aplicate

Ajustarea pentru tip oferta sau tranzacție :

Comparabilele A și C sunt tranzacții , astfel ca au fost cotate cu o creștere de 1% pe luna de la data tranzacției la data întocmirii raportului pentru proprietatea subiect iar comparabila B este oferta, a fost decotată cu un procent de -15% întrucât în urma discuției tel.cu proprietarul dar și în anunțul făcut pe publi24.ro acesta este dispus să negocieze.Valoarea corecției a fost stabilită pe baza observațiilor istorice referitoare la marja de negociere pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis :

Dreptul de proprietate a comparabilelor este deplin - Nu sunt necesare ajustări.

Restricții de utilizare :

-Nu sunt necesare ajustări

Condiții de finanțare :

Deoarece condițiile de finanțare sunt similare nu sunt necesare ajustări .

Condiții de vânzare

Condiții de vânzare similare -nu sunt necesare ajustări.

Condiții de piață(data):

Comparabilele A și C sunt tranzacții , astfel ca au fost cotate cu o creștere de 1% pe luna de la data tranzacției comparabilei A, respectiv comparabilei C la data întocmirii raportului pentru proprietatea subiect.

Ajustare pentru localizare :

Comparabila A și C sunt situate pe stăzi apropiate cu proprietatea subiect , zona nord-spre câmp- ca și proprietatea subiect deci nu se corectează iar comparabila B este situată pe o stradă învecinată dar în partea de sud, mai aproape de stațiune, locație mai bună decât a proprietății subiect , se corectează negativ cu 10%.

Ajustări pentru suprafață :

Comparabilele A, B, C au suprafață de 800mp, proprietatea subiect are 115mp. Pentru construcție rezidențială minim de suprafață este 150-350(dacă ar fi în zona protejată dar din informații verbale nu este- nu s-a pus la dispoziție un certificat de urbanism pentru informare din lipsa personalului de specialitate în perioada derulării termenului fixat pentru predare lucrări)

având în vedere aceasta toate comparabilele s-au corectat negativ fata de proprietatea subiect cu -2% .

Ajustare pentru destinatia terenului:

Comparabilele A, B, C au aceeași utilizare ca și proprietatea subiect – intravilan agricol -conform extrasului de către funciara și contractelor de vânzare cumpărare - nu sunt necesare ajustări +/-;

Ajustări pentru amenajări

-Comparabilele A, B și C au deschidere la strazi pietruite fara trotuare amenajate ca și proprietatea subiect- nu necesita ajustări +/- ;

Ajustări pentru topografie , relief:

Comparabilele A, B și C au aceeași forma respectiv relief ca și proprietatea subiect, nu se impun ajustări ;

Ajustări pentru utilitati:

comparabilele A, B, și C au aceleasi utilitati ca și proprietatea subiect – nu se impun ajustări+/-.

Ajustări pentru forma în plan, deschidere:

Deschiderea proprietății subiect este de 2,8m iar comparabilelor este de 20m dar deschiderea minimă pentru construcție rezidențială, zona rezidențială în care se afla proprietatea subiect -este de min. 8m -având în vedere aceasta – am ajustat negativ cu 2, 85 % comparabilele A, B,și C.

Ajustări pentru alți factori

Deoarece proprietatea subiect are aceleasi amenajări ca și comparabile A, B, și C nu s-au impus amenajări.

Nu am putut utiliza alte metode deoarece nu am avut la dispoziție Autorizație de construire care este obligatorie pentru metoda reziduală, respectiv nu am identificat informații de piață pentru aplicarea altor abordări.

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Raționamentul profesional al evaluatorului s-a concretizat în prezentarea argumentelor care motivează importanța diferită acordată rezultatelor obținute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obținut prin aplicarea unei dintre metodele de evaluare, rezultat pe care evaluatorul îl consideră ca fiind cel mai rezonabil.

Raționamentul profesional care stă la baza selectării rezultatului final și a stabilirii concluziei asupra

valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare în aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării, așa cum precizează

Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea celui mai probabil preț al proprietății imobiliare formată din teren intravilan în suprafața de 115 mp, înscris în C.F. nr. 29193 Amara , nr. cadastral 291934, a cărui proprietar este UAT AMARA, conform actelor prezentate în copie de către client și anexate la prezentul raport, în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul

prețurilor practicate pe piața specifică în luna iulie 2024.

Etapele parcurse:

- inspecția și descrierea proprietății;
- culegerea datelor de pe piața imobiliară din orasul Amara, cu ajutorul cărora s-a făcut o analiză a acestora;
- identificarea unor proprietăți asemănătoare comparabile;

- evaluarea propriu zisă.

În urma analizei s-a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a spațiului este aceea de proprietate imobiliară de tip teren intravilan arabil.

Prin folosirea abordărilor a rezultat următoarea valoare:

V teren =1875,65 euro echivalent a 9321,98lei , rotund 9322 lei - pentru suprafata de 115 mp – conform extras CF 29193.

În abordarea prin comparație am folosit trei loturi similare, fiind analizate, comparate și ajustate funcție de asemănări sau diferențieri. **Comparabilele au fost selectate dintre cele care au aceeași CMBU.**

Datele avute la dispoziție le consider reale, ca urmare tehnica de evaluare o consider credibilă.

7.1. Raportarea valorii

În urma acestei analize, valoarea de piață estimată este cea rezultată din abordarea prin comparație.

directă. La folosirea acestei metode au existat suficiente informații și ca atare consider că este cea mai credibilă metodă.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate

în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii aprilie 2023;

- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;

- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9681lei/euro;

- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea

pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;

- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;

- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;

- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

VALOARE IMOBIL

Vpt= 11875,65 euro echivalent a 9321,98lei , rotund 9322 lei - pentru suprafata de 115 mp – conform extras CF 29193.

la cursul valutar 4,9681 lei/euro, Valabil pentru data de referință a evaluării 17.07.2024.

Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

EVALUATOR,
Membru ANEVAR
Ion Lazar Elena



Cap. 8. Anexe

Fotografii

Documente care au stat la baza evaluării :

HCL 87/26.06.2024 a Consiliului Local Amara si Anexa 1respectiv Anexa 2 la HCL 87/26.06.2024.

- Extras de carte funciara pentru informare din OCPI IALOMITA BCPI SLOBOZIA din 04.11.2021 ;
-cerere solicitare cumparare teren intravilan nr. cad. 29193, nr. 19695/25,10.2023 ;

- Planuri si schite

- Plan de amplasament si delimitarea imobilului scara 1:200

Anexa 1- fisa de evaluare- 5 pag.

1.1 Extrase informatii de piată

1.2 Calificările evaluatorului

Raport de evaluare teren intravilan St=115mp T 52, P 392/1 situat in Amara , nr. cad. 29193 , jud Ialomita

ANEXA NR. 1 – EVALUARE – Teren intravilan St= 115 mp , oras Amara, str. Ionel Perlea,T52, P 392/1, jud. Ialomita, nr. cadastral 29193 .

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

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	Amara, str. Ionel Perlea, nr. cad. 29193, T52, P392/1 St=115m	Amara, str. Ionel Perlea nr. cad. 21801 800mp Vp=9552€ la 31.05.2021 13,60 €/m ²	Amara, str. Primaverii sud Vp=25000€ 17.07.2024 St=800mp, D=20m 31,25€/m ² -oferta tel 0752324918	Amara , tranzactie str.Independentei nr 478-nord 800mp , III 2021 tranzactie Vp=13840€ 17,3€/m ²
Pret oferta, vanzare si deschidere (euro/mp)	?	13,60€/m ²	31,25€/m ²	17,30€/m ²
Tipul comparabile (tranzactie/oferta)		Tranzactie V 2021	oferta VII.2024	Tranzactie III 2021
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, str. Ionel Perlea-nord , nr. cad. 29193, T52, P392/1	Amara, str. Ionel Perlea -nord nr. cad. 21801	Amara, str. Primaverii sud	Amara str.Independentei nr 478, -nord
Suprafata (mp)	115	800	800	800
Destinatia (utilizarea terenului)	Intravilan agricol	Intravilan agricol	Intravilan agricol	Intravilan agricol
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	pietruita	similar	similar	similar
Topografie / Relief	Plan	Plan	Plan	Inclinat

ANEXA NR. 1 – EVALUARE – Teren intravilan St= 1.15 mp , oras Amara, str. Ionel Perlea,T52, P 392/1, jud. Ialomita, nr. cadastral 29193 .

Utilitati disponibile	Ee, apa-canal, gn	Ee, apa-canal, gn	Ee, apa-canal, gn	Ee, apa-canal, gn
Format in plan si deschidere	2,8m	Poligonala 20m	Poligonala 20m	Poligonala 20m

EVALUAREA TERENULUI SI AMPLASAMENTULUI

EVALUAREA TERENULUI -ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp) Pret oferta , vanzare (€/m ²)	 Amara, str. Ionel Perlea, nr. cad. 29193, T52, P392/1 St=115m	Amara, str. Ionel Perlea nr. cad. 21801 800mp Vp=9552€ la 31.05.2021 13,60 €/m ²	Amara, str. Primaverii sud Vp=25000€ 17.07.2024 St=800mp, D=20m 31,25€/m ² -oferta tel 0752324918	Amara , tranzactie str.Independente i nr 478-nord 800mp , III 2021 tranzactie Vp=13840€ 17,3€/m ²
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/ oferta) Marja de negociere din piata specifica (10%) Cuantum ajustare (€/m ²) Pret estimat de tranzactie (€/m ²)	-10 %oferta	Tranzactie V 2021 0%	Oferta VII.2024 -15%	Tranzactie III 2021 0%
		0€/m ² 13,60€/m ²	-3,12€/m ² 28,13€/m ²	0€/m ² 17,30€/m ²
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m ²) PRET AJUSTAT (€/m ²)	Drept absolut	Drept absolut 0,00% €/m ² 13,60€/m ²	Drept absolut 0,00% €/m ² 28,13€/m ²	Drept absolut 0,00% €/m ² 17,30€/m ²
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m ²) PRET AJUSTAT (€/m ²)	Nu sunt	similar 0,00% €/m ² 13,60€/m ²	similar 0,00% €/m ² 28,13€/m ²	similar 0,00% €/m ² 17,30€/m ²

ANEXA NR. 1 – EVALUARE – Teren intravilan St= 115 mp , oras Amara, str. Ionel Perlea,T52, P 392/1, jud. Ialomita, nr. cadastral 29193 .

CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar 0,00%	Numerar 0,00%	Numerar 0,00%
Quantum ajustare (%)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
Quantum ajustare (€/m ²)		13,60€/m ²	28,13€/m ²	17,30€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)				
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare 0,00%	Nepartinitoare 0,00%	Nepartinitoare 0,00%
Quantum ajustare (%)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
Quantum ajustare (€/m ²)				
PRET AJUSTAT(€/m ²)		13,60€/m ²	28,13€/m ²	17,30€/m ²
CONDITII DE PIATA	Curente:	Tranzactie	curente	Tranzactie
Quantum ajustare (1% pe luna)	17.07.2024	V.2021 26%	17.07.2024 0%	III . 2021 28%
Quantum ajustare (€/m ²)		3,53€/m ²	0€/m ²	4,84 €/m ²
PRET AJUSTAT(€/m ²)		17,13€/m ²	28,13€/m²	22,14€/m²
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Amara, str. Ionel Perlea-ord , nr. cad. 29193, T52, P392/1 -nord	Amara, str. Ionel Perlea-nord nr. cad. 21801	Amara, str. Primaverii sud	Amara str. Independent ei nr 478, -nord
Comparativ cu subiectul		0 %	-10%	0%
Quantum ajustare (5%-10%)		0 €/m ²	-2,81€/m ²	0€/m ²
Quantum ajustare (€/m ²)				
PRET AJUSTAT (€/m ²)		17,13€/m²	25,30€/m²	22,14€/m²
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA ((mp)	115mp	800	800	800
Quantum ajustare (%)		-2%	-2%	-2%
Quantum ajustare(€/m ²)		-0,34€/m ²	-0,50€/m ²	-0,44€/m ²

ANEXA NR. 1 – EVALUARE – Teren intravilan St= 115 mp , oras Amara, str. Ionel Perlea,T52, P 392/1, jud. Ialomita, nr. cadastral 29193 .

DESTINATIA (utilizarea terenului) Quantum ajustare (%) Quantum ajustare (€/m ²)	Intravilan agricol	Intravilan agricol 0% 0€/m ²	Intravilan agricol 0% 0€/m ²	Intravilan agricol 0% 0€/m ²
AMENAJARI (strazi trotuare) Quantum ajustare (%) Quantum ajustare (€/m ²)	D drum pietruit fara trotuare amenajate	Strada pietruita fara trotuare amenajate 0% 0€/m ²	Strada pietruita fara trotuare amenajate 0% 0€/m ²	Strada pietruita fara trotuare amenajate 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 , deschidere 2,8m	D=20m -2,85% -0,48 €/m ²	D=20m -2,85% -0,72 €/m ²	D=20m -2,85% -0,63 €/m ²
Total ajustare caracteristici fizice % Total ajustare caracteristici fizice (€/m ²)		-4,85% -0,82	-4,85% -1,22	-4,85% -1,07
PRET AJUSTAT (€/m ²)		16,31€/m²	24,1€/m ²	21,07 /m ²
Cheltuieli pt aducere la stadiul de teren constructibil Quantum ajustare (%)	Nu	Nu 0%	Nu 0%	Nu 0%

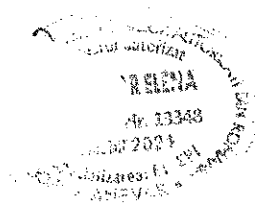
ANEXA NR. 1 – EVALUARE – Teren intravilan St= 115 mp , oras Amara, str. Ionel Perlea,T52, P 392/1, jud. Ialomita, nr. cadastral 29193 .

Cuatum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0 €/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		16,31€/m²	24,1€/m ²	21,07€/m ²
Ajustare totala bruta absoluta		0,82	4,03	1,07
Ajustare totala procentuala absoluta		12%	23%	12%
Numarul de ajustari		2	3	2
VALOAREA DE PIATA (Vp)	16,31€/m²x115mp= 1875,65€			

**Valoarea de piață Vp– Steren =115mp
Vpt= 1875,65 € respectiv 16,31€ /m²
sau 9321,98 lei rotund 9322lei respectiv 81,06lei/ mp**

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

Intocmit,





JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA

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



Anexă nr.2 la Hotărârea nr.114 din 30.09.2024

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan, în suprafață de 115 mp, situat în orașului Amara, strada Ionel Perlea, tarlăua nr.52, parcela nr.392/1, identificat cu nr. cadastral 29193

(1) Prezenta documentație de atribuire a contractului de vânzare a terenului intravilan, în suprafață de 115 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, situat în orașului Amara, strada Ionel Perlea, tarlăua nr.52, parcela nr.392/1, identificat cu nr. cadastral 29193, cuprinde următoarele elemente:

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

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

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

CAP. I - INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

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

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

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

A. Procedura de licitație:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. Garanții

1. În vederea participării la licitație, ofertantii sunt obligați să depună la organizator garanția de participare. Garanția de participare la licitație, se achită anticipat, reprezintă 3% din contravaloarea totală a vânzării, respectiv din 18217,74 lei (calculată raportat la prevederile art.363 alin.(5) și (6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare) și care este în cuantum de 546,53 lei.

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

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

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

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

4. Garanțiile se pot depune:

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

5. Valoarea garanției de participare: 546,53 lei

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

CAP. III - DOCUMENTE ANEXATE

Documentele anexate prezentei documentații sunt:

- Caietul de sarcini;

- Fișă de date a procedurii;

- Contract cadru - clauze contractual obligatorii;

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

CAP. IV - DISPOZIȚII FINALE

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU



**JUDEȚUL IALOMIȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI AMARA**

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



Anexa nr.1 la Documentația de atribuire

CAIETUL DE SARCINI

Caietul de sarcini cuprinde cel puțin următoarele elemente:

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

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

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

2.1 Obiectul vânzării îl constituie terenul intravilan, în suprafață de 115 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, situat în strada Ionel Perlea, tarla nr.52, parcela nr.392/1, identificat cu nr. cadastral 29193.

2.2 Imobilul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a orașului Amara, în prezent este liber de sarcini și este înregistrat la poziția nr.435 din anexa inventarului domeniului privat al orașului Amara, după cum urmează:

Nr. crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință	Valoarea de inventar (lei)	Situația juridică actuală
435	9.2.1	Teren intravilan	115 m.p -- Strada Ionel Perlea (Tarla 52, Parcela nr.392/1)	Introdusă prin HCL 154/2018 Modificată prin HCL Nr.111/2021	18.217,74	

3. Condiții generale ale licitației:

3.1. Elemente de preț.

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

Elemente de identificare al imobilului	Valoare de piață (conform raportului de evaluare) -Lei-	Valoare de inventar -Lei-	Preț pornire licitație (valoarea cea mai mare dintre valoarea din raportul de evaluare și valoarea de inventar)
115 m.p -- Strada Ionel Perlea (Tarla 52, Parcela nr.392/1)	9322 lei	18.217,74	18.217,74

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

3.2. Taxe și garanții

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

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

3.2.3 Garanția de participare la licitație, se achită anticipat și este în cuantum de 3% din prețul de pornire la licitație, respectiv suma de 546,53 lei.

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

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

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

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

3.3 Drepturile și obligațiile părților

3.3.1 Drepturile și obligațiile vânzătorului:

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

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

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

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

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

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

3.3.2 Drepturile și obligațiile cumpărătorului:

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

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

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

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

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

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

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

4.1.2 Ofertele se redactează în limba română.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare-cumpărare

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Dispoziții Finale

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

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

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

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

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni, care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art.311 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor la încălcarea principiilor prevăzute la art.311 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU



JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA

Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91, 927020

e-mail: consiliullocalamara@yahoo.com



-Anexa nr.2 la Documentația de atribuire-

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Informații generale privind proprietarul.

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

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație

2.1 Obiectul licitației

Obiectul licitației este vânzarea terenului intravilan în suprafață de 115 m.p, situat în orașul Amara, strada Ionel Perlea, tarlăua nr.52, parcela nr.392/1, identificat cu nr. cadastral 29193, avînd valoarea de inventar de 18.217,74 lei.

Informații privind desfășurarea licitației

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

Forma de licitație este licitație publică cu plic închis.

2.2 Documente necesare pentru înscrierea la licitație

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

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

Pentru persoane juridice:

- act constitutiv al societății (statut/contract), certificat de înregistrare fiscală, certificat de înregistrare la Registrul Comerțului;
- ultimul bilanț contabil;
- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare, fata de bugetul de stat, Consiliul Local al orasului Amara si/sau bugetul local unde are sediul ;
- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților si nu de aceștia personal;

-declarație pe proprie răspundere, că vor fi luate toate măsurile privind protecția mediului înconjurător.

-declarație pe propria răspundere privind condițiile impuse de natura bunului licitat.

Pentru persoanele fizice:

-actul de identitate;

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

-certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare, fata de Consiliul Local al Orașului Amara și/sau bugetul local unde are domiciliul ;

-documente justificative pentru veniturile nete încasate în ultimile 12 luni (venituri din salariu, venituri din contracte de management/administrare, venituri obținute din desfășurare activități comerciale, venituri din profesii liberale, extrase cont, etc)

-declarație pe proprie răspundere, că vor fi luate toate măsurile privind protecția mediului înconjurător.

-declarație pe propria răspundere privind condițiile impuse de natura bunului licitat.

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

2.3 Condițiile care trebuie îndeplinite de ofertant

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulate următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2.4 Desfășurarea procedurii de licitație:

- Licitația publică se va desfășura în conformitate cu dispozițiile art. 334-346 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile;
- După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii, în registrul Oferte concesiuni/închirieri/vânzări, plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare, constituită, la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar;
- Ședința de deschidere a plicurilor este publică;
- După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu îndeplinesc condițiile prevăzute la art.336 alin.(2)-(5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și întocmește un proces-verbal, în care se menționează deschiderea plicurilor respective;
- După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal, în care se precizează rezultatul analizei;

- Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului- verbal, care consemnează operațiunile descriese la punctual 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin două oferte eligibile (ofertecare să întrunească condițiile prevăzute de art.336 alin. (2)-(5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare).
- În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare;
- În cazul în care, nu există cel puțin două oferte eligibile, se organizează o nouă licitație;
- Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seamă de ponderile prevăzute la pct.5. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriului de atribuire;
- În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora, se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă, de către fiecare ofertant aflat la egalitate;
- Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei;
- Pe baza procesului-verbal, care întrunește condițiile prevăzute la pct.7, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl comunică autorității contractante;
- În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractual cu ofertantul a cărei ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Autoritatea contractantă poate să încheie contractual de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

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

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

(8) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;

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

4. Elemente de preț

- Prețul de pornire la licitație este de 18217,74 lei (115 (mp) x 158,41 (lei/mp))
- Plata vânzării se datorează până la data încheierii contractului de vânzare.

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

Criteriile de atribuire a contractului de vânzare

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

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

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

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

* pentru celelalte valori ofertate punctajul se calculează astfel :

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

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

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

*pentru celelalte cifre de afaceri punctajul se acordă astfel:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) Neîncheierea contractului de vânzare în termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării din culpa ofertantului câștigător atrage după sine anularea licitației, pierderea garanției și disponibilitatea terenului pentru o nouă licitație.

6. Modul de utilizare al căilor de atac.

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

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

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU



**JUDEȚUL IALOMIȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI AMARA**

Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91, 927020

Tel/fax:0243/266102 www.primaria-amara.ro

e-mail: consiliullocalamara@yahoo.com



-Anexa nr.3 la Documentația de atribuire-

Contractul cadru – Clauze contractuale obligatorii

Contractul de vânzare trebuie să conțină cel puțin următoarele clauze:

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECREȚAR GENERAL
Tudorița IONESCU



**JUDEȚUL IALOMIȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI AMARA**

Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91, 927020

Tel/fax:0243/266102 www.primaria-amara.ro

e-mail: consiliullocalamara@yahoo.com



-Anexa 4 la Documentația de atribuire-

CANDIDATUL/OFERTANTUL

Înregistrat la sediul autorității contractante

.....

nr /

(denumirea/numele)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de vânzare privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare a terenului intravilan , în suprafață de **115 mp**, situat în strada Ionel Perlea, tarlaua nr.52, parcela nr.392/1, identificat cu nr. cadastral 29193, vă transmit alăturat următoarele:

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

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

-plicul exterior:

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

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

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

-plicul interior:

a) oferta financiară propriu-zisă.

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

Data completării

Candidat/ofertant,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU



**JUDEȚUL IALOMIȚA
PRIMĂRIA ORAȘULUI AMARA**

Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91, 927020

Tel/fax:0243/266102 www.primaria-amara.ro

e-mail: consiliullocalamara@yahoo.com



CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

INFORMAȚII GENERALE

1.Denumirea/numele:.....

2.Codul fiscal / CNP

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

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

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

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

Data completării

Candidat/ofertant,

.....
(semnătura autorizată)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECREȚAR GENERAL
Tudorița IONESCU



**JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA**

Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91, 927020

Tel/fax:0243/266102

e-mail: consiliullocalamara@yahoo.com



CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

I. Subsemnatul/Subsemnata,,
reprezentant/reprezentanți legali al/ai,
întreprindere/asociere/în nume propriu care va participa la procedura de vânzare a terenului în
suprafață de 115 mp, strada Ionel Perlea, tarlăua nr.52, parcela nr.392/1, identificat cu nr.
cadastral 29193, organizată de, în calitate de
autoritate contractantă, din data de, declar prin prezenta că
informațiile conținute sunt adevărate și complete din toate punctele de vedere.

II. Declar prin prezenta, următoarele:

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

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

Candidat/ofertant,

.....
(semnătura autorizată)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU



**JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA**

Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91, 927020

Tel/fax:0243/266102

e-mail: consiliullocalamara@yahoo.com



CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....
(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Catre UAT ORAȘUL AMARA

Domnilor,

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

_____ (denumirea/numele ofertantului),
mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpăr terenul intravilan, în suprafață de 115 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, strada Ionel Perlea, tarlăua nr.52, parcela nr.392/1, identificat cu nr. cadastral 29193, pentru suma de _____ lei (suma în litere și în cifre).

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

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

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

Data ____/____/____

Semnătura,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Valeriu STANCIU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU