JUDEŢUL IALOMIŢA
CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI
AMARA
Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91,
927020Tel/fax:0243/266102
e-mail: consiliullocalamara@yahoo.com

HOTĂRÂRE

privind aprobarea vânzării prin licitaţie publică a terenului intravilan, în suprafaţă de 142 mp, situat în oraşului Amara, strada Viilor, nr.9 C, identificat cu nr. cadastral 31220

Consiliul Local Orăşenesc Amara, judeţul Ialomiţa
Având în vedere:

-cererea nr.11390 din 02.07.2024 depusă de doamna Todea Ionica privind solicitarea cumpărării terenului intravilan, 142 mp, situat în oraşului Amara, strada Viilor, nr.9 C, identificat cu nr. cadastral 31220;
-referatul de aprobare nr.357 din 11.12.2024, al Primarului Oraşului Amara;
-raportul nr. 358 din 11.12.2024, întocmit de compartimentul de resort din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Oraşului Amara;
-Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul autorizat Ion Lazăr Elena;
-raportul de avizare nr.297 din 16.12.2024, al Comisiei pentru activităţi economico-financiare şi buget;
-raportul de avizare nr.307 din 16.12.2024, al Comisiei pentru urbanism şi amenajarea teritoriului, protecţia mediului şi 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) şi art.363 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57 din 05.07.2019 privind Codul administrativ;

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

HOTĂRĂŞTE:

Art.1 Se însuşeşte Raportul de evaluare pentru terenul intravilan, în suprafaţă de 142 mp, aflat în proprietatea privată a Oraşului Amara, situat în strada Viilor, nr.9 C, identificat cu nr. cadastral 31220, întocmit de evaluatorul autorizat Ion Lazăr Elena, conform anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.
Art.2 Se aprobă vânzarea prin licitaţie publică a terenului intravilan, în suprafaţă de 142 mp, aflat în proprietatea privată a Oraşului Amara, strada Viilor, nr.9 C, identificat cu nr. cadastral 31220.
Art.3 Preţul de pornire al licitaţiei este de 5991,55 lei.
Art.4 Se aprobă Documentaţia de atribuire, Caietul de sarcini, Fişa de date a procedurii, Contractul cadru – conţinând clauze contractuale obligatorii, precum şi Formularele şi 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 şi desfăşurarea licitaţiei privind vînzarea terenului sunt cei stabiliţi prin dispoziţia Primarului nr. 592 din 03.12.2024.

Art.6 (1) Se împuterniceşte domnul Moraru Ionuţ-Valentin, primarul Oraşului 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 oraşului Amara, prezenta hotărâre va fi comunicată, spre aducere la îndeplinire, Primarului Oraşului Amara, Compartimentului juridic, Compartimentului contabilitate, salarizare-resurse umane, precum şi Biroului impozite şi taxe, executare silită, urmând a fi publicată în Monitorul Oficial Local al Oraşului Amara.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Carmen GEANTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

Nr.185
Din 19 decembrie 2024
Adoptată în Amara
Ex.3

– ANEXA 1 –

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN St= 142m²

apartinind domeniului privat al

UAT AMARA , str.VIILOR nr. 9C , nr. cad. 31220 , T18, P 4629 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.-legitima

Raport de evaluare
nr. 43/28.10.2024

octombrie 2024

În atentia utilizatorului desemnat ai prezentului raport: UAT AMARA, jud IALOMITA
Alăturat vă transmitem raportul întocmit de mine, ION LAZAR ELENA membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă si impartială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea avanând competenta 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		**28.10.2024**	
Data inspectiei		**28.10.2024**	
Data evaluării		**28.10.2024**	
Evaluator autorizat		**Ion Lazar Elena , evaluator autorizat EPI, legitimatia 13348**	
Tip proprietate		**Teren intravilan apartinand domeniului privat a UAT AMARA ,jud Ialomita St=142mp, categoria de folosinta actuala - : neproductiv.**	
Adresa proprietătii		**Amara , str. Viilor nr. 9C, T 18, P 4629, nr. cadastral jud. Ialomita**	
Amplasare / Cartier		**Vechea matca a orasului , Str.Viilor nr. 9C orasul Amara , jud Ialomita**	
Cod postal		**927020**	
Carte funciara		**Nr.31220, AMARA**	
		Apartine domeniului privat al UAT Amara , jud Ialomita – conform HCL nr. 131/14.10.204 ,prevazut in Anexa nr. 2 la Hotarare 131/14.10.2034 la pozitia 322 ,lot 2.	
Utilităti		**Energie electrica, apa-canal, gaze naturale**	
Suprafata	Teren	**S_T= 142m² -teren intravilan**	
	Constructii	**-la data evaluarii pe teren nu sunt constructii.**	
Proprietar		**UAT AMARA , JUD IALOMITA**	
Utilizare existentă		**-Teren intravilan neproductiv.**	
Piata specifică		**Piata terenurilor intravilane libere**	
Curs de schimb valutar BNR la 28.10.2024		**1 euro = 4,9735lei**	
Ipoteze speciale deosebite			
VALORI ESTIMATE			
• Valoarea terenului- metoda comparatiei directe- tehnica analiza perechi de date		V_T=877,56€	4361 lei
VALOAREA DE PIATĂ:		877,56€	4361 lei
VALOAREA DE PIATĂ UNITARĂ, per m² teren		6,18 €/m²	30,71lei/ m²
Dreptul de proprietate		**Deplin (absolut)**	
Scopul evaluării		**vanzare**	
Sarcini înregistrate		**Nu sunt**	
Observatii speciale		**Suprafata terenului intravilan supus evaluarii a fost preluata din documentele puse la dispozitie de către client evaluatorul neasumându-si răspunderea pentru datele puse la dispozitie de către client si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. La data inspectiei, terenul intravilan este imprejmuit pe doua laturi .**	
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)

- *Pentru terenul intravilan in suprafata de 142mp situat in localitatea Amara, str. Viilor nr. 9C , nr. cad. 31220, jud Ialomita valoarea de piata :*

Vpt= 4361 lei respectiv 30,71 lei/mp

sau

877,56 euro respectiv 6,18 euro/mp.

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

Cu stimă,
ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatie nr.

1.2. Certificartea evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunostintelor si informatiilor detinute, certificăm că afirmatiile prezentate si sustinute în acest raport sunt adevărate si corecte.
De asemenea, certificăm că analizele, opiniile si concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale si speciale prezentate în raport si că analizele, opiniile si concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

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

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

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

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

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

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

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

Forma si continutul raportului a fost convenită cu finantatorul.

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

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

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

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR

CUPRINS

OPINIA ASUPRA VALORII

1. INTRODUCERE

1.1. Sinteza evaluarii

1.2. Certificarea evaluatorului

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea şi competenţa evaluatorului

2.2. Clientul şi utilizatorii desemnaţi

2.3.Scopul evaluării

2.4. Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate

2.5. Tipul valorii estimate

2.6. Data evaluării

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

2.8. Natura şi sursa informaţiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

2.9. Ipoteze şi ipoteze speciale

2.10. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

2.11. Conformitatea cu SEV

2.12. Descrierea raportului

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre aria de piaţă, oraş, vecinătăţi şi localizare

3.2. Prezentare generală a proprietăţii imobiliare

3.2.1. Situaţia juridică

3.2.2. Descrierea şi analiza amplasamentului

3.2.3. Istoricul proprietăţii subiect

4. ANALIZA DATELOR

Analiza pietei

Analiza celei mai bune utilizari

5.EVALUAREA TERENULUI

6. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE -

6.1Abordarea prin piata -

6,2Abordarea prin venit -

6,3 Abordarea prin cost -

7. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

7.1. Raportarea valorii

8. ANEXE

8.1. Abordari in evaluare

8.2. Fotografii ale proprietăţii

8.3. Localizare, plan de amplasament, schiţe

8.4. Date de piaţă (oferte, tranzacţii, etc)

8.5. Documente

1.2. Certificartea evaluatorului

Prin prezenta,în limita cunostinţelor şi informaţiilor deţinute, certific că:
- afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevarate şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele şi ipotezele speciale considerate şi sunt analizele, opiniile şi 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 şi nici un interes sau influenţă legată de părţile implicate;
- suma ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior;
- analizele, opiniile şi concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerintele din standardele, recomandarile și metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR (Asociaţia Naţionala a Evaluatorilor Autorizaţi din România);
- deţin cunoştinţele şi experienţa necesară pentru efectuarea, în mod complet, a acestei lucrări;
- nu a fost oferită asistenţă profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- evaluatorul a respectat codul etic al ANEVAR.

Proprietatea a fost inspectată de Ion Lazar Elena , în calitate de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistenţă semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semneaza mai jos.
La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR a indeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

Cu stimă,
Ion Lazar Elena (le
Membru titular A

Cap. 2. TERMENII DE REFERINŢĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea şi competenţa evaluatorului

Prezentul raport de evaluare este realizat de către Ion Lazar Elena , în baza achizitiei directe.
EVALUATOR: Ion Lazar Elena
Legitimaţie ANEVAR: Nr. 13348 valabilă 2024.
Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:
- afirmaţiile susţinute sunt reale şi corecte
- analizele, opiniile şi concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate la punctul 2.2. şi se constituie ca analiză nepărtinitoare
- nu am nici un interes actual sau de perspectivă în proprietatea ce face obiectul acestui raport şi nu am
nici un interes personal şi nu sunt părtinitor faţă de vreuna din părţile implicate
- prezentul raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obţinerii unei valori anumite, specificată de
către client sau alte persoane ce au interese în legătură cu clientul
- remunerarea evaluatorului nu se face în funcţie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar da curs
dorinţei clientului de obţinere a unui rezultat dorit sau care ar influenţa un eveniment viitor
- inspecţia bunului ce face obiectul prezentului raport de evaluare a fost efectuata de Ion Lazar Elena , în calitate de evaluator.
- în prezent sunt membru ANEVAR, iar evaluarea a fost făcută cu respectarea Codului de Etică şi a Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediţia 2022.
- nici o persoană, cu excepţia celor specificate în raport, nu a acordat asistenţă profesională semnificativă
în elaborarea raportului
La data elaborarii acestui raport, evaluatorul care semnează acest raport este membru ANEVAR, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR şi are competenţa necesară întocmirii acestui raport.

2.2. Clientul şi utilizatorii desemnaţi

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

2.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piaţă a imobilului evaluat în vederea tranzactionarii bunului.
Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate

În conformitate cu solicitarea clientului , prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară formata din teren intravilan in suprafata de 142 mp, înscris în C.F. nr. 31220 Amara, nr. cadastral 31220, a cărui proprietar este UAT AMARA.
A fost evaluat dreptul absolut de proprietate asupra proprietăţii 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 şi a dispune de proprietatea imobiliară, în mod perpetuu, nefiind afectat de drepturi subordonate şi/sau îngrădiri stabilite prin lege.
Conform documente anexate, suprafata de teren este de:

- 142 mp - suprafata conf. extras CF 31220, UAT Amara, jud Ialomita.

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 şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.*

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 28.10.2024, fiind valabilă în continuare atât timp cât nu se modifică condiţiile pieţei 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

Inspecția prorietății a avut loc în data de 28.10.2024 și a fost realizată de către Ion Lazar Elena în calitate de evaluator si reprezentantul clientului si beneficiarul raportului domnul jurist Bunea Nicolae .Cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informaţii referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate extrasul de carte funciară pentru informare, schiţele 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 octombrie 2024; data evaluării este 28.10.2024; cursul valutar valabil la această dată este 4,9735 RON pentru 1 EUR; data redactării raportului este 28.10.2024.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate părţile/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 dispoziţie de către client. Aceste documente sunt anexate la prezentul raport de evaluare.

2.8. Natura şi sursa informaţiilor utilizate pe care se va baza evaluarea

Informaţiile utilizate au fost:

- Extras de carte funciară pentru informare nr.31220 Amara, eliberat cu nr. cerere 143581 din 29.10.2024 de ANCPI OCPI Ialomita , BCPI Slobozia ;

-HCL Amara nr. 131/14.10.2024 privind aprobarea modificarii si completarii anexei la Hotararea Consiliului Local Amara nr. 19/29.05.2002 privind insusirea de catre Consiliul Local Amara a inventarului unor terenuri ce fac parte din domeniul privat al localitatii cu modificarile si completarile ulterioare precum si Anexa 1 si Aexa 2 la aceasta hotarare.

-Cerere solicitare cumparare teren subiect;

-Copie contract de vanzare al solicitantului , proprietatea nr. cad. 29380, CF nr. 29380 UAT Amara.

-Certificat de Urbanism nr. 47/18.06.2024 emis de Primaria Amara in scopul -operatiuni notariale-dezmembrari.

-Act de dezlipire cu Incheierea de autentificare nr. 1853/30.09.2024 emis de UNNP , BIN Dutu Neagu Luiza Maria .

- Informaţii privind piaţa imobiliară specifică (preţuri, nivel de chirii etc.);
- Alte informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informaţii au fost:

- presa de specialitate;
- baza de date a evaluatorului;
- informaţii furnizate de către agenţii imobiliare privind tranzacţii similare;
- informaţii existente pe site-urile: olx.ro, homezz.ro, imobiliare.ro, imobiliare.net, lajumate.ro,

publi. 24.ro;
- revistele de profil;
- piaţa imobiliară referitoare la oferte şi cereri de proprietăţi imobiliare similare din localitatea Amara şi din zona în care se situează imobilul supus evaluării.

2.9. Ipoteze şi ipoteze speciale

Prezentul raport de evaluare s-a întocmit considerându-se următoarele premize:
Ipoteze:
- situaţiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricţii în afara celor aratate expres pe parcursul raportului şi a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare;
- aspectele juridice (descrierea legală şi aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informaţiile şi documentele furnizate de către proprietar/destinatar şi au fost prezentate fără a se
întreprinde verificări sau investigaţii suplimentare;
- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini"
- beneficiar a pus la dispoziţie Certificatul de Urbanism nr. 47/18.06.2024 ;
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism,mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport;
-nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părţi care sunt acoperite,inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatări normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înţeleasă că ar valida integritatea lor- evaluatorul nu a efectuat măsurători ale proprietăţii, ci a estimat valoarea acesteia bazându-se pe suprafaţa înscrisă în actele puse la dispoziţie în copie şi anexate prezentului raport; răspunderea pentru veridicitatea acestora aparţine celui care le-a furnizat;
  - nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existenţa vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare ştiinţifică în acest scop;
  - în pregătirea evaluării au fost utilizate informaţiile, datele juridice, alte documente şi specificaţii puse la dispoziţie de client;
  - - previziunile, proiecţiile sau estimările conţinute în raport se bazează pe condiţiile curente de piaţă, pe factorii cererii şi ofertei anticipaţi pe termen scurt şi datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuşi schimbării condiţiilor 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 consultanţă ulterioară sau să depună
mărturie în instanţă în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condiţiile în care legea îl obligă altfel;
- nici una din părţile 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,relaţii publice, ştiri, agenţii de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;
- orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.
Ipoteze speciale: nu sunt

2.10. Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părţi, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară.
Evaluatorul nu va fi făcut responsabil pentru elementele de natură juridică ale proprietăţii bunului ce nu iau fost aduse la cunoştinţă de către beneficiarul lucrării.
Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanţă sau să depună mărturie în instanţă relativ la proprietăţile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înţelegeri în prealabil.
În conformitate cu uzanţele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data

prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, în care condiţiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.
Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate 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 (octombrie 2024) când are loc operaţiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieţei specifice şi scopul prezentului raport.

Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării.
Acest raport de evaluare este confidenţial, destinat numai scopului precizat şi numai pentru uzul clientului şi destinatarului menţionaţi la punctele anterioare.
Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terţ 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

Definiţiile şi 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 si conformare, prezentul raport de evaluare fiind întocmit cu respectarea cerinţelor SEV 103 –Raportare, SEV 104 -Tipuri ale valorii si SEV 105 - Abordari si 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 şi 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 piaţă, oraş, vecinătăţi şi localizare

Amara este un oras situat in judetul Ialomita, in sud - estul Romaniei, in estul Campiei Romane, pe malul lacului Amara, la distanta de 9 km de Slobozia, cu un climat continental de stepa, cu veri calduroase si ierni reci. Temperatura medie anuala este de 10.3°C. Precipitatiile sunt reduse, iar umiditatea medie anuala ajunge la 63%. Iarna, predomina vanturile din nord-est.
Amara este un oraș în județul Ialomița, Muntenia, România, format din localitatea componentă Amara (reședința), și din satul Amara Nouă. Se află în partea centrală a Câmpiei Bărăganului, la 7 km nord-est de municipiul Slobozia din același județ. Include în arealul său administrativ Stațiunea balneoclimatericăă *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 Țăndărei–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).

Statiunea Amara este recomandata pentru tratamentul bolilor reumatice degenetative (spondiloza, artroza, poliartroza), a bolilor reumatice inflamatorii (reumatismul inflamator), bolile ginecologice (mertosalpingita cronica, insuficienta ovariana, sterilitate secundara) dar si a disfunctiilor asociate (dermatologice, endocrine). Statiunea 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 atestata documentar in timpul domnitorului Matei Basarab, care a inzestrat manastirea ridicata de el in Slobozia cu intinse terenuri in jurul lacului. In 1864, prin secularizarea averilor manastiresti, aceste terenuri au fost preluate de stat. Atunci au luat fiinta primele asezari omenesti. Documentele timpului retin ca bilant al unui sezon de cura: un numar de 452 de bolnavi si 3200 de bai.

Lacul Amara, cu o lungime de 4 km si o latime ce variaza intre 200 si 800 m, este alimentat cu ape de siroire care spala eflorescentele produse la suprafata rocilor din Campia Romana de catre apele subterane incarcate de saruri (predominant sulfati si cloruri). Sulfatul de magneziu si sulfatul de sodium, dizolvate in mare cantitate in apa lacului, ii dau gustul foarte amar care mascheaza gustul sau sarat.

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 împroprietărirea 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 compunere 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 Ponii 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.

In prezent locurile de cazare sunt grupate în principal în hoteluri, care au baze de tratament recuperator ce asigură executarea procedurilor de peloidoterapie, hidroterapie, terapie fizicală 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
Orasul Amara este un oraş în plină dezvoltare. In ceea ce privește numărul de locuințe și suprafața locuibilă se inregistreaza o crestere dupa declararea comunei , aprilie 2004, oras(aprilie 2004). Promovarea continua a statiunii si dezvoltarea acesteia, situarea orasului Amara la numai sapte km de Municipiu Slobozia fiind parțial în trendul observabil la nivelul unor municipii/orașe de aceeași mărime și profil.
În ceea ceIn 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.
Proprietatea de evaluat se afla in zona veche a orasului, str. Viilor , localitatea Amara , jud Ialomita

.

Teritoriile administrative ale localităților din Ialomița au fost aprobate prin anii '80, o dată cu despărțirea județelor Călărași și Ialomița, deci acum vreo 30 de ani. De atunci, nu ne aducem aminte să fi survenit vreo modificare a cadrului legislativ care delimitează hotarele celor, actual, 66 de comunități din județ.Au apărut noi localități, dar înființarea acestora nu a rezolvat problemele de altă natură. Potrivit specialiștilor în drept, ar fi nevoie de o lege care să modifice limita teritorială a municipiului Slobozia și orașului Amara.

3.2. Prezentare generala a proprietăţii imobiliare

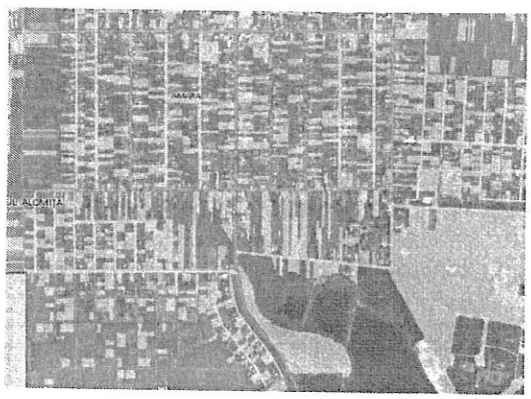
3.2.1. Situaţia juridică

Proprietatea imobiliară este situată în orasul Amara , matca veche a localitatii pe str. Viilor nr.9C, judeţ Ialomita, fiind compusa din terenul intravilan in suprafata de 142 mp, înscris în C.F. nr. 31220, Amara, nr cadastral 31220, avand categoria de folosinţă neproductiv, 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 aparţinând UAT AMARA ; acesta este titularul dreptului de a poseda, a folosi şi a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut şi perpetuu, în limitele stabilite de lege. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricţii de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziţie de client şi anexate raportului;

- **Drept de proprietate dobândit prin**: Intabulare drept de PROPRIETATE privata , dobandit prin Lege , cota actuala 1/1 , cota initiala 1/1 1. UAT AMARA , CIF 4427889 stipulat in Extrasului de Carte Funciara pentru Informare Carte Funciara nr. 31220 Amara , cap. B. Partea a II. Proprietari si acte.
- Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de propietate , drepturi reale de garantie si sarcini -nu sunt.

3.2.2. Descrierea şi analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică astfel:
- cu numărul cadastral 31220, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 31220 a orasului Amara , proprietar fiind UAT Amara, teren intravilan categoria de folosinta neproductiv .



Proprietatea este amplasata in zona de est , la intrarea pe str. Viilor dinspre Slobozia , nr. 9C, in continuarea proprietatii nr. cad. 29380-adica str. Viilor nr. 9B din Amara, jud Ialomita .Acest teren se prezinta ca o continuare de curte a terenului cu nr. cad. 29380 , str. Viilor nr. 9B .Nu exista acces la acest lot. Zona studiata este ocupata de proprietati cu destinatie rezidentiala .

Raport de evaluare teren intravilan Lot =2, St=142mp T18, P 4629 situat in Amara , str. Viilor nr. 9C , .nr. cad. 31220 , jud Ialomita

Suprafata terenului intravilan este de 142mp.
Terenul este in rampa. Mediu normal si corespunzator zonei de campie .

Nr. crt	Subiect	Teren intravilan
	Client / utilizator	UAT Amara
	Scop evaluare	vanzare
	Dreptul de proprietate	Deplin , terenul este proprietate exclusivă conform capitolelor B, din extrasul de carte funciară pentru informare nr . 31742 Amara , nr. cerere 91205/22.07.2024
	Restrictii de utilizare	fara
	Conditii de finantare	La piata
	Conditii de vanzare	independent
	Adresa	Amara , str. Viilor , T 18, P 4629, jud Ialomita
	Amplasare	Loc.Amara -matca veche a localitatii
	Suprafata	142mp
	Destinatia	Zona cu destinatie rezidentiala , categoria de folosinta a tereului subiect -intravilan neproductiv
	Topografie	Teren in rampa se prezinta ca o groapa care se intinde de a lungul strazii Viilor in spatele curtilor de la sosea , stanga dinspre Slobozia , in care se aduna apa, gunoaiele etc pe vremea cand localitatea era comuna.
	Forma	Aproximativ regulata, paralelipipedica
	Utilitati	Apa, energie electrica ,canalizare , gaze naturale , telefonie mobila , GSM,
	Acces	Nu are fiind incadrata intre proprietati cu nr. cad. 29380 si lot 1 cu nr. cad. 31219. In partea de nord si sud de asemeni proprietati a carui nr. cad. Nu l-am identificat din documentatiile primite.**Nu exista acces la strada , nu exista drum de servitute, acesul este limitat la proprietatile invecinate.**
	Deschidere	Nu are deschidere la strada prezentandu se ca o prelungire de curte .
	Situatia actuala a terenului	Libera , in rampa plina de deseuri vegetale si alte materiale aruncate ca si deseuri.
	Indicatorii urbanistici	Dati pentru suprafata de 567 mp (care s-a lotizat in lot 1 S= 425mp si Lot 2 S= 142mp) : POT = 40% CUT =1,4 .
	Vecinatati	N- 12,98m ; S- -12m ; E- NC 29380; V -NC 31219 ;
	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=142mp, str.Viilor nr. 9C , T 18, P 4629 , jud Ialomita, nr. cadastral 31220 .
În conformitate cu Actualizare Plan Urbanistic General al Orasului Amara, terenul este amplasat in zona rezidentiala fara impact semnificativ asupra mediului.
Proprietatea imobiliară supusă evaluării se află în orasul Amara , unde, conform hărţii de zonare seismică , grad 8 pe scara Richter .
Nu au fost făcute cercetări asupra restricţiilor de urbanism şi s-a considerat că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleaşi condiţii cu cele actuale.
În absenţa unor informaţii contrare, evaluarea s-a făcut în ipoteza că proprietatea nu este afectată de alte proiecte cum ar fi lărgirea străzilor.
Teren şi contaminări:
- nivel mediu al zgomotului, prafului şi gazelor emanate: trafic redus pe str.Viilor;
- nu s-au investigat stabilitatea şi caracteristicile geologice ale terenului şi evaluarea a fost făcută considerând că terenul îndeplineşte toate condiţiile necesare pentru utilizările admise;
- evaluatorul nu a realizat investigaţii sau teste şi nu au fost puse la dispoziţie date privind poluarea sau contaminarea terenului şi a apei freatice;
- evaluarea a fost realizată neluând în considerare aceste aspecte care ar putea afecta valoarea proprietăţii.

3.2.4. Istoricul proprietăţii subiect

- terenul intravilan apartine UAT AMARA, jud IALOMITA conform HCL Amara nr. 131/14.10.2024 privind aprobarea modificarii si completarii anexei la Hotararea Consiliului Local Amara nr. 19/19.05.2002 privind insusirea de catre Consiliul Local Amara a inventarului unor terenuri ce fac parte din domeniul privat al localitatii cu modificarile si completarile ulterioare precum si Anexa 1 si Aexa 2 la aceasta hotarare. Terenul intravilan are nr. crt. 322 in Anexa 2 la HCL Amara nr. 131/14.10.2024.
- Din informatiile primite de la proprietar si avand in vedere Inventarulu domeniului privat al UAT Amara, respectiv Anexa 1 si Anexa 2 a acestuia, se constata existenta multor suprafete de teren intravilan cu suprafete mici (sub 150m) si deschideri reduse(sub 8m) rezultate in urma masuratorilor efectuate terenului cu aparatura moderna STEREO 70 sau STEREO 90 dupa ce s-au concesionat sau s-a acordat titluri de proprietate in timp , masuratorile pentru aceste terenuri facanduse cu instrumente de masurare cu precizie.redusa. Terenurile aceste cu suprafata redusa reprezinta de obicei o suprafata de teren in continuarea proprietatilor existente (asa zisele funduri de curte) sau suprafete cu deschideri mici sub 8m de a lungu a doua proprietati avand deschidere la strada.Ulterior acestor masuratori suprafetele de teren au fost cuprinse in inventarul domeniului privat al localitatii si unele dintre ele sunt concesionate sau vandute conform solicitarii .Proprietatea subiect este inclusa intre propietati , fara deschideree la strada.

-Solicitantul Todea Ionica vrea sa cumpere acest teren in St= 142mp deoarece detine o

proprietate (teren si locuinta) pe str. Viilor 9B ,iar in continuarea proprietatii sale se afla proprietatea subiect in St=142mp, str. Viilor 9C, nr. cad. 31220.

Cap. 4.
ANALIZA DATELOR
ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE

Piaţa imobiliară se defineşte ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacţii imobiliare. Participanţii la această piaţă schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri,cum sunt banii.
Spre deosebire de pieţele eficiente, piaţa imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influenţată de reglementările guvernamentale şi locale. Cererea şi oferta de proprietăţi imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic şi rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere şi 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 şi nu echilibru.
Cumpărătorii şi vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informaţi, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informaţiile despre preţuri de tranzacţionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

IN SASE PASI:
Pasul 1. Definirea produsului imobiliar
(analiza productivităţii proprietăţii)
Pasul 2. Delimitarea pieței specifice
(aria pieței și aria competitivă)
Pasul 3. Analiza cererii
Pasul 4. Analiza ofertei
(investigarea şi previziunea concurenţei)
Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi ofertă
Pasul 6. Previziunea absorbţiei proprietății subiect în piață
(conceptele penetrării de piaţă)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivităţii proprietăţii)

In aceasta prima etapa 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 evalută este de tip teren liber, intravilan.
Utilizările probabile in mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:
- Rezidențial;
- Comercial;
- Industrial;
- Destinatie alternativa.

Proprietatea imobiliară evalută este de tip teren intravilan, categoria de folosinta-neproductiva, 142mp.
Suprafaţă totala teren – 142mp (conform extras CF).
Utilizările potențiale ale proprietății sunt:
- conformPUG si Regulamentului Local de Urbanism terenul se incadreaza in : zona delocuit-L1 al orasului Amara , terenul este amplasat in zona rezidentiala, fara impact semnificativ asupra mediului.

In Certificatul de Urbanism nr. 47/18.06.2024 emis de Primaria orasului Amara , solicitat pentru operatiuni notariale- dezmembrari se certifica: la pct.1 – REGIM JURIDIC se specifica ca terenul in suprafata de 567 mp situat in intravilanul orasului Amara , str. Viilor nr.9C , este proprietatea UAT Amara conform HCL nr. 49 / 28.03.2024.
LA pct. 2 REGIM ECONOMIC : terenul are categoria de folosinta neproductiv.;

La pct. 3. REGIM TEHNIC – se propune dezmembrarea terenului in suprafata totala de 567 mp c conform m asuratorilor si 567 mp din acte , situat in intravilanul orasului Amara astfel :
lot 1 avand suprafata masurata de 435 mp – categoria de folosinta neproductiv cu nr. cad-;
2. lotul 2 avand suprafata masurata de 142 mp – categoria de folosinta neproductiv , cu nr. cad-;
Utilitati admise : Locuinte colective mici si locuinte individuale.

-Utilizari admise cu conditionari:
Se admit functiuni comerciale si servicii profesionale cuconditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 300mp ADC si sa nu genereze transporturi grele , aceste functiuni se recomanda a fi dispuse la intersectii. Se admit locuinte colective mici pe lot care nu vor avea mai mult de o scarasi mai mult de doua apartamente pe nivel.

Utilizari interzise
:se interzice localizarea in zona de locuit a oricaror activitati care prin natura lor si modul de functionare produc poluarw, zgomot, transporturi grele, depozitare en-gros , depozitari de materiale refolosibile , platforme de precolectare a deseurilor urbane, autobaze si statii de intetinere auto.
Se interzic lucrarile de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente , precum si orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
La sectiunea Conditii de amplasare si conformare ale cladirilor:
In zona de locuit existenta parcela minima construibila rezultata din subimpartirea unei proprietati este de 150 mp daca se indeplinesc urmatoarele conditii:
Frontul la strada este min. 7 m in cazul cladirilor construite in regim continuu si de 12 m in cazul cladirilor cuplate si de 15 m in cazul cladirilor izolate.
Concluzia evaluatorului urmare a parcurgerii acestui certificat de urbanism este ca pe terenul subiect nu se poate constui o locuita ci numai prin alipire la una din parcelele invecinate proprietatii subiect .Prin alipire si deci marire a suprafetei se poate considera ca indeplineste criteriile pentru a se construi rezidential .

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 si examinarea cererii și ofertei și a ariei geografice de piață pentru tipul de proprietate analizat.
Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietatii subiect au fost analizati o serie de factori:
• ***Tipul proprietatii imobiliare***: teren liber, intravilan;
• ***Caracteristicile proprietatii imobiliare***:
- ***Modul de ocupare/utilizare***: in majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, in cazul inchirierii, de un singur chirias;
- ***Baza de clienți (potențialii utilizatori)***: singurii clienti potentiali sunt persoanele juridice sau fizice care au proprietati invecinate si doresc alipirea terenului subiect la parcela invecinata sau utilizarea acestuia (efect de sinergie cu terenurile vecine).
- ***Calitatea terenului de fundare***: nu avem cunostinta de documente/informatii/date din care sa rezultate existenta unor probleme legate de natura terenului de fundare dar din inspectia in teren vizuala si istoricul terenului construirea unei cladiri necesita studii de specialitate si masuri suplimentare de fundare.
- ***Utilitati disponibile****: energie electrica, apa, canalizare, gaz din strada Viilor .*
- ***Forma si deschidere***: regulata (aproximativ dreptunghiulara),-nu are;
• ***Aria pieței***: locala, au fost analizate toate informatiile disponibile, referitoare la proprietati substitut, oferite spre vanzare in zona matcii vechi a localitatii;
• ***Proprietăți substitut disponibile***: au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate

curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, in aria de piata a localitatii cuprinse in HCL 131/14.10.2024.

• ***Proprietăți complementare***: (facilități suport al funcției servicii complementare): spații comerciale, farmacii, spații de alimentație publică, instituții publice si de cult-nu sunt.
În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum si de specificul zonei, putem afirma ca piata specifica proprietatii subiect este cea a terenurilor cu potential de dezvoltare pentru segmentul rezidential, situate in orasul AMARA., zona veche a orasului.

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 asa cum este ea sau după unele lucrări de modificare (dacă se demonstrează că ar fi logic și favorabil a se e fectua 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 cerererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.
Cererea privind Cumpararea:
În general, nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, cresterea fiind antrenata de diminuarea efectelor crizei economice, cresterea interesului investițional şi marirea nivelului creditării.
Cererea privind Inchirierea:
În ceea ce priveşte închirierea acestui tip de propritate, exista cerere si din punct de vedere al inchirierii.
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 proiecte în viitorul apropiat, astfel că analizează mult mai atent caracteristicile unui teren.
Numărul tranzacțiilor a urcat față de anii trecuți, prețurile încă scăzute fiind unul dintre cei mai importanți factori.

Cele mai active zone dinAmara dupa pandemie a fost zona Drumul Fermei si zona Mircesti , zone rezidentiale.
Concluzii privind ***Cererea solvabila*** specifică pentru acest tip de proprietate:
• ***Cererea pentru cumpărare*** – cererea solvabila inregistreaza o crestere incurajata de evolutia pozitiva a economiei, stabilitatea locurilor de munca, cresterile salariale si existenta programelor de finantare;
• ***Cererea pentru închiriere*** – nu exista informatii in acest sens.
• ***Potențialii cumparatori:*** proprietarii terenurilor invecinate din zona.
• ***Interesul investitional:*** exista si este in continua crestere. In ultimii patru ani, preturile terenurilor rezidentiale la nivel national au inregistrat cresteri de peste 50%, iar cererea pentru acest tip de proprietate este in crestere;
• ***Preferintele manifestate pe piata:*** in principal sunt solicitate unitatile cu suprafete plane, forme regulate si deschideri care sa permita accesul facil, amplasate in zone bine echipate dpdv edilitar;
• ***Dimensiunea proprietatii***: preturile au cunoscut evolutii diferite in functie de regiunile geografice in care sunt amplasate terenurile, suprafata si potentialul economic al acestora avand un rol decisiv in ochii investitorilor.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea şi 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**.
Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Preţurile 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, in urma analizei de piata au rezultat urmatoarele informatii:
oferta de vanzare – suficienta, asezata pe un trend ascendent;
- **oferta de inchiriere** – nu sunt informatii;
- **stocul total disponibil** – suficient, in stagnare;
- **volumul de livrari asteptate**: piata activa cu tranzactii relativ medii;
- **preţurile solicitate pentru vânzare*** – intre 16--25 EUR/mp
- **marja de negociere la vanzare** (oferte mature): intre 5-15%

Reprezintă raportul dintre preţul din oferta maturizata şi preţul la care se încheie tranzacţia).
* *variația prețurilor este antrenată de urmatoarele aspecte: localizare, facilitati/utilitati, suprafața,acces,dimensiuni, distanta fata de drumuri de acces, amenajari exterioare, imprejmuire, etc;*
În **anexe** sunt prezentate informatiile de piata (oferte de vânzare) colectate din piata specifica pentru proprietatea subiect.
Pasul 5. Analiza interacţiunii dintre cerere şi 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 proprietățile 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 identificata relația dintre cererea (solvabilă 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 piaţa românească, raportul cerere/ofertă este supraunitar. În ceea ce priveşte echilibrul pieţei imobiliare, faţă de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piaţa imobiliară aceasta devenind o piaţă a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2015. Transformarea pieţei imobiliare într-o piaţă a vânzătorului s-a realizat în contextul creşterii economice locale, a creşterii numărului locurilor de muncă şi a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale ţării, coroborat cu creşterea numărului tranzacţiilor pe segmentul imobiliar şi previziunile de menţinere a unui trend de stagnare a evoluţiei preţurilor pe piaţa menţionată.
În prezent oferta potențială de proprietăţi imobiliare este mai mică comparativ cu cererea existentă pe piață.
Ținând cont de informațiile existente in piață la data evaluarii, pentru acest tip de proprietate putem reliefa urmatoarea situatie:
- activitatea pieţei: piaţă activă sau piaţă a vânzătorului (cerere în creştere, rămânere în urmă a ofertei, preţuri în creştere).
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 in orasul Amara , în

momentul de față, drept o piata ponderata . Important de observat este că, raportat la perioada similară a anului anterior, sa consemnat diminuări ale perioadei de vânzare.

Cap.4.2. 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 şi legală a unui teren liber sau a unei proprietăţi construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar şi care determină cea mai mare valoare.*

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situaţii:

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

În plus faţă 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 proprietăţi este determinată după aplicarea celor patru criterii şi după eliminarea diferitelor utilizări alternative. Utilizarea rămasă, care îndeplineşte 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 , judetul Ialomita .

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 proprietăţii, după cum urmează:

Utilproductivă-Nu

Industrial- Nu

Comercial- Nu

Rezidențial -Da ,

Solicitantul achizitionarii terenului prin cumparare fiind persoana fizica conform cererii anexate la raport are proprietatea pe str.Viilor nr 9B, invecinata cu proprietatea de evaluat din str. Viilor nr. 9C si isi doreste alipirea terenului subiect St=142mp la parcela sa pe care o detine cu nr. cad. 29380 (St=250mp) si utilizarea acestea (efect de sinergie cu St=250mp).

Astfel, cea mai bună utilizare a terenului considerat liber este cea **rezidentiala, prin alipirea terenului subiect la parcela invecinata si utilizarea acestuia (efect de sinergie cu terenul solicitantului , solicitant care doreste cumpararea proprietatii subiect nr. cad. 31220 cu suprafata de 142mp)**

.Conform *Regulament general de urbanism din 27/06/1996 Secţiunea a IV-a Reguli cu privire la forma şi dimensiunile terenului şi ale construcţiilor , ARTICOLUL 30*

Parcelarea

---

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

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

b) suprafaţa minimă a parcelei de 150 m2 pentru clădiri înşiruite şi, respectiv, de minimum 200 m2 pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate;

c) adâncime mai mare sau cel puţin egală cu lăţimea 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 rezidentiala prin alipire la una din parcelele invecinate din parte de nord sau de sud a proprietatii subiect. Prin alipire proprietate indeplineste criteriile care definesc CMBU si anume:*

- *este fizic posibilă*
- *este permisă legal*
- *este fezabilă financiar*
- *este maxim productivă (conduce la cea mai mare valoare a terenului (considerat) liber și a proprietății construite.*

Mentiunea este facuta avand la baza solicitarea unuia dintre vecinii proprietatii subiect, anexata prezentului raport prin care isi exprima dorinta cumpararii . Vanzare proprietatii analizate este prin licitatie publica , abordare prin care proprietarul obtine valoare maxima 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
Izolat	200	12	350	14	350**	14***
Parcelă de colț	–	–	Reducere cu 50 m^2	Reducere front cu 25% pentru fiecare față	Reducere cu 50 m^2	Reducere front cu 25% pentru fiecare față

*) - conform Regulamentului General de Urbanism
**) - pentru L 1d – suprafața minimă = 500 mp.
***) - pentru L1d – front minim = 14 m

Dimensiunile minime ale terenurilor, privind Suprafata (m^2) 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. 5 -EVALUAREA TERENULUI

5.1Aplicarea abordărilor în evaluare

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

- Acestea sunt :
- **Metoda comparatiei directe**
- **Metode alternative :**
  - .Extractia de pe piata ;
  - Alocarea (proportia) ;
  - Tehnicile capitalizarii venitului:

- Capitalizarea directa : Metoda reziduala
-Capitalizarea directa: Capitalizarea rentei funciare
-Analiza fluxului de numerar actualizat :Metoda parcelarii si dezvoltarii

- Dintre acestea cea mai relevantă si recomandata este metoda comparatiei directe .
- Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evauarea terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile .
- In aplicarea acestei metode sunt colectate , analizate , comparate si ajustate vanzarile de loturi si alte date privind parcele similare , in scopul estimarii valorii terenului subiect.
- Elementele de comparatie includ :
- -dreptul de proprietate ,
- -conditii (termeni de finantare)
- -conditii de vanzare(motivatia)
- -cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare ,
- -conditii de piata(schimbari in timp)
- -localizarea
- -caracteristici fizice
- -utilitati disponibile
- zonarea
- Conform Standardelor de evaluare a bunurilor , editia 2022, GEV 630, Evaluarea bunurilor imobile para.42,prin informatii recente in contextul abordarii prin piata , se inteleg,, acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate major de modificarile intervenite in evolutia pietei specihice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii "'.
- Conform GEV 630 CMBU Evaluarea bunurilor imobile para 87,,Comparabilele trebuie selectate dintre proprietatile care au acceeasi CMBU.diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind lrgate de optimizarea utilizarii si nu de natura / tipul acesteia."
- ***Tehnicile recunoscute in cadrul comparatiei directe sunt:***
- *a.* ***Tehnici cantitative:***
- -analiza pe perechi de date
  -analiza datelor secundare
  - analiza statistica
  -analiza costurilor
  b.tehnici calitative
  - -analiza comparatiei relative;
  - analiza tendintelor;
  - analiza clasamentului;
    interviuri.

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

Abordarea prin piaţă 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. 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(comparatia directa) 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.
.Metoda comparaţiei directe utilizează ca procedeu de lucru estimarea valorii de piaţă prin analiza pieţei pentru a găsi proprietăţi similare tranzacţionate şi compararea acestora cu cea de evaluat. Această metodă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile. Este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate şi ajustate informaţiile privind tranzacţiile şi/sau ofertele şi alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparaţie sunt luate în consideraţie asemănările şi deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcţie de elementele de comparaţie:
- selectarea şi descrierea comparabilelor de pe piaţă şi procesul de ajustare;
- comparabilele sunt selectate dintre cele care au acelaşi CMBU;(conf. GEV 630 -Evaluarea bunurilor imobile),diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/tipul aceteia.
- elementele de comparaţie includ: drepturile de proprietate, condiţiile de finanţare, condiţiile de vânzare,cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiţiile de piaţă, localizare, caracteristicile fizice, utilităţi disponibile şi zonarea;- aplicare.
Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacţii sunt comparate pentru aobţine o indicaţie privind mărimea ajustării ce se referă la o singură caracteristică. Ajustările se aplică procentual sau valoric la preţul de tranzacţionare al comparabilei în cauză. Abordarea prin piaţă, cunoscută şi sub denumirea de "comparaţia directă" sau anterior "comparaţia vânzărilor", este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăţi similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.
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 si 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 deprecierii cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.
Având în vedere informaţiile disponibile pentru evaluarea terenului am utilizat abordarea prin piaţă, metoda comparaţiei directe, singura abordare considerată ca fiind adecvată.

Metode alternative :
Extractia de pe piata
Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite , prin scadere avalorii contributiei constructiilor , estimata prin metoda costului de inlocuire net . Estimarea valorii constructiilor implica doua situatii :
a. constructia adauga valoare terenului;
b. constructia nu adauga valoare terenului;

Alocarea (proportia)
Metoda alocarii se bazeaza pe principiul echilibrului si pe conceptul contributiei , ambele afirmand ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare. Pentru anumite categorii de proprietati imobiliare din anumite localizari.

Metoda capitalizarii venitului
aceasta metoda se bazeaza pe informatii privind rate de capitalizare credibile , distincte pentru teren,si pentru constructii.

Capitalizarea directa : Metoda reziduala
Metoda reziduala poate fi utilizata in estimarea valorii terenului atunci cand nu sunt disponibile date privind parcele similare de teren liber . Aceasta metoda se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei.

6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparaţie directă
Valoarea de piaţă a terenului este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia; în cazul terenului subiect, aceasta fiind cea rezidenţială, utilizare care este posibilă din punct de vedere fizic,permisă legal, fezabilă financiar şi din care rezultă cea mai mare valoare a proprietăţii imobiliare.Metoda comparaţiei directe utilizează ca procedeu de lucru estimarea valorii de piaţă prin analiza pieţei pentru a găsi proprietăţi similare tranzacţionate şi compararea acestora cu cea de evaluat. Această metodă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului şi cea mai adecvată atunci când există informaţii disponibile despre tranzacţii şi/sau oferte comparabile. Este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării.
În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate şi ajustate informaţiile privind tranzacţiile şi/sau ofertele şi alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparaţie sunt luate în consideraţie asemănările şi deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcţie de elementele de comparaţie:
- selectarea şi descrierea comparabilelor de pe piaţă şi procesul de ajustare;
- comparabilele sunt selectate dintre cele care au acelaşi CMBU;
- elementele de comparaţie includ: drepturile de proprietate, condiţiile de finanţare, condiţiile de vânzare,cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condiţiile de piaţă, localizare, caracteristicile fizice, utilităţi disponibile şi zonarea;- aplicare.
Analiza pe perechi de date este un proces în care două sau mai multe tranzacţii sunt comparate pentru aobţine o indicaţie privind mărimea ajustării ce se referă la o singură caracteristică. Ajustările se aplică procentual sau valoric la preţul de tranzacţionare al comparabilei în cauză. Abordarea prin piaţă, cunoscută şi sub denumirea de "comparaţia directă" sau anterior "comparaţia vânzărilor", este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăţi similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

În **anexa nr. 1.1.** este prezentată procedura de aplicare a metodei şi *Grila comparaţiilor de piaţă*. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietăţii analizate. Aceasta a fost estimată la:
V teren = 877,56 euro echivalent a 4361lei - pentru suprafata de 142mp – conform extras CF 31220.
In aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate si ajustate vanzarile si alte date despre loturi similare, in scopul identificarii unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.
In procesul de comparatie, sunt luate in considerare asemanarile si deosebirile intre loturi.
Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente si sigure.
Prin această metodă, preţurile şi acele informaţii referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate şicorectate în funcţie de asemănări sau diferenţieri.
La data evaluării, evaluatorul a dispus de informaţii privind oferte de vanzari terenuri similare , informaţiile fiind culese din teren, publicaţiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse

oferte (vânzări – i de terenuri, fără construcţii) si cunostinte pe care evaluatorul le a avut despre tranzactii in zona veche a localitatii , oras Amara.
Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 20-***25EUR/mp.***
In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii/oferte cu proprietati similare.
Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare (motivatia), conditii de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea şi cea mai buna utilizare.
Analizand proprietatea subiect St=142mp , avand in vedere ca aceasta se afla in vecinatatea altor proprietati cu suprafete mai mari , ca rezultat al unor masuratori de precizie redusa asa cum s-a expus in , la cap. Istoricul proprietatii evaluaz proprietatea subiect ca parte si utilizare cu proprietatea invecinata , avand acelesi utilitati si aceesi destinatie.
Pentru proprietatea subiect teren intravilan St=142mp , nr. cad. 3220 situata in Amara, T18 , P4629 sau selectat urmatoarele comparabile situate in Amara, zona veche a localitatiil:
Comparabila A-teren intravilan agricol St=250mp , D=12m situat pe str. Viilor nr. 9B, Amara, str. Viilor nr. 9B, T=250mp , nr. cad. 29380 .Utilitati; ap-canal, ee, gaze naturale , tranz. 22. dec.2023, imag. Foto proprietate .Cumparator Todea Ioica -Incheiere de Autentificare 4063, /22 dec. 2023. UNNP , BIN Dumitrache GH , Pogoanele, Buzau.

Comparabila B.-teren intravilan agricol , Amara.str. Dragalina nr. 63 St=675mp ,D=9,75m Vp=16000€
utilitati: apa,canal, ee, gaze nat;
tel 0727499314

oferta 23,7€/m²
D=20m situat pe str.Titu Maiorescu , utilitati : apa-canal, energie electrica , gaze naturale . Oferta 28 euro/mp , Vp/parcela
21000 euro, tel 0774627246;
Comparabila C teren intravilan agricol (se poate lotiza in doua loturi functie de carateristici) **:Amara** , str. Viilor 123, nr. cad. 23648 St=1744/2mp=872mp
Vp=30036/2€ lei =149277/2 lei
D=24, 45 m respectiv 12,25m
tranz. Oct. 2024 str. asfaltata
utilitati :apa, ee, canal, gaze nat;
tranzactie 17, 22 €/m²
Inheiere de Autentificare nr.1943/11.oct.2024 UNNP BIN Dutu Neagu Luiza Maria .

Jstificare ajustarilor aplicate

Ajustarea pentru tip oferta sau tranzactie : Comparabila B este oferta la data intocmirii raportului , a fost decotata cu un procent de -10% intrucat in urma discutiei tel.cu proprietarul dar si in anuntul facut pe publi24.ro acestia sunt dispusi sa negocieze.Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor 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 ajustari.
Restrictii de utilizare : -Nu sunt necesare ajustari
Conditii de finantare :

Deoarece conditiile de finantare sunt similare nu sunt necesare ajustari .

Conditii de vanzare
Conditii de vanzare similare -nu sunt necesare ajustari.

Conditii de piata(data):
Comparabilele A este tranzactie realizata in dec. 22 .12.2023 a fost cotata cu 1% pe luna pana la data evaluarii 28.10.2024, comparabila C este tranzactie realizata in octombrie 2024 , nu a fost ajustata+/-.

Ajustare pentru localizare :Toate comparabilele sunt situate in aceesi zona cu proprietatea subiect dar cu difereta ca proprietatea A este invecinata cu proprietatea subiect, str. Viilor parte de sud , nr. 9B iar proprietatea Beste situata pe str. Dragalina -nord , a fost decotata cu -5% iar comparabila C este situata pe aceeasi strada cu proprietatea subiect dar in nord , a fost decotata cu -5% fata de proprietatea subiect.

Ajustari pentru suprafata :
Comparabileel A, B, C au suprafete mai mari decat proprietatea subiect si au fost decotate cu functie de aceasta asfel: comparabila Acu -1,76L% ;comparabilaB cu -4, 75% iar comparabila C cu -6,1% fata de proprietatea subiect.

Ajustare pentru destinatia terenului:
Comparabillele A, B, C au aceesi utilizare ca si proprietatea subiect – intravilan agricol -conform extrasului de catre funciara si contractelor de vanzare cumparare - nu sunt necesare ajustari +/-;Cproprietatea subiect este teren intravilan neproductiv dar toate sunt cumparate in scop rezidential , deci nu s au facut corectii.(conform certificat de urbanism)

Ajustari petru amenajari
-Comparabilele A, B si C au deschidere la strazi asfsltate si cu trotuare amenajate fata de proprietatea subiect care nu are acces la strada. Comparabila A, B,C s au corectat negativ cu -30% fata de proprietatea subiect. ;

Ajustari petru topografie , relief:
Comarabilele A, B si C au forma plana, poligonala fata de proprietatea subiect care este in rampa , denivelata cu umiditate si vegetatie de balta. Comparabilele s au corectat negativ cu -10% fata de proprietatea subiect ;

Ajustari pentru utilitati:
comparabilele A, B,C au aceleasi utilitati cu proprietatea subiect, nu au primit corectii.

Ajustari pentru forma in plan, deschidere:
Deschiderea proprietatii subiect este la proprietatile care o inconjoara si nu la strada. Fiecare comparabila s -a corectat negativ fata de proprietatea subiect cu -20%. Toate comparabilele au dechidere apropiata .

Ajustari pentru alti factori
Deoarece proprietatea subiect are aceleasi amenajari ca si comparabile A, B, si C nu s-au impus amenajari.

Nu am putut utiliza alte metode deoarece nu am avut la dispozitie Autorizatie de construire care

este obligatorie pentru metoda reziduala, respectiv nu am identificat informatii de piata pentru aplicarea altor abordari.

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ŞI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Raţionamentul profesional al evaluatorului s-a concretizat în prezentarea argumentelor care motivează importanţa diferită acordată rezultatelor obţinute prin aplicarea metodelor de evaluare folosite, respectiv în selectarea rezultatului obţinut 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 formata din teren intravilan in suprafata de 142 mp, înscris în C.F. nr. 31220 UAT Amara , nr.cadastral 31220, 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
preţurilor practicate pe piaţa specifică în luna ioctombrie etapele parcurse:
- inspecţia şi descrierea proprietăţii;
  - culegerea datelor de pe piaţa imobiliară din orasul Amara, cu ajutorul cărora s-a făcut o analiză a acesteia;
- identificarea unor proprietăţi asemănătoare comparabile;
- evaluarea propriu zisă.

În urma analizei s-a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a spaţiului este aceea de proprietate
imobiliară de tip teren intravilan arabil.
Prin folosirea abordărilor a rezultat următoarea valoare:
V teren =877,56euro echivalent a 4361lei - pentru suprafata de 142mp – conform extras CF 31220.
În abordarea prin comparaţie am folosit trei loturi similare, fiind analizate, comparate şi ajustate funcţie de asemănări sau diferenţieri. **Comparabilele au fost selectate dintre cele care au aceeaşi CMBU.**
Datele avute la dispoziţie le consider reale, ca urmare tehnica de evaluare o consider credibilă.

7.1. Raportarea valorii

În urma acestei analize, valoarea de piaţă estimată este cea rezultată din abordarea prin comparaţie directă. La folosirea acestei metode au existat suficiente informaţii şi ca atare consider că este cea mai credibilă metodă.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum şi considerente privind valoarea sunt:
• valoarea a fost exprimată ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi este valabilă în condiţiile generale şi specifice aferente perioadei lunii octombrie 2024;
• valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu şi de costurile implicate de conformarea la cerinţele legale;
• evaluarea este o opinie asupra unei valori;
• cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9735lei/euro;
• valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condiţiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieţei, nivelul cererii şi ofertei, inflaţie, evoluţia cursului de schimb valutar, etc) nu se modifică semnificativ. Pe pieţele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului şi variaţia lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;

- valoarea este o predicţie şi este orientată spre viitor;
- valoarea nu ţine seama de responsabilităţile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

VALOARE IMOBIL

Vpt= 877,56euro echivalent a 4361lei - pentru suprafata de 142 mp – conform extras CF 31220.

la cursul valutar 4,9735 lei/euro, Valabil pentru data de referinţă a evaluării 28.10.2024.
Raportul a fost pregătit în conformitate cu standardele, recomandările şi metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din Romania).

EVALUATOR,
Membru ANEVAR
Ion Lazar Elena

Cap. 8. Anexe

Fotografii

Documente care au stat la baza evaluării :

Extras de carte funciară pentru informare nr.31220 Amara, eliberat cu nr. cerere 143581 din 29.10.2024 de ANCPI OCPI Ialomita , BCPI Slobozia ;
-HCL Amara nr. 131/14.10.2024 privind aprobarea modificarii si completarii anexei la Hotararea Consiliului Local Amara nr. 19/29.05.2002 privind insusirea de catre Consiliul Local Amara a inventarului unor terenuri ce fac parte din domeniul privat al localitatii cu modificarile si completarile ulterioare precum si Anexa 1 si Aexa 2 la aceasta hotarare.
-Cerere solicitare cumparare teren subiect;
-Copie contract de vanzare al solicitantului , proprietatea nr. cad. 29380, CF nr. 29380 UAT Amara.
-Certificat de Urbanism nr. 47/18.06.2024 emis de Primaria Amara in scopul -operatiuni notariale-dezmembrari.
-Act de dezlipire cu Incheierea de autentificare nr. 1853/30.09.2024 emis de UNNP , BIN Dutu Neagu Luiza Maria .

- Planuri si schite
- Plan de amplasament si delimitarea imobilului scara-;

Anexa 1- fisa de evaluare-

1.1 Extrase informatii de piată

1.2 Calificările evaluatorului

ANEXA 1

Fisa de colectare a informatiilor de piata relevante -Teren liber

	Subiect	**Comparabila A**	**Comparabila B**	**Comparabila C**
Suprafata (mp)	Amara, str. Str. Viilor nr. 9C, nr. cad. 31220; T 18, P4629 St=142m D=-	Amara, str. Viilor nr. 9B, T=250mp , D=12m nr. cad. 29380 Vp=4040€ utilitati: ee, apa-canal, gaze nat tranzactie 16,1 €/m² **tranzactie 22.dec. 2023**	Amara,str. Dragalina nr. 63 St=675mp D=9,75m Vp=16000€ utilitati: apa,canal, ee, gaze nat; tel 0727499314 **oferta 23,7€/m²**	Amara , str. Viilor 123, nr. cad. 23648 St=1744/2mp=872mp Vp=30036/2€ lei =149277/2 lei D=12,25m tranz. Oct. 2024 str. asfaltata utilitati :apa, ee, canal, gaze nat; tranz. **17, 22 €/m²**
Pret oferta, vanzare si deschidere (euro/mp)	?	**16,10€/m²**	**23,70€/m²**	**17,22€/m²**
Tipul comparabile (tranzactie/oferta)		tranzactie	oferta	tranzactie
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. Str. Viilor nr. 9C;	**Amara, str. Viilor nr. 9B**	**Amara,str.Dragalina nr. 63**	Amara str.Viilor 123
Suprafata (mp)	142	250	675	872
Destinatia (utilizarea terenului)	Intravilan neproductiv	Intravilan agricol	Intravilan agricol	Intravilan agricol
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	asfaltata, fara trotuare	similar	similar	similar
Topografie / Relief	Plan	Plan	Plan	plan
Utilitati disponibile	Ee, apa-canal, gn	Ee, apa-canal, gn	Ee, apa-canal, gn	Ee, apa-(gaze naturale pe strada)
Format in plan si deschidere	Poligonal -	12m, Poligonala 12m	Poligonala 9,75m	Poligonala 12,25m

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 (€/m²)	Amara, str. Str. Viilor nr. 9C, nr. cad. 31220; T 18, P4629 St=142m	Amara, str. Viilor nr. 9B, T=250mp , nr. cad. 29380 , D=12m St=250mp, D=12m ; tranz. 22. dec.2023 **16,10€/m²**	Amara,str. Dragalina nr. 63 St=675mp D=9,75m oferta **23,7€/m²**	Amara , str. Viilor 123,nr. Cad. 23648 St=1744/2mp=872 mp , nr. cad. Vp=30036/2€ lei =149277/2 lei D=12,25m tranz. Oct. 2024 **17,22€/m²**
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/ oferta) Marja de negociere din piata specifica (10%) Cuantum ajustare (€/m²) Pret estimat de tranzactie (€/m²)	-	Tranzactie dec.2023 0% 0€/m² 16,10€/m²	Oferta -10% -2,37€/m² 21,33€/m²	Tranz. Oct. 2024 0% 0€/m² 17,22€/m²
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m²) PRET AJUSTAT (€/m²)	Drept absolut	Drept absolut 0,00% €/m² **16,10€/m²**	Drept absolut 0,00% €/m² 21,33€/m²	Drept absolut 0,00% €/m² 16,62€/m²
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m²) PRET AJUSTAT (€/m²)	Nu sunt	similar 0,00% €/m² 16,10€/m²	similar 0,00% €/m² 21,33€/m²	similar 0,00% €/m² 16,62€/m²
CONDITII DE FINANTARE Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m²) PRET AJUSTAT (€/m²)	Numerar Nepartinitoar	Numerar 0,00% €/m² 16,10€/m²	Numerar 0,00% €/m² 21,33€/m²	Numerar 0,00% €/m² 16,62€/m²

CONDITII DE VANZARE Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m²) PRET AJUSTAT(€/m²)	e	Nepartinitoare 0,00% €/m² **16,10€/m²**	Nepartinitoare 0,00% €/m² 21,33€/m²	Nepartinitoare 0,00% €/m² 16,62**€/m²**
CONDITII DE PIATA Cuantum ajustare (1% pe luna) Cuantum ajustare (€/m²) PRET AJUSTAT(€/m²)	Curente: 28.10.2024	Tranz. XII. 2023 10% 1,61€/m² 17,71€/m²	oferta 0% 0€/m² **21,33**€/m²	curente 0% 0 €/m² **16,62**€/m²
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE Comparativ cu subiectul Cuantum ajustare (5%-10%) Cuantum ajustare (€/m²) PRET AJUSTAT (€/m²)	Amara, str. Str. Viilor nr. 9C, nr. cad. 31220; T 18, P4629 St=142m	Amara, str. Viilor nr. 9B, T=250mp , nr. cad. 29380 D=12m **0%** 0€/m² **17,71€/m²**	Amara,str. Dragalina nr. 63 St=675mp D=9,75m -5% -1,06€/m² **20,27€/m²**	Amara , str. Viilor 123,nr. Cad. 23648 St=1744/2mp=872 mp , D=12,25m -5% -0,83€/m² **15,79€/m²**
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA ((mp) Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare(€/m²)	142mp	250 -1,76% -0,31€/m²	675 -4,75% -0,96€/m²	872 -6,10% -0,96€/m²
DESTINATIA (utilizarea terenului) Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m²)	Intravilan neproductiv	Intravilan agricol 0% 0€/m²	Intravilan agricol 0% 0€/m²	Intravilan agricol 0% 0€/m²
AMENAJARI (strazi trotuare) Cuantum ajustare (%)	fara aaces la drum (permite	Strada asfaltata trotuare amenajate	Strada asfaltata , trotuare amenajate	Strada pietruita ,trotuare amenajate

Cuantum ajustare (€/m²)	accesul la proprietatile invecinate nu si la strada)	-30% -5,31€/m²	-30% -6,08€/m²	-30% -4,73€/m²
TOPOGRAFIE ,RELIEF Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (euro/mp)	Rampa, namol, neuniform	Drept -10% -1,77€/m²	Drept -10% 2,027€/m²	drept -10% 0% 1,58€/m²
UTILITATI DISPONIBILE Cuantum ajustare (5%) Cuantum ajustare (€/m²)	Energie electrica , apa , canalizare gaze naturale	ee.apa-canal, gaze nat. +0% 0€/m²	ee.apa-canal, gaze nat. 0% 0€/m²	ee.apa,gn, canal 0% 0€/m²
FORMA IN PLAN si DESCHIDERE Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m²)	neuniform ,fara acces la strada	D=12m -20% -3,54 €/m²	D=9,75m -20% -4,54 €/m²	D=12,25m -20% -3,16 €/m²
Total ajustare caracteristici fizice % Total ajustare caracteristici fizice (€/m²)		-61,76% -11,53	-64,75% -13,61	66,1% -10,95
PRET AJUSTAT (€/m²)		6,18€ /m²	6,66€ /m²	5,67€ /m²
Cheltuieli pt aducere la stadiul de teren construibil Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m²)	Nu	Nu 0% 0€/m²	Nu 0% 0€/m²	Nu 0% 0 €/m²
PRET AJUSTAT (€/m²)		**6,18€ /m²**	6,66€ /m²	5,67€ /m²
Ajustare totala bruta absoluta Ajustare totala procentuala absoluta Numarul de ajustari		11,53 61,76% 4	14,67 64,75% 5	11,78 71,1% 5
VALOAREA DE PIATA (Vp)	**6,18€ /m²x142mp= 877,56€**			

Conform GEV 630 ar. 56,Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară comparabilă care este cea mai apropiată din punct de

vedere fizic, juridic și economic de proprietatea imobiliară subiect și asupra prețuluiș căreia s-au efectuat cele mai mici ajustări brute absolute.

Valoarea de piaţă Vp-- Steren =142mp
Vpt= 877,56€ respectiv 6,18€ /m²
sau 4361lei respectiv 30,71lei/ mp

Notă:- Curs valutar BNR la data 28.10.2024 : 1 €=4.9735lei.
- Valoarea nu cuprinde TVA

Intocmit

JUDEŢUL IALOMIŢA
CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI AMARA
Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91, 927020
e-mail: consiliullocalamara@yahoo.com

Anexă nr.2 la Hotărârea nr.185 din 19.12.2024

DOCUMENTAŢIA DE ATRIBUIRE

privind aprobarea vânzării prin licitaţie publică a terenului intravilan, în suprafaţă de 142 mp, situat în oraşului Amara, strada Viilor, nr.9 C, identificat cu nr. cadastral 31220

(1) Prezenta documentaţie de atribuire a contractului de vânzare a terenului intravilan, în suprafaţă de 142 mp, aflat în proprietatea privată a Oraşului Amara, situat în oraşului Amara, strada Viilor, nr.9 C, identificat cu nr. cadastral 31220, cuprinde următoarele elemente:

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

(2) Autoritatea contractantă are obligaţia de a preciza în cadrul documentaţiei de atribuire orice cerinţă, criteriu, regulă şi alte informaţii necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă şi explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitaţie.

(3) Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentaţiei de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiţii speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmăreşte obţinerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecţia mediului şi promovarea dezvoltării durabile.

CAP. I - INFORMAŢII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL

ORAŞUL AMARA, cu sediul în Amara str. Nicolae Balcescu, 91, reprezentat prin Moraru Ionuţ-Valentin - primar, cod fiscal 4427889, tel/fax. 0243/266102.

CAP. II - INSTRUCŢIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE VÂNZARE

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

A. Procedura de licitatie:

(1) Licitaţia se iniţiază prin publicarea unui anunţ de licitaţie de către proprietar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet, ori în medii, ori canale publice de comunicaţii electronice.

(2) Anunţul de licitaţie se întocmeşte după aprobarea documentaţiei de atribuire de către autoritatea contractantă şi trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

a) informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
b) informaţii generale privind obiectul procedurii de licitaţie publică, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie vândut;
c) informaţii privind documentaţia de atribuire: modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire; denumirea şi datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorităţii contractante de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire; costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea documentaţiei, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
d) informaţii 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 şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;
f) instanţa competentă în soluţionarea eventualelor litigii şi termenele pentru sesizarea instanţei;
g) data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.
(3) Anunţul de licitaţie se trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
(4) Orice persoana interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.
(5) Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalităţi de obţinere a documentaţiei de atribuire de către persoanele interesate:
a) asigurarea accesului direct, nerestricţionat şi deplin, prin mijloace electronice, la conţinutul documentaţiei de atribuire;
b) punerea la dispoziţia persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentaţia de atribuire, pe suport hârtie şi/sau pe suport magnetic.
(6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preţ pentru obţinerea documentaţiei de atribuire, cu condiţia ca acest preţ să nu depăşească costul multiplicării documentaţiei, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.
(7) Autoritatea contractantă are obligaţia să asigure obţinerea documentaţiei 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 obligaţia de a pune documentaţia de atribuire la dispoziţia persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
(9) Persoana interesată are obligaţia de a depune diligenţele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situaţia în care documentaţia de atribuire să fie pusă la dispoziţia sa cu mai puţin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
(10) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.
(11) Autoritatea contractantă are obligaţia de a răspunde în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
(12) Autoritatea contractantă are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia 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 obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 totuşi obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.
(15) Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile.

B. Garanţii

1. In vederea participarii la licitatie, ofertantii sunt obligati sa depuna la organizator garantia de participare. Garanţia de participare la licitaţie, se achită anticipat, reprezintă 3% din contravaloarea totală a vânzării, respectiv din 5991,55 lei (calculată raportat la prevederile art.363 alin.(5) şi (6) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare) şi care este în cuantum de 180 lei.
2. Ofertantilor necastigatori li se restituie garantia in termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului castigator în urma unei cereri de restituire.
3. Garantia de participare la licitatie se pierde in urmatoarele cazuri:
a. ofertantul îşi retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.
b. ofertantul castigator nu se prezinta 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. Garantiile se pot depune:
- la casieria proprietarului din str. Nicolae Bălcescu, nr. 91;
5. Valoarea garantiei de participare: 180 lei
6. Documentatia de atribuire a vânzare se poate obtine de la sediul proprietarului, contra sumei de 50 lei.

CAP. III - DOCUMENTE ANEXATE

Documentele anexate prezentei documentaţii sunt:
- Caietul de sarcini;
- Fişă de date a procedurii;
- Contract cadru - clause contractual obligatorii;
- Formulare şi modele de documente (1.Scrisoare de înaintare; 2.Informaţii generale despre ofertant; 3.Declaraţie de participare la Licitaţie; 4.Ofertă financiară.)

CAP. IV - DISPOZITII FINALE

Prezenta Documentaţie de atribure, se completează după caz, cu legislaţia în vigoare referitoare la atribuirea contractelor de vânzare de bunuri proprietate privată.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Carmen GEANTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL

JUDEŢUL IALOMIŢA
PRIMĂRIA ORAŞULUI AMARA

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

Anexa nr.1 la Documentaţiia de atribuire

CAIETUL DE SARCINI

Caietul de sarcini cuprinde cel puţin următoarele elemente:

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

1. **Informaţii generale privind autoritatea contractantă.** Consiliul Local Orăşenesc Amara, strada Nicolae Bălcescu nr. 91, Oraşul Amara, Judeţul Ialomiţa, CP 927020. Cod fiscal 4427889, tel/fax 0243/266102, e-mail consiliullocalamara@yahoo.com.
2. **Informaţii generale privind bunul imobil care formează obiectul vânzării (identificare şi descrierea acestuia).**
   2.1 Obiectul vânzării îl constituie terenul intravilan, în suprafaţă de 142 mp, situat în oraşului Amara, strada Viilor, nr.9 C, identificat cu nr. cadastral 31220.

   2.2 Imobilul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a oraşului Amara, în prezent este liber de sarcini şi este înregistrat la poziţia nr.322 din anexa inventarului domeniului privat al oraşului Amara, după cum urmează:

Nr. crt	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elementele de identificare	Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosinţă	Valoarea de inventor (lei)	Situaţia juridică actuală
322	9.2.1	Teren intravilan	567 m.p – Strada Viilor, nr.9 C, categoria de folosinţă neproductiv, dezlipită astfel: 1. Lot nr.1 – teren în suprafată de 425 mp – Strada Viilor, nr.9C, NC 31219 2. Lot nr.2 – teren în suprafaţă de 142 mp – Strada Viilor, nr.9C, NC 31220	Introdusă prin HCL Nr.55/2015 Modificat prin HCL Nr.49 /2024 Modificată prin HCL Nr.87/2024 Modificată prin HCL Nr.131/2024	23.924	

3. **Condiţii generale ale licitaţiei:**

3.1. **Elemente de preţ.**

3.1.1 Preţul de pornire al licitaţiei, a fost stabilit în conformiutate cu prevederile art.363 alin.(6) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi 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)
Lot nr.2 – teren în suprafață de 142 mp – Strada Viilor, nr.9C, NC 31220	**4.361**	5991,55	**5991,55**

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 public, 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 180 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 Viilor, nr.9 C, identificat cu nr. cadastral 31220, 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 descries 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 vînzare-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 roman, 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 adjudecatar 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 Cumpăratorul 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 anunţul 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 şi o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b) acte doveditoare privind calitățile şi 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 conţin totalitatea documentelor şi a datelor prevăzute în documentaţia de atribuire sunt descalificate.
4.1.13 În cazul în care, în urma publicării anunţului de licitaţie, nu au foste depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă are obligaţia să anuleze şi să organizeze o nouă licitaţie.

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 sancţiunea nulităţii 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 şi se semnează din partea vânzătorului de către Primarul oraşului 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 conţine cel puţin următoerele clauze :
a) părţile contractante;
b) obiectul contractului;
c) preţul de vânzare şi condiţiile de plată;
d) data la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
e) drepturile şi obligaţiile părţilor;
f) cheltuieli ocazionate cu încheierea contractului în formă autentică;
g) alte costuri.
5.1.5 Preţul de vânzare, se va achita integral, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică, în contul vânzătorului – judeţul Ialomiţa, deschis la Trezoreria Slobozia.
5.1.6 După încheierea contractului de vînzare-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, licitaţia se anulează, fapt care duce la pierderea garanţiei şi imposibilitatea adjudecatarului de a mai participa la o nouă licitaţie organizată de Primăria oraşului Amara pe o perioadă de 3 ani, respectiv la disponibilizarea terenului pentru o nouă licitaţie.

6. Dispoziţii Finale
6.1.1 Prin înscrierea la licitaţie, toate condiţiile impuse prin Caietul de sarcini, se consideră însuşite de către ofertant.
6.1.2 Prevederile cuprinse în Documentaţia de atribuire, vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.
6.1.3 Prin excepţie de la prevederile art.341 alin.(20) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura de atribuire a contractului de vânzare, în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale, care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.
6.1.4 Procedura de licitaţie se consider afectată, în cazul în care sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiţii:

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,
Carmen GEANTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

JUDEŢUL IALOMIŢA
CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI AMARA
Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91, 927020
e-mail: consiliullocalamara@yahoo.com

-Anexa nr.2 la Documentaţia de atribuire-

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

1. Informaţii generale privind proprietarul.

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

2. Instrucţiuni privind organizarea şi desfăşurarea procedurii de licitaţie

2.1 Obiectul licitaţiei

Obiectul licitaţiei este vânzarea terenului intravilan, reprezentat de Lot.2, în suprafaţă de 142 m.p, situat în oraşul Amara, strada Viilor, nr.9 C, identificat cu nr. cadastral 31220, având valoarea de inventor de 5991,55 lei din valoarea totală de 23.924 lei.

Informaţii privind desfăşurarea licitaţiei

Datele referitoare la calendarul desfăşurării licitaţiei publice se regăsesc în anunţul de licitaţie, care se va publica în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională, într-un cotidian de circulaţie locală, precum şi pe pagina de internet a Oraşului Amara.

Forma de licitaţie este licitaţie publică cu plic închis.

2.2 Documente necesare pentru înscrierea la licitaţie

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

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor proprietarului:

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia a documentaţiei de atribuire pentru licitaţie şi a garanţiei depuse.

Pentru persoane juridice:

- act constitutiv al societăţii (statut/contract), certificat de înregistrare fiscală, certificat de înregistrare la Registrul Comerţului;
- ultimul bilanţ contabil;
- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare, fata de Consiliul Local al orasului Amara si/sau bugetul local unde are sediul ;
- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciţii ofertanţilor si nu de aceştia 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 si nu de aceştia personal;
-certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare, fata de Consiliul Local al Orașului Amara şi/sau bugetul local unde are domiciliul ;
-documente justificative pentru veniturile nete încasate în ultimile 12 luni (venituri din salariu, venituri din contracte de mamagement/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 trebuiesc îndeplinite de ofertant

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

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;
b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;
c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

2.4 Desfășurarea procedurii de licitație:

- Lititația publică se va desfășura în conformitate cu dispozițiile art. 334-346 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările şi 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 şi 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 administrative, cu modificările şi completările ulterioare şi întocmeşte 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 clasați 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 teremen 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 înregistrază de autoritatea contractantă.

(3) Pe plicul exterior se va specifica obiectul licitației, pentru care se va depune oferta și va avea următorul conșinut:

- O fișa 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) Ofera 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 5991,55 lei (142 (mp) x 42,1940 (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:
* documente justificative privind cel mai mare venit net încasat în ultimile 12 luni/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 declatația menționată – se puntează 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 declatația menționată – se puntează 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 ţină seama de toate criteriile prevăzute în documentaţia de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).
(4) Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj, în urma aplicării criteriilor de atribuire. În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora, se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al preţului 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 obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentaţia de atribuire.
(6) Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractual de vânzare atrage după sine anularea licitaţiei, pierderea garanţiei şi disponibilitatea terenului pentru o nouă licitaţie.
(7) Neîncheierea contractului de vânzare în termen de 230 de zile calendaristice de la data realizării comunicării din culpa ofertantului câştigător atrage după sine anularea licitaţiei, pierderea garanţiei şi disponibilitatea terenului pentru o nouă licitaţie.

6. **Modul de utilizare al căilor de atac.**
(1) Litigiile aparute între parti, se vor solutiona pe cale amiabila.
În caz contrar, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea/încetarea contractului de vânzare, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.
(2) Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul proprietarului.
(3) Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secţia de contencios administrativ a curţii de apel, conform prevederilor legale.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Carmen GEANTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorita IONESCU

JUDEŢUL IALOMIŢA
PRIMĂRIA ORAŞULUI AMARA

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

-Anexa nr.3 la Documentaţia de atribuire-

Contractul cadru – Clauze contractuale obligatorii

Contractul de vânzare trebuie să conţină cel puţin următoarele clauze:

1. Părţile contractante;
2. Obiectul contractului;
3. Preţul de vânzare şi condiţiile de plată;
4. Data la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
5. Drepturile şi obligaţiile părţilor;
6. Cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului de vânzare, în formă autentică;
7. Alte costuri.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Carmen GEANTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
IONESCU

JUDEŢUL IALOMIŢA
PRIMĂRIA ORAŞULUI AMARA

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

-Anexa 4 la Documentaţia de atribuire-

CANDIDATUL/OFERTANTUL
.....
(denumirea/numele)

Înregistrat la sediul autorităţii contractante
nr ..... /.....

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către .....
(denumirea autorităţii contractante şi adresa completă)

Ca urmare a anunţului de vânzare privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare a terenului intravilan , în suprafaţă de 142 **mp** strada Viilor, nr. 9 C, tarlaua nr.18, parcela nr.4629, identificat cu nr. cadastral 31220, vă transmit alăturat următoarele:

1. Documentul ..... ***(tipul, seria/numărul, emitentul)*** privind garanţia pentru participare, în cuantumul şi în forma stabilite de dumneavoastră prin documentaţia pentru elaborarea şi prezentarea ofertei;
2. coletul sigilat care conţine un plic exterior şi un plic interior, într-un exemplar care cuprinde:

-plicul exterior:

a) o fişă cu informaţii şi o declaraţie de participare;

b) acte doveditoare privind îndeplinirea cerinţelor din documentaţia de atribuire;

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

-plicul interior:

a)oferta financiară propriu-zisă.

Avem speranţa că oferta noastră este corespunzătoare şi vă satisface cerinţele.

Data completării .....

Candidat/ofertant,

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Carmen GEANTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL

JUDEŢUL IALOMIŢA
PRIMĂRIA ORAŞULUI AMARA

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

CANDIDATUL/OFERTANTUL
.....
(denumirea/numele)

INFORMAŢII 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 şi 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 completarii .....

Candidat/ofertant,
.....
(semnătura autorizată)

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Carmen GEANTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL

JUDEŢUL IALOMIŢA
CONSILIUL LOCAL AL ORAŞULUI AMARA
Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91, 927020
Tel/fax:0243/266102
e-mail: consiliullocalamara@yahoo.com

CANDIDATUL/OFERTANTUL
.....
(denumirea/numele)

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE

I. Subsemnatul/Subsemnaţii, ..., reprezentant/reprezentanţi legali al/ai ....., întreprindere/asociere/în nume propriu care va participa la procedura de vânzare a terenului în suprafaţă de 142 mp, organizată de ....., în calitate de autoritate contractantă, din data de ....., declar prin prezenta că informaţiile conţinute sunt adevărate şi complete din toate punctele de vedere.

II. Declar prin prezenta, următoarele:

1. am citit şi am înţeles conţinutul prezentei declaraţii;
2. consimt/consimţim descalificarea noastră de la procedura de vânzare, în condiţiile în care cele declarate se dovedesc a fi neadevărate şi/sau incomplete în orice privinţă;
3. în sensul prezentei declaraţii, prin concurent se înţelege oricare persoană fizică sau juridică, alta decât ofertantul în numele căruia formulăm prezenta declaraţie, care oferteză în cadrul aceleiaşi proceduri de achiziţie publică sau ar putea oferta, întrunind condiţiile de participare;
4. oferta prezentată a fost concepută şi formulată în mod independent faţă de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înţelegeri sau aranjamente cu aceştia;
5. oferta prezentată nu conţine elemente care derivă din înţelegeri între concurenţi în ceea ce priveşte preţurile/tarifele, metodele/formulele de calcul al acestora, intenţia de a oferta sau nu la respectiva procedură sau intenţia 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, anunţată de autoritatea contractantă.

III. Sub rezerva sancţiunilor prevăzute de legislaţia în vigoare, declar/declarăm că cele consemnate în prezenta declaratie sunt adevărate şi întrutotul conforme cu realitatea.

Candidat/ofertant,

.....

(semnătura autorizată)

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Carmen GEANTĂ

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 142 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, strada Viilor, nr. 9 C, tarlaua nr.18, parcela nr.4629, identificat cu nr. cadastral 31220, pentru suma de _____lei *(suma in litere si in cifre)*.

2. Mă angajez ca, în cazul în care oferta este stabilită câștigătoare, să închei contracul 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,
Carmen GEANTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorita IONESCU