



JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA

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



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață de 158 mp, situat în orașul Amara, strada Stadionului, identificat cu număr cadastral 28979

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița

Având în vedere:

- cererea nr.18762 din 10.10.2023, a domnului Trandafir Robert-Ionuț, cu privire la solicitarea cumpărării terenului intravilan pe care îl deține în concesiune, în suprafață de 158 mp, situat în orașul Amara, strada Stadionului, identificat cu număr cadastral 28979, aferent unui garaj;
- referatul de aprobare nr.113 din 12.04.2024, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.114 din 12.04.2024, al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- raportul de avizare nr.88 din 22.04.2024, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr.93 din 22.04.2024, al Comisiei juridice și de disciplină, muncă și protecție socială;

Examinând:

-prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b și art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 05.07.2019 privind Codul administrativ;

În temeiul prevederilor art 139 alin. (1) și art. 196 alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 05.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață de 158 mp, situat în orașul Amara, strada Stadionului, identificat cu număr cadastral 28979, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Prin grija secretarului general al Orașului Amara, prezenta hotărâre va fi comunicată, spre aducere la îndeplinire, Primarului Orașului Amara, domnului Trandafir Robert-Ionuț, Compartimentului juridic, Compartimentului contabilitate, salarizare-resurse umane și Biroului impozite și taxe, executare silită, urmând a fi publicată în Monitorul Oficial Local al Orașului Amara.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ion ION

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

Nr.58
Din 24 aprilie 2024
Adoptată în Amara
Ex.4

- ANEXA -

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN St= 158m²

apartinind domeniului privat al

**UAT AMARA , str.Stadionului , lot nr. 1 , nr. cad. 28979
jud IALOMITA**

BENEFICIAR :

UNITATEA ADMINISTRATIV- TERITORIALA ORAS AMARA , jud. IALOMITA

EXECUTANT:

P.F.ION LAZAR ELENA

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

– E.P.I.-legitimatia 1

**Raport de evaluare
nr. 22 /25.03.2024**

martie 2024

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

Raport de evaluare -Teren intravilan St=158mp , lot 1, str.Stadionului nr. cad. 28979 , apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

1.1 Sinteza evaluării

Client		UAT AMARA, JUD IALOMITA	
Utilizatori desemnati		UAT AMARA , JUD IALOMITA	
Data raportului		25.03.2024	
Data inspectiei		25.03.2024	
Data evaluării		25.03.2024	
Evaluator autorizat		Ion Lazar Elena , evaluator autorizat EPI, legitimatia	
Tip proprietate		Teren intravilan, concesionat -185mp , lot. 1 nr. cadastral 28979 ,str. Stadionului categoria de folosinta actuala- :65 mp curti constructii si 93mp arabil .	
Adresa proprietății		Amara , str.Stadionului, nr. cadastral 28979 , jud. Ialomita	
Amplasare / Cartier		Zona mediana a orasului Amara , jud Ialomita	
Cod postal		927020	
Carte funciara		Nr.28979, UAT AMARA	
		Apartine domeniului privat al UAT Amara , jud Ialomita –conform HCL nr. 30/2021 din 30.03.2021 prevazut in Anexa la Hotarare 149/28.11.2023 la pozitia 185.	
Utilități		Energie electrica, apa-canal, gaze naturale	
Suprafata	Teren	S _T = 158m ²	
	Constructii	-Pe teren este edificata o constructie C1 cu regim de inaltime parter – inscrista in CF 28979-C1 .	
Proprietar		UAT AMARA , JUD IALOMITA	
Utilizare existentă		-Teren intravilan concesionat pe care este edificata constructia C1, nr. cad. 28979.	
Piata specifică		Piata terenurilor intravilane libere fara constructii	
Curs de schimb valutar BNR la 4.04.2022		1 euro = 4,9711lei	
Ipoteze speciale deosebite		-bunul mobil se evalueaza liber de sarcini ; -suprafata imobilului de evaluat a fost preluata din documentele puse la dispozitie de proprietar –HCL30/30.03.2021, Incheierea nr. 91573 si Extrasul de Carte Funciara pentru Informare din OCPI Ialomita, BCPI Slobozia din 24.05.2021 nr. cerere 91573 .	
VALORI ESTIMATE			
• Valoarea terenului- metoda comparatiei directe- tehnica analiza perechi de date		V _T = 3532,88€ respectiv 22,36 €/m ²	17562,29 lei rotund 17562 lei respectiv 111,15 lei/mp
•			
VALOAREA DE PIATĂ:		3532,88 €	17562 lei
VALOAREA DE PIATĂ UNITARĂ, per m ² teren		22,36 €/m ²	111,15 lei/ m ²
Dreptul de proprietate		Deplin (absolut)	
Scopul evaluării		Informarea clientului în vederea vanzarii bunului imobil evaluat	
Sarcini înregistrate		Nu sunt	
Observatii speciale		Suprafata terenului intravilan supus evaluarii a fost preluata din documentele puse la dispozitie de către client; evaluatorul neasumându-si răspunderea pentru datele puse la dispozitie de către client si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. La data inspectiei, terenul intravilan este imprejmuit si are amenajat o constructie -C1 inscrista in CF 28979 , constructia nu face obiectul evaluarii .	
Standarde utilizate		Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din România (Standardele de evaluare a bunurilor 2022)	

o Pentru terenul intravilan in suprafata de 158mp situat in localitatea Amara. Str. Stadionului , lot 1, jud Ialomita nr. cad. 28979 valoarea de piata :

*Vpt= 17562 lei respectiv 111,15 lei/mp sau
3532,88 euro respectiv 22,36 euro/mp.*

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

Cu stimă,
ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr. _____



Certificare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forma si continutul raportului a fost convenită cu finanțatorul.

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

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

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

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr. 13348



**Raport de evaluare -Teren intravilan St=158mp, lot 1, str.Stadionului nr. cad. 28979 , apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA**

1 CUPRINS

1.1	SINTEZA EVALUĂRII	2
	CERTIFICARE	3
1.2	CUPRINS	4

2 TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 5

2.1	IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI	5
2.2	IDENTIFICAREA CLIENTULUI ȘI A UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	5
2.3	SCOPUL EVALUĂRII	5
2.4	UTILIZAREA EVALUĂRII	5
2.5	IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	5
2.5.1	IDENTIFICARE SUMARĂ PROPRIETATE IMOBILIARĂ	5
2.5.2	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE. IDENTIFICARE JURIDICĂ.	5
2.5.3	IDENTIFICARE ACTIV. IDENTIFICARE CADASTRALĂ ȘI FAPTICĂ.	6
2.5.4	INVESTIȚII ALE TERȚI ÎN CLĂDIRILE SUBIECT	6
2.6	TIPUL VALORII ESTIMATE	6
2.6.1	DEFINIȚII	6
2.6.2	PIAȚA SPECIFICĂ	6
2.6.3	MODALITĂȚI DE PLATĂ	6
2.6.4	MONEDA RAPORTULUI	6
2.7	IPOTEZE DE TRANZAȚIONARE	6
2.8	DATA (DE REFERINȚĂ A) EVALUĂRII	6
2.9	DATA EMITERII RAPORTULUI	6
2.10	DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII	6
2.10.1	RESTRICTII DOCUMENTARE. RAPORT DESKTOP	7
2.10.2	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	7
2.10.3	CONCLUZII ALE DOCUMENTĂRII	7
2.11	NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	7
2.11.1	DOCUMENTE AVUTE LA DISPOZIȚIE	7
2.11.2	DOCUMENTE/INFORMAȚII PRELuate DIN TERȚE SURSE	7
2.12	IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE	7
2.12.1	IPOTEZE REIESITE DIN INSTRUCȚIUNI DE EVALUARE	7
2.12.2	IPOTEZE GENERALE	7
2.13	IPOTEZE SPECIALE ȘI PARTICULARE	8
2.14	RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI	8
2.15	VALABILITATEA RAPORTULUI	8
2.16	CLAUZA DE NEPUBLICARE	8
2.17	STANDARDE UTILIZATE	9
2.17.1	DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU SEV	9
2.17.2	MENȚIONARE STANDARDE PARTICULARE UTILIZATE	9
2.18	DESCRIEREA RAPORTULUI	9

3 PREZENTAREA DATELOR 9

3.1	PREZENTARE GENERALĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	9
3.1.1	SITUAȚIA JURIDICĂ	9
3.1.2	DESCRIEREA ZONEI	9
3.1.3	ACCES	19
3.1.4	DESCRIEREA TERENULUI	19
3.1.5	DESCRIEREA CLĂDIRII	110
3.1.6	DATE SUPPLEMENTARE IMOBIL EVALUAT	13
3.1.6.1	FUNCȚIONALITATE	13
3.1.6.2	ACCESIBILITATE FUNCȚIE COMERCIALĂ	13
3.1.6.3	DIMENSIUNI. COMPARTIMENTARE	13
3.1.7	STAREA TEHNICĂ	13
3.1.8	MENȚIUNI SPECIALE	13
3.2	ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
3.2.1	DEFINIREA PIETEI SPECIFICE	14
3.2.2	ANALIZA CERERII PROBABILE	14
3.2.3	ANALIZA OFERTEI COMPETITIVE	14
3.2.4	ECHILIBRUL PIETEI	14

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII 14

4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE	14
4.2	EVALUAREA TERENULUI	15
4.3	TEHNICA EXTRACTIEI	15
4.5.3	CONCLUZIE	23
4.6	ANALIZA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.	24
4.6.1	REZULTATELE ABORDĂRIILOR APLICATE	24
4.6.2	OPINIA EVALUATORULUI	24

5 ANEXE LA RAPORT 24

5.1	FOTOGRAFI	25
5.2	DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII	26
5.3	EXTRAS INFORMAȚII DE PIAȚĂ	28
5.4	CALIFICĂRILE EVALUATORULUI	31

2.Termenii de referință ai evaluării

Identificarea si competenta evaluatorului

Evaluatorul: ION LAZAR ELENA membru titular ANEVAR, legitimatia 13348.

Colectivul de evaluatori: evaluator autorizat, conform certificare:

- are competenta cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI);
- speta subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistentă substantială din partea altor specialitati.

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

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

Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati

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

– UAT AMARA

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

Scopul evaluării

Scopul evaluării este informarea clientului în vederea vanzarii terenului intravilan St=158mp situat in Amara, str.Stadionului , lot 1 , numar cadastral 28979, jud Ialomita.

Utilizarea evaluării:

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

Identificarea activului supus evaluării

Identificare sumară proprietate imobiliară

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul

- Teren intravilan;
- Utilizarea actuală: teren curti/constructii concesionat pe care s-a realizat o constructie -anexa -P - finalizata in 2024.
- Destinatia terenului este de arabil conform documentatiei cadastrale,Hotararii 30/30.03.2021 si Anexa la HCL 30/30.03.2021- respectiv Extras de Plan Cadastral de CF pentru imobil Lot 1 nr. cadastral 28979/UAT Amara, Hotararii 149/28.11.2023 din UAT Amara .
- Adresa proprietate:
- localitatea Amara, str. Stadionului, jud Ialomita , lot 1, nr. cad. 28979.

Proprietatea este identificată juridic prin:

- Proprietatea –teren in suprafata de 158mp este inscris in cartea funciara nr.28979 a localitatii Amara , jud Ialomita. Conform HCL nr. 30/30.03.2021 si acest teren in St= 207mp, se afla in evidenta domeniului privat al UAT Amara si Hotararii 149/28.11.2023 din UAT Amara , consemnat in Anexa prezentei hotarari la poz. 185 , anexata prezentului raport.
- In extrasul de carte funciara nr. 28979 Amara , terenul intravilan St= 158mp cu nr. cadastral 28979 are adresa : localitatea Amara, str. Stadionului , jud Ialomita iar la obs. -teren imprejmuit : Constructia C1 Inscrisa in CF 28979-C1; lot nr. 1.

○ Dreptul de proprietate evaluate. Identificare juridică

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

- Nu am avut la dispozitie documente si date legate de restrictii asupra dreptului de proprietate (altele decât cele mentionate).
- Terenul analizat este proprietatea UAT Amara , jud Ialomita , care are drept deplin, conform HCL nr. 149/28.11.2023 si apartine domeniului privat al localitatii conform evidentelor contabile (poz. 185 in Anexa).
- bunul imobil analizat nu este grevat de sarcini.
- Bunul imobil evaluat – Teren intravilan St= 158 m² .
- Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzactionabile si neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Dreptul de proprietate a fost considerat valabil si marketabil si cu acces auto, pietonal si la utilități asigurate – energie electrica, apa , canal si gaze naturale .,A se vedea si capitolele: Situatia juridică si Ipoteze si ipoteze speciale.

Identificare activ. Identificare cadastrală si factică.

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

Raport de evaluare -Teren intravilan St=158mp, lot 1, str.Stadionului nr. cad. 28979, apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

Nu am avut informatii despre o eventuală diferență între scriptic² si factic³, decât cele constatate la inspectie si mentiunile din extrasul de carte funciara. In Extrasul de CF pentru Informare din 24.05.2021 emis de OCPI Ialomita, BCPI Slobozia, conform cererii nr. 91573, referitor la terenul intravilan de evaluat este mentionat in partea I, descrierea imobilului- ca suprafata terenului in acte si pe teren este 158mp. La partea a III. Sarcini este mentionat la punctul C2- Intabulare drept de concesiune A1 la obs.

1. Trandafir Robert -Ionut, casatorit cu Trandafir Liliana -Simona.

Investitii ale tertilor în bunul imobil subiect

Nu am făcut nici un fel de investigatii.

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

Tipul valorii estimate

Definitii

Valoarea de piață comentată amănunțit în SEV 100 - Cadrul general (IVS – Cadrul general), având următoarea definiție:

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

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

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

Piața specifică

Piața specifică analizată este cea a terenurilor intravilane libere, zona centrală a orașului Amara, jud Ialomita.

Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și integral. Se consideră că proprietarul nu-și mai asumă niciun fel de sarcini.

Moneda raportului

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

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

Ipoteze de tranzacționare

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

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

Data (de referință a) evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 25.03.2024 dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în data de 25.03.2024, care este și data raportului.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

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

² Înregistrarea juridică și cadastrală

³ Bunul imobil efectiv regăsit în teren

1.1.1 Restrictii documentare. Raport descriptiv

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

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

Inspectia proprietății

S-a efectuat inspectia bunului imobil analizat (conform instructiunilor evaluării) în data de 25.03.2024. Situatia imobilului este cea prezentată în descrierile din cuprinsul raportului de evaluare, completate cu fotografiile atasate la raportul de evaluare. Inspectia s-a realizat in prezenta reprezentantului primariei cu domul Bunea Nicolae -jurist .

Concluzii ale documentării

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

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

Natura si sursa informatiilor pe care se bazează evaluarea

Documente avute la dispozitie

☞ Documente juridice:

- HCL Amara nr.30/30.03.2021 si Anexa la HCL 30/30.03.2021;
- HCL Amara nr.149//28.11.2023 si Anexa la HCL 149/28.11.2023.
- Incheierea nr. 91573 Dosar 91573/24.05.2021 din OCPI IALOMITA, BCPI Slobozia , anexata prezentului raport;
- ;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare din OCPI IALOMITA, BCPI SLOBOZIA din 24.05.2021 – nr.cerere 91573 oras Amara -teren intravilan -suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.
- Contract de concesiune nr. 5/30.05.2012 inregistrat la UAT Amara cu nr. 5/30.05.2012;.
- Contract de concesiune nr. 15320/5.08.2021 ;
- Certificat de urbanism nr.12/20.02.2007 inregistrat la UAT Amara cu nr. 1899/20.02.2007.;
- Autorizatia de construire 10.23.02.2007, inregistrat la UAT Amara cu nr. 2088/23.02.2007.;
- Proces verbal de receptie nr 3553/10.04.2007 inregistrat la UAT Amara cu nr. 3553.
- Contract de schimb cu Incheierea de autentificare nr. 1685/9.07.2008;
- Contract de vanzare cu Incheierea de autentificare nr. 655/21.05.2021.
- Cerere concesionar pentru cumparare teren concesionat nr. 18762/10.10.023.
- Plan de incadrare in zona.
- Plan de amplasament si delimitare a obiectivului scara 1: 200;
- Plan de incadrare in zona scara 1: 500;

-Alte documente

- Strict cele anexate.

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

Documente / Informatii preluate din terte surse

☞ Informatii privind piata specifică⁵:

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

Publicatii si studii de specialitate

⁴ Prin prisma scopului si destinatarului

⁵ Informatii privind oferte vânzări, închirieri si altele

Raport de evaluare -Teren intravilan St=158mp , lot 1, str.Stadionului nr. cad. 28979 , apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

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

Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze reiesite din instructiuni de evaluare

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

Ipoteze generale

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

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

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

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

Ipoteze speciale si particulare

Bunul imobil-teren intravilan , avand nr. cadastral 28979, lot 1 este înscris în cartea funciară 28979 a UAT Amara , avand proprietarii UAT Amara in cota de 1/1 de sub B.2; .

Conform Incheierii 91573 , dosar 91573/24.05.2021 :

Raport de evaluare -Teren intravilan St=158mp , lot 1, str.Stadionului nr. cad. 28979 , apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

-se intabuleaza dreptul de concesiune asupra A1 in favoarea lui Trandafir Robert -Ionut casatorit cu Trandafir Liliana -Simona . Sub C2 din cartea funciara 28979 UAT Amara ;

-se intabuleaza dreptul de proprietate mod de dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A1 .1 in favoarea Trandafir Robert Ionut casatorit cu Trandafir Liliana-Simona , sub B.3 din cartea funciara 28979-C1 UAT Amara.

- In **HCL 30/30.03.2024** privind aprobarea dezmembrarii terenului intravilan in suprafata de 365mp situat in orasul Amara , str. Stadionului , jud Ialomita la art. 1 se aproba dezmembrarea terenului intravilan in suprafata de 365 mp situat in orasul Amara , str. Stadionului , jud Ialomita , in doua loturi astfel :

-**Lotul 1 cu nr. cadastral 28978** , teren intravilan in suprafata de **207mp** situat in loc. Amara , str. Stadionului , proprietatea orasului Amara;

-**Lotul 2 cu nr. cadastral 28979** , teren aferent constructiei C1 in suprafata de **158mp** situat in loc. Amara , str. Stadionului , proprietatea orasului Amara.

- Fata de cele prezentate, in **HCL 149/28.XI. 2023** adoptata in Amara , 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, in Anexa la Hotararea nr. 149/28.11.2023 la poz. 185 s-a inversat nr. loturilor in sensul ca din dezmembrarea suprafetei de 365 mp (tarla nr. 36/1) lotul 1 – cu nr. cadastral 28979 are 158mp iar lotul 2 cu nr. cadastral 28978 are 207mp.

- **Prezentul raport face referire la lotul nr. 1 cu St=158mp si nr. cadastral 28979,apartinand UAT Amara, jud Ialomita corespunzator Incheierii nr. 91573/ dosar 91573 din ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia dar si prevederilor Anexei la la Hotararea nr. 149/28.11.2023 , poz. 185.**

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

In extrasul de carte funciara pentru informare nr. 28979 Amara , terenul intravilan cu nr. cadastral 28979 are adresa : localitatea Amara, str. Stadionului , jud Ialomita iar la obs. -Teren imprejmuit, constructia C1 inscrisa in CF 28979-C1.Lot nr. 1.

Responsabilitatea față de terti

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

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

Valabilitatea raportului

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

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

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

Clauza de nepublicare

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

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

Anexele de calcul si cele aferente analizei de piață, alături de celelalte anexe (preluante si prezentate de către evaluator) poartă si ele clauze de confidentialitate.

Raportul si continutul informational al său este confidential, nu poate fi copiat partial sau integral si nu poate fi transmis unor terti fără acordul scris si prealabil al evaluatorului.

Transmiterea către terti⁶ se sancționează în conformitate cu legislatia în vigoare.

Standarde utilizate

Declararea conformității evaluării cu SEV

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

Nu au existat devieri de la standarde.

Mentionare standarde particulare utilizate

Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din Standardele de evaluare a

⁶ Auditorii si organele de control a entității nu sunt considerati terti.

bunurilor 2022.

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2020

Descrierea raportului

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

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

Forma și conținutul raportului a fost convenită cu clientul.

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

Cadrul legal:

Legea nr. 99 din 12 noiembrie 2013 pentru aprobarea Ordonantei Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor.

- Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor.

PREZENTAREA DATELOR

Prezentare generală a proprietății imobiliare

Situatia juridică

Proprietatea este identificată juridic prin:

HCL Amara nr.30/30.03.2021 si Anexa la HCL 30/30.03.2021;

- HCL Amara nr.149//28.11.2023 si Anexa la HCL 149/28.11.2023.

- Incheierea nr. 91573 Dosar 91573/24.05.2021 din OCPI IALOMITA, BCPI Slobozia , anexata prezentului raport;

- ;

- Extras de Carte Funciara pentru Informare din OCPI IALOMITA, BCPI SLOBOZIA din 24.05.2021 – nr.cerere 91573 oras Amara -teren intravilan -suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

- Contract de concesiune nr. 5/30.05.2012 inregistrat la UAT Amara cu nr. 5/30.05.2012;.

- Contract de concesiune nr. 15320/5.08.2021 ;

- Certificat de urbanism nr.12/20.02.2007 inregistrat la UAT Amara cu nr. 1899/20.02.2007.;

- Autorizatia de construire 10.23.02.2007, inregistrat la UAT Amara cu nr. 2088/23.02.2007.;

- Proces verbal de receptie nr 3553/10.04.2007 inregistrat la UAT Amara cu nr. 3553.

- Contract de schimb cu Incheierea de autentificare nr. 1685/9.07.2008;

- Contract de vanzare cu Incheierea de autentificare nr. 655/21.05.2021.

- Cerere concesionar pentru cumparare teren concesionat nr. 18762/10.10.023.

- Plan de incadrare in zona.

- Plan de amplasament si delimitare a obiectivului scara 1: 200;

- Plan de incadrare in zona scara 1: 500;

Alte documente

- Strict cele anexate.

Descrierea zonei

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

Amara este un oraș în județul Ialomița, Muntenia, România, format din localitatea componentă Amara (reședința), și din satul Amara Nouă. Se află în partea centrală a Câmpiei Bărăganului, la 7 km nord-est de

Raport de evaluare -Teren intravilan St=158mp, lot 1, str.Stadionului nr. cad. 28979 , apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

municipiul Slobozia din același județ. Include în arealul său administrativ Stațiunea balneoclimaterică Amara cu caracter permanent, aflată la 2 km de orașul cu același nume.

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

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

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

Stațiunea Amara este recomandată pentru tratamentul bolilor reumatice degenerativе (spondiloza, artroza, poliartrorza), a bolilor reumatice inflamatorii (reumatismul inflamator), bolile ginecologice (mertosalpingita cronică, insuficiența ovariană, sterilitate secundară) dar și a disfuncțiilor asociate (dermatologice, endocrine). Stațiunea Amara dispune de facilități pentru băi calde în cazii și piscine cu apa din lac, băi calde cu namol și aplicări cu namol, plaja de pe malul lacului și aplicări de namol rece și băi în lac.

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

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

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

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

Structura geologică aparține depozitelor cuaternare, predominând loessul.

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

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

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

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

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

Lacul a prezentat o tendință de creștere a nivelului începând cu perioada 1965-1966. Valori de peste 4 m adâncime au fost atinse în anii 1970-1971; pentru a împiedica inundarea terenurilor și a construcțiilor din apropiere a fost construit un canal pentru evacuarea apei în exces. Această măsură a avut o mare influență negativă asupra salinității apei: dacă în 1887 concentrația de săruri a apei era de 89,45 g/l, în 1976 aceasta ajunsese la 7,7 g/l, ceea ce a favorizat dezvoltarea unei faune specifice apelor dulci. Concomitent s-a produs și reducerea proprietăților curative ale apei și nămolului, precum și scăderea rezervei de nămol.

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

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

1.1.2 Descrierea terenului

Terenul intravilan St= 185m² este situat în localitatea Amara, în zona mediană a localității Amara, fiind prima stradă a Zonei Mircești. Terenul aparține domeniului privat al UAT Amara, jud Ialomița și are o topografie uniformă, relativ regulată. Imobilul are acces la trotuarul care str. Stadionului.

La data inspecției, terenul este împrejmuit și are edificată o construcție garaj nr. cadastral 28979-C1.

Raport de evaluare -Teren intravilan St=158mp, lot 1, str.Stadionului nr. cad. 28979, apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

Dimensiuni.

- ✍ St=158m²; deschiderea=6,448m, poligon neregulat cu dimensiunile: 5,694, 0,948, 24,194,6,448,24,043m . Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 1mm.
- ✍ Inclinare-plat;
- ✍ stare teren; ocupat cu curti constructii ;
- ✍ restrictii de inchiriere : conform PUG;
- ✍ Caracteristici certificat urbanism: POT ; CUT : nementionate in certificatul deurbanism .

Clientul a pus la dispozitia evaluatorului certificat de urbanism. În scopul evaluării, am considerat că proprietatea respectă prevederile urbanistice ale zonei, precum si alte prevederi legale privind activitățile pentru care va fi utilizată.

Stare teren la data evaluarii : ocupat cu constructii. Restrictii de concesiune: conform PUG.

Utilitati existente pe proprietate: energie electrica, apa, canalizare si gaze naturale.

Zona dispune si de retele edilitare de telefonie si acoperire GSM.

Gradul de poluare orientativ- -poluarea este redusa, specifica zonelor rezidentiale ale localitatii . (determinarea evaluaatorului din observatie proprie si urmare a inspectiei pe proprietate).

Ambientul este civilizat.

Concluzie privind amplasamentul: Zona de referinta centrala in localitate cu statut de statiune balneara , amplasare favorabila etc. Dotari si retele edilitare : apa, canalizare , energie electrica si gaze naturale. Poluare redusa. Ambient civilizat , linistit.

Vecinatati:N- Lot 2, NC 28978 ;

S-Domeniu privat UAT Amara ;

E- NC 1861 ;

V-Str. Stadionului ; .

Descrierea clădirilor si constructiilor

Date generale

Bunul imobil evaluat teren intravilan St=158mp se află amplasat în orasul Amara, zona mediana, stada Stadionului , Lot 1, jud Ialomita.

Obiectul de evaluat este :

- Teren intravilan St=158mp.
- La data inspectiei am constatat că pe teren exista constructia -garaj in suprafata de 28mp - realizata pe teren concesionat – constructia nu face obiectul evaluarii .
- Utilități: terenul supus evaluarii are acces la rețeaua urbana de energie electrica si apa potabila si canalizare , gaze naturale. Terenul este imprejmuit.
- Accesul la proprietate se realizeaza cu microbuzele locale care fac legatura cu orasul Slobozia ,eventual automobil propriu.

⌋ Date suplimentare teren evaluat:

Functionalitate:

Accesibilitate , functie rezidentiala ,

✍ Zona mediana, tranzitata ;

✍ Acces la strada Stadionului , strada asfaltata, iluminata electric .

Dimensiuni.

- ✍ St=158m²;deschiderea=6,448m, poligon neregulat cu dimensiunile 5,694m ,0,948m , 24,194m , 6,448m ,24,043m.

1.1.3 Starea terenului

1.1.4 –prezentul teren este imprejmuit , are format neuniforma, pe teren este realizata constructia anexa garaj in suprafata construita de 28mp pentru care exista autorizatie de construire nr. 10/23.02.2007 inregistrata la UAT Amara cu nr. 2088/23.02.2007.

1.1.5 Mentiiuni speciale

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

In extrasul de carte funciara nr. 28979 Amara , terenul intravilan cu nr. cadastral 28979 are adresa : localitatea Amara, str. Stadionului , jud Ialomita iar la obs. -teren imprejmuit , lot nr. 1.

In HCL 30/30.03.2024 privind aprobarea dezmembrarii terenului intravilan in suprafata de 365mp situat in orasul Amara , str. Stadionului , jud Ialomita la art. 1 se aproba dezmembrarea terenului intravilan in suprafata de 365 mp situat in orasul Amara , str. Stadionului , jud Ialomita , in doua loturi asfel :

Raport de evaluare -Teren intravilan St=158mp, lot 1, str.Stadionului nr. cad. 28979, apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

-Lotul 1 cu nr. cadastral 28978, teren intravilan in suprafata de 207mp situat in loc. Amara, str. Stadionului, proprietatea orasului Amara;

-Lotul 2 cu nr. cadastral 28979, teren aferent constructiei C1 in suprafata de 158mp situat in loc. Amara, str. Stadionului, proprietatea orasului Amara.

- Fata de cele prezentate, in HCL 149/28.XI. 2023 adoptata in Amara, 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, in Anexa la Hotararea nr. 149/28.11.2023 la poz. 185 s-a inversat nr. loturilor in sensul ca din dezmembrarea suprafetei de 365 mp (tarla nr. 36/1) lotul 1 - cu nr. cadastral 28979 are 158mp iar lotul 2 cu nr. cadastral 28978 are 207mp.
- Prezentul raport face referire la lotul nr. 1 cu St=158mp si nr. cadastral 28979, apartinand UAT Amara, jud Ialomita corespunzator Incheierii nr. 91573/ dosar 91573 din ANCP, OCPI Ialomita, BCPI Slobozia dar si prevederilor Anexei la Hotararea nr. 149/28.11.2023, poz. 185.

Analiza pietei imobiliare⁷

Definirea pietei specifice

Piata specifică analizată

este cea a terenurilor libere, neamenajate, terenuri situate in orasul Amara, zona Stadionului, zona Mircesti.

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

Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate, cu suprafata redusa care sa permita edificarea de spatii comerciale, anexe gospodaresti-garaje, exista datorita pandemiei aparute in martie 2020 si implicatiei efectelor acesteia in viata economica, sociala si de existenta a oamenilor. Cererea pentru astfel de spatii, similare celui analizat, este reprezentata de persoane fizice si/sau persoane juridice - mici intreprizatori dar se identifica tot mai greu intrucat in zona centrala terenurile sunt ocupate de proprietati rezidentiale, administrative, pentru invatamant si comerciale. Este puterea de cumpărarea a populatiei, respectiv a micilor intreprinzatori fiind in crestere, conduce la un interes pentru detinere unor astfel de proprietati.

Limitări:

- Alternative de CMBU - nu e cazul.

Analiza ofertei competitive

Oferta este relativ mai mica decât cererea. Aceasta constă in terenuri similare detinute de UAT Amara, zona mediana. In zona sunt constructii tip rezidentiale P/P+1. Numarul spatiilor comerciale satisface cerintele populatiei existente.

Echilibrul pietei

Piata specifică manifestă la acest moment un dezechilibru relativ între cerere si ofertă. Oferta terenurilor libere cu suprafete de 400-800mp este relativ mica intrucat orasul Amara s-a dezvoltat dupa anii 2004, s-a dezvoltat zona „Drumul Fermei”, la intrare in orasul Amara, multi oraseni au cumparat terenuri ca o investitie si in urma caderii pietei in 2008 acestia au uncerat sa recupereze o parte din investitie prin revanzarea terenurilor. De asemeni s-a dezvoltata mult si zona Mircesti, locuitori ai orasului devenind turisti de sambata si duminica in statiune in propriile case de vacanta si chiar permanenti dupa pensionare, distanta Slobozia-Amara fiind de numai 7 km.

In zona mediana a orasului Amara unde se afla si proprietatea de evaluat, proprietatile de vanzare sunt formate din locuinte si teren. Aceasta zona reprezinta noua zona rezidentiala a localitatii Amara. Tranzactiile sunt pentru teren liber si mai rara pentru locuinte. Valorile tranzactiilor pentru 1mp teren intravilan in aceasta zona sunt cuprinse intre 18-25 euro/mp si depind de suprafata de teren, deschidere, acces, dotari, manevrabilitate, vecinatati etc. Terenuri cu suprafete mici similare celui de evaluat in zona subiect nu s-au identificat.

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

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

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

4. ANALIZA DATELOR si CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile, care va constitui baza de analiza a proprietății si va genera ipotezele de lucru necesare aplicării abordărilor de evaluare.

Cea mai buna utilizare este definită de Standardele de evaluare a bunurilor 2022 ca fiind "utilizarea cea mai probabilă a unui activ, posibilă din punct de vedere fizic, permisibilă din punct de vedere legal, fezabilă financiar, justificată corespunzător si din care rezultă cea mai mare valoare a activului supus evaluării".

Aplicând secvențial următoarele criterii, considerăm că:

1) Permis legal – Evaluatorul nu a fost informat cu privire la posibile limitări de utilizare ale proprietăților. În scopul evaluării, am analizat certificatul de urbanism nr. pus la dispoziție de către client. Documentul precizează ca terenul este intravilan cu categoria de folosință curți construcții, este situat în zona de locuințe cu regim de înălțime P+2E+M, POT=40%; CUT=1,4. Având în vedere suprafața de teren redusă, emiterea certificatului de urbanism pentru construcție anexă și a autorizației de construcție, observarea vecinătății nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea și construcție anexă- garaj și în consecință, considerăm ca proprietatea poate avea o utilizare exclusiv garaj.

2) Fizic posibil – prin acest criteriu sunt analizate caracteristicile fizice ale proprietății care pot limita sau spori potențialul de generare a veniturilor. În imediata vecinătate sunt edificate locuințe unifamiliale aduce indicii ca terenul poate fi construit. Configurația generală a proprietății (forma, dimensiuni și topografia terenului, existența utilitatilor și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastre permite edificarea unei locuințe unifamiliale conforme cu standardul zonei. În consecință, proprietatea poate avea doar utilizare rezidențială. Apreciez că dezvoltarea ca parte a întregirii destinației rezidențiale unifamiliale este fizic posibilă. Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării. Se apreciază că nu există teren în surplus sau teren în exces, o familie detinând pentru o gospodărie în zona suprafața de teren de cca 700mp.

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

4) Maxim productivă – având în vedere concluziile formulate prin aplicarea criteriilor mai sus menționate, considerăm că numai o utilizare –comercială - poate avea o valoare maximă a proprietății imobiliare.

Cea mai buna utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente. Pe baza studiului pieței imobiliare proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai buna utilizare în ipoteza menținerii utilizării actuale de proprietate rezidențială. Pentru această alternativă sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai buna utilizare.

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

4.2 Evaluarea terenului:

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

-Metoda comparației directe

-Metode alternative:

1. Extractia de piață;

2. Alocarea (proportia);

3. Tehnicile capitalizării venitului:

- Capitalizarea directă: Metoda reziduală

-Capitalizarea directă:Capitalizarea rentei funciare

-Analiza fluxului de numerar actualizat:Metoda parcelării și dezvoltării

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

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai preferată metodă atunci când sunt disponibile vânzări de terenuri comparabile.

În aplicarea acestei metode sunt colectate, analizate, comparate și ajustate vânzarile de loturi și alte date privind parcele similare, în scopul estimării valorii terenului subiect.

Elementele de comparație includ:

Raport de evaluare -Teren intravilan St=158mp , lot 1, str.Stadionului nr. cad. 28979 , apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

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

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

Conform GEV 630 CMBU Evaluarea bunurilor imobile para 87,,Comparabilele trebuie selectate dintre proprietatile care au aceeaasi CMBU.diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind lrgate de optimizarea utilizarii si nu de natura / tipul acesteia."

Tehnicile recunoscute in cadrul comparatiei directe sunt:

a. Tehnici cantitative:

- analiza pe perechi de date
- analiza datelor secundare
- analiza statistica
- analiza costurilor

b.tehnici calitative

- -analiza comparatiei relative;
- analiza tendintelor;
- analiza clasamentului;
- interviuri.

Cap. IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

- Abordarea prin comparație directă (V):
- *Evaluarea terenului (V_T)*

4.3 ABORDAREA PRIN COMPARAȚII DIRECTE

- Abordarea prin comparații directe reprezintă o analiza prin care, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.
- Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative - *analiza pe perechi de date*, sau/și pe criterii calitative - *analiza comparațiilor relative*.
- **Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă**, în care, două sau mai multe oferte de vânzare sau tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare celei analizate sunt comparate pentru a obține o indicație despre dimensiunea unei singure corecții, ce se referă la o singură caracteristică. Pentru aplicarea acestei tehnici, evaluatorul analizează vânzările (ofertele de vânzare) comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.
- Metoda se bazează pe informații privind oferte de vânzare și tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea analizată. Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri web specializa-te și ziarele Independent, Tribuna Ialomiței, Ialomița-Anunț Ialomițean, Jurnalul de Ialomița, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare similare.
- Prezentarea tranzacțiilor / ofertelor de vânzare comparabile :
- **A.Teren intravilan tranzactionat in Amara , str. Stadionului nr. cad. 28946 St= 560mp, deschiderea 10,62m . Utilitati –apa-canal , curent electric, gaze naturale.Tranzactie in 28.01.2021. (UNNP -Birou Individual Notarial Dutu Neagu Luiza Maria -Amara , Incheiere de autentificare nr.103/28.01.2021, Vp=11500 euro respectiv 20,53 euro/mp .**
- **B.Teren intravilan ,tranzactionat in Amara str. Stadionului nr.1A St= 530mpnr. nr. cad. 911/2 , cf 29396 Utilitati –apa-canal , curent electric, gaze naturale.Tranzactie in 17.08.2023. (UNNP -Birou Individual Notarial Laurian , Incheiere de autentificare nr.797/17.08.2022 respectiv 21,04 euro/mp .**
- **C.Teren intravilan , -oferta 739mp str. Stadionului zona industriala , Utilitati –apa, curent electric,**

Raport de evaluare -Teren intravilan St=158mp , lot 1, str.Stadionului nr. cad. 28979 , apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

canalizare, gaze naturale, strada asfaltata. Oferta martie 2024, 23euro/mp.

- S-au analizat proprietățile comparabile pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare față de proprietatea analizată. Trebuie precizat ca prețurile proprietăților imobiliare din zona analizată sunt influențate în principal de amplasamentul în zonă și amenajările de care dispune acesta, suprafața terenului, etc.
- Din analiza ofertelor de proprietăți imobiliare comparabile situate în zona analizată, prețurile de ofertă, ce includ și o marjă de negociere de cca.10%-15%, funcție de disponibilitatea ofertantului de a aștepta un timp mai scurt sau mai îndelungat până la momentul tranzacției. Oferta variaza între 18-26 EURO/m², funcție de amplasamentul în zonă, suprafața de teren aferentă imobilului, dotările edilitare și starea terenului : ocupat cu construcții sau liber si nu in ultimul rind abilitatea vinzatorului in a descoperi interesul pe care il manifesta cumparatorul, etc. De remarcat că proprietățile oferite spre vânzare cât și cele tranzacționate până în prezent sunt compuse din suprafețe de teren cuprinse între 400-800 mp .
- Aplicarea metodei comparațiilor directe – analiza pe perechi de date pentru teren este prezentată în Anexa nr. 1 la prezenta lucrare, pentru care s-au făcut următoarele corecții:
 - pentru drepturile de proprietate nu se impun corecții deoarece condițiile sunt similare;
 - pentru restricții legale, nu se impun corecții toate comparabilele sunt libere de sarcini ;
 - pentru condiții de finanțare, nu se impun corecții deoarece se consideră tranzacțiile efectuate la piață atât pentru comparabile cât și pentru proprietatea de evaluat;
 - pentru condițiile de vânzare, nu se impun corecții, comparabilele A, B, fiind tranzactii, comparabila C este oferta se corectează cu o marja de negociere de -10%.
 - condițiile pieții impun corecții 560mp s-a corectat negativ cu -2,5%, comparabila B avand 530mp tot cu -2,5% iar comparabila C avand 739 mp a fost corectata cu -3 % fata de suprafata subiect de numai 158mp.
 - pentru caracteristicile fizice -amenajari- s-au efectuat corecții : comparabila A avand o suprafata mai mare de teren 1947mp fata de suprafata evaluata s-a corectat cu 3% negativ, restul au fost considerare apropiate.
 - pentru dotări-echipare rețele edilitare, nu s-au realizat corecții comparabilele avand aceleasi utilitati ca si proprietatea subiect .
- pentru localizare – orientare, deschidere sau facut corectii , proprietatea subiect este situata in zona mediana a localitatii , str. Stadionului iar comparabila C este situata in zona industrială , str. Stadionului, comparabila C a fost corectata pozitiv cu 10% fata de proprietatea subiect.
- pentru aducerea terenului la stadiul de teren constructibil comparabila Cs-a corectat pozitiv cu 5% intrucat acest teren necesita amenajari.
- Având în vedere caracteristicile proprietății imobiliare analizate, amplasamentul în zonă, dotările și starea acestora la data inspecției, valoarea obținută prin aceasta metodă și care poate fi luată în considerare pentru scopul prezentului raport de evaluare s-a determinat : **Valoarea de piață pentru Steren = 158mp conform anexei 1 :**
- $V_{Tp} = 3532,88$ euro respectiv 22,36 euro/mp dau 17562,29 lei rotund 17562lei respectiv 111,15lei/mp.
- **Metoda alocării** –se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei , conform carora exista un raport procentual normal intre valoarea terenului si valoarea intregii proprietati , specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare , aflate in locatii specifice. Acest raport procentual este obtinut din analiza preturilor de vinzare ale unor proprietati comparabile dintr-o arie comparabila si competitive invecinate si cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi pretului de vinzare efectiv , cerut sau oferit al proprietatii construite , pentru a determina valoarea terenului. Metoda nu s-a abordat nefiind informatii corespunzatoare abordarii.Nu s-a abordat existand date de piata relevante.
- **Capitalizarea directa -Tehnica reziduala** –sau tehnica capitalizarii directe a venitului net din exploatare alocat terenului , ca marime reziduala , este inscrisa in abordarea prin venit , fiind utilizata cind fluxul de venit este generat atit de constructii cit si de teren.
- Capitalizarea directa a rentei /arendei funciare (chiriei) se aplica in cazul in carer venitul se obtine din cedarea dreptului de folosinta a terenului , in schimbul unei rente/arende sau chiriei deci a unui venit independent de veniturile generabile de constructiile de pe teren agricol daca exista).Aceasta metoda se aplica pentru evaluarea terenurilor cu folosinta agricola , precum si si pentru evaluarea

Raport de evaluare -Teren intravilan St=158mp, lot 1, str.Stadionului nr. cad. 28979, apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

terenurilor inchiriate. Metoda consta in convertirea rentei funciare /arendei (sau chiria pentru teren) in valoarea terenului , prin aplicarea unei rate de capitalizare obtinuta de pe piata. Metoda poate fi aplicata pentru determinarea valorii de piata a terenului liber in conditiile in care exista informatii de piata suficiente asupra nivelurilor de piata ale rentelor/ arendelor funciare si chiriilor , precum si ale ratelor de capitalizare. Pentru aplicarea acestei metode trebuie sa se analizeze clauzele contractului de inchiriere / arendare/ inchiriere , referitoare la escaladarea chiriei/ rentei ,reinoirea contractului , precum si valoare terminala si selectarea unei rate de capitalizare de piata adecate.

- **Analiza fluxului de numerar actualizat** –analiza parcelarii si dezvoltarii – consta in plasarea evaluatorului in postura ipotetica a unui dezvoltator al unui teren neamenajat , pe premise ca amenajarile si constructiile proiectate prezinta cea mai probabila utilizare a terenului.

- **Metoda extractiei de pe piata**

- Extractia este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite , prin scaderea valorii contributiei constructiilor , estimata prin metoda costului de inlocuire net.Proprietatile din zonele rurale sunt frecvent analizate in acest mod deoarece contributia cladirii in valoarea totala a proprietatii este in general scazuta si relativ usor de identificat.

- Metoda consta in determinarea valorii terenului liber ca marime reziduala , dupa ce din pretul curent de vanzare al intregii proprietati imobiliare s-a scazut costul de inlocuire net al constructiilor si amenajarilor.

Nu s-a abordat intrucat la data solicitarii raportului de evaluare s-a avut in vedere tranzactiile efectuate in ultima perioada de care evaluatorul a avut cunostinta.

- **ABORDAREA PRIN CAPITALIZAREA VENITURILOR**

- Evaluarea dreptului detinut de concendent prin metoda actualizarii veniturilor

- In anexele nr. 2.1 este prezentata metodologia de calcul a acestei metode . Pentru evaluarea terenului conesionat se va lua :

- dreptul de folosinta cedat pe durata contractului ;

- Valoarea terminala la finele contractului .

- Intrucat contractul de concesiune are o durata de viata economica finite , evaluarea dreptului de folosinta cedat se face prin actualizarea chiriei pe durata ramasa a contractului (un potential comparator va fi dispus sa plateasca numai contravaloarea actualizata a veniturilor pe care le va incasa in viitor.)

- Valoarea dreptului de folosinta cedat estimate prin metoda actualizarii veniturilor pentru plati anuale pe „n” ani ale redeventei –V1 se scrie :

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

- unde : V1- valoarea stabilirea rentei si data evaluarii [lei (ron)/an];

- n= [ani] – durata ramasa a inchirierii (conform contractului de concesiune);dreptului de folosinta cedat , [lei(ron)];

- R- chiria anuala luata in calcul , actualizata cu rata inflatiei pe perioada de la

- k- rata de actualizare fara risc , care se determina dupa formula:

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

- in care:

- kn – este rata neinflationista care se considera ca este egala cu dobanda fara risc a investitiilor din piata de capital , care este de cca 4.5%;

- kr- este rata de risc , care in literatura de spacialitate este cuprinsa intre 0.25: 2;in calcul s-a considerat ca avem o proprietate cu risc mic (terenul este concesionat pe o perioada mare de timp) si atunci kr =0.25.

- f- factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a fluxului de venit periodic), calculat cu relatia:

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

- Valoarea terminala
- actualizata la finele contractului –V2 se poate estima prin parcurgerea a doua etape :
- Estimarea valorii de piata a terenului –Vp- la data incetarii contractului de inchiriere :
- $VP = VNE / @$
- in care :
- VNE = venitul net anual;
- @-rata de capitalizare . Estimarea ratei de capitalizare -@[%](s-a luat media ponderata de pe piata)
- Valoarea terminala actualizata –V2 se determina cu relatia :
- unde:
- n- [ani]
- k- [%] – rata de actualizare
- Valoarea proprietatii analizate , rezultata prin aplicarea acestei metode este:

$$V = V_1 + V_2 \text{ [lei (RON)], sau [€]}$$

Abordare nerealizata intrucat s-au folosit informatii de piata relevante in abordarea prin comparatii directe-Metoda perechilor de date.

În concluzie, valoarea bunului imobil de evaluat – teren intravilan St= 158 m² situat in localitatea Amara , str. Stadionului nr. cad. 28979 , jud Ialomita estimată prin :
1.tehnica comparatiei directe-analiza perechi de date -(tehnica cantitativa) la data evaluării 25.03.2024 este:

VALOAREA DE UTILIZARE A TERENULUI,tehnica comparatiei directe-analiza perechi de date -(tehnica cantitativa	3532,88euro, sau 17562,29lei rotund 17562 lei respectiv 22,36euro/mp sau 111,15 lei/mp
VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.!	

4.5.1 Rezultatul abordării aplicate:

- *Ca rezultat al cercetării și analizei pe care le-am realizat, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietatii - teren intravilan -situat in Amara ,Stadionului nr. cadastral 28979 , St= 158mp la data de 25.03.2024 a fost dată de abordarea prin metoda comparatiei directe, informatiile de care a dispus evaluatorul la data evaluarii fiind considerate concludente .*
- **Vtp= 3532,88euro, sau 17562,29 lei rotund 17562 lei respectiv 22,36 euro/mp sau 111,15 lei/mp**
- Executantul si beneficiarul raportului de evaluare inteleg sa ramana obligati sa pastreze confidentialitatea datelor si informatiilor utilizate si sa nu dezvaluie fiecare fara acceptul celuilalt, rezultatele din evaluare.
- In conformitate cu practica internationala, raportul poate fi folosit numai cu scopul pentru care a fost elaborat si nu poate fi transmis altor persoane fizice sau juridice fara acordul scris al executantului, indiferent de motivul solicitarii.
- Analiza si concluziile continute in acest raport de evaluare sunt neutre si independente, fara nici un interes prezent sau viitor. Plata serviciilor prestate nu a fost si nu este conditionata de rezultatul raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea pentru factorii economici si fizici care pot aparea ulterior evaluarii si pot influenta opiniile si rezultatele din aceasta lucrare.

Raport de evaluare -Teren intravilan St=158mp, lot 1, str.Stadionului nr. cad. 28979, apartinand
domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

- Note:
- Curs de schimb valutar comunicat de BNR la data evaluării 25.03.2024 EURO = 4,9711lei
- Valoarea estimată nu include TVA.
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale si speciale prezentate în raport si a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor mentionate pe parcurs si nu au luat în calcul conditii atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
- Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr.



Raport de evaluare -Teren intravilan St=158mp, lot 1, str.Stadionului nr. cad. 28979, apartinand domeniului privat a UAT AMARA, jud IALOMITA

Anexe la raport

Fotografii

☞ Documente juridice:

- HCL Amara nr.30/30.03.2021 si Anexa la HCL 30/30.03.2021;
- HCL Amara nr.149//28.11.2023 si Anexa la HCL 149/28.11.2023.
- Incheierea nr. 91573 Dosar 91573/24.05.2021 din OCPI IALOMITA, BCPI Slobozia , anexata prezentului raport;
- ;
- Extras de Carte Funciara pentru Informare din OCPI IALOMITA, BCPI SLOBOZIA din 24.05.2021 – nr.cerere 91573 oras Amara -teren intravilan -suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.
- Contract de concesiune nr. 5/30.05.2012 inregistrat la UAT Amara cu nr. 5/30.05.2012;.
- Contract de concesiune nr. 15320/5.08.2021 ;
- Certificat de urbanism nr.12/20.02.2007 inregistrat la UAT Amara cu nr. 1899/20.02.2007.;
- Autorizatia de construire 10.23.02.2007, inregistrat la UAT Amara cu nr. 2088/23.02.2007.;
- Proces verbal de receptie nr 3553/10.04.2007 inregistrat la UAT Amara cu nr. 3553.
- Contract de schimb cu Incheierea de autentificare nr. 1685/9.07.2008;
- Contract de vanzare cu Incheierea de autentificare nr. 655/21.05.2021.
- Cerere concesionar pentru cumparare teren concesionat nr. 18762/10.10.023.
- Plan de incadrare in zona.
- Plan de amplasament si delimitare a obiectivului scara 1: 200;
- Plan de incadrare in zona scara 1: 500;

☞ Alte documente

- Strict cele anexate.

Extrase informatii de piată

Calificările evaluatorului

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

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	Str. Stadionului lot 1 nr. cad. 28979 158mp	560mp I 2021- tranzactie str.Stadionului nr. cad. 28946; 20,53€/m ²	530mp , IX 2022 tranzactie str.Stadionului nr. 1A 21,04€/m ²	739 mp ; III.2024- str. Stadionului oferta martie 2024 23€/m ²
Pret oferta, vanzare si deschidere (euro/mp)	?	20,53€/m ²	21,04€/m ²	oferta
Tipul comparabile (tranzactie/oferta)		Tranzactie I 2021	Tranzactie IX 2022	Oferta III2024
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. Stadionului lot 1 nr. cad. 2897*	Amara str.Stadionului nr. cad. 28946	Amara str.Stadionului 1A	Amara str.Stadionului zona ind.
Suprafata (mp)	158	560	530	739
Destinatia (utilizarea terenului)	Constr. Anexa-completa re propr.	Constr.locuinta	Constr.locuinta	Constr.locuinta
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	asfaltata	similar	similar	similar
Topografie / Relief	Plan	Plan	Plan	Inclinat
Utilitati disponibile	Ee, apa-canal, gn	Ee, apa-canal, gn	Ee, apa-canal, gn	Ee, apa-canal, gn
Format in plan si deschidere		Poligonala 10.62m	Poligonala 10m	Poligonala 13,5

--	--	--	--	--

EVALUAREA TERENULUI SI AMPLASAMENTULUI

EVALUAREA TERENULUI -ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)		560mp	530mp ,	739 mp ;
Pret oferta , vanzare (€/m ²)	Str. Stadionul ui lot 1 nr. cad. 28979 158mp	I 2021- tranzactie str.Stadionului nr. cad. 28946; 20,53€/m ²	IX 2022 tranzactie str.Stadionului nr. 1A 21,04€/m ²	III.2024- str. Stadionului oferta 23€/m ²
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/ oferta)		Tranzactie	Tranzactie	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)		0%	0%	-10%
Quantum ajustare (€/m ²)		20,53€/m ²	0 21,04€/m ²	2,3€/m ² 20,7€/m ²
Pret estimat de tranzactie (€/m ²)				
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Quantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		20,53€/m ²	21,04€/m ²	20,70€/m ²
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%

ANEXA NR. 1 – EVALUARE – Teren intravilan St= 158 mp , Amara, str. Stadionului , nr. cad. 28979 apartinand domeniul privat al localitatii Amara, jud. Ialomita

Quantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		20,53€/m ²	21,04€/m ²	20,70€/m ²
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Quantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		20,53€/m ²	21,04€/m ²	20,70€/m ²
CONDITII DE VANZARE	Nepartinit	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)	oare	0,00%	0,00%	0,00%
Quantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT(€/m ²)		20,53€/m ²	21,04€/m ²	20,70€/m ²
CONDITII DE PIATA	Curente:	Tranzactie	Tranzactie	Oferta -martie
Quantum ajustare (0,5% pe luna)	25.03. 2024	I.2021 13 %	IX.2022 9%	2024 0%
Quantum ajustare (€/m ²)		2,66€/m ²	1,89€/m ²	0 €/m ²
PRET AJUSTAT(€/m ²)		23,19€/m ²	22,93€/m ²	20,70€/m ²
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Amara str. Stadionul ui	Amara, str.Stadionului nr. cad. 28946 0 %	Amara str. Stadionului 1A 0%	Amara , str. Stadionului, zona industrială
Comparativ cu subiectul				
Quantum ajustare (1%-3%)		0€/m ²	0€/m ²	+10% 2,07€/m ²
Quantum ajustare (€/m ²)				
PRET AJUSTAT (€/m ²)		23,19€/m²	22,93/m²	22,77€/m²

CARACTERISTICI FIZICE

SUPRAFATA ((mp) Cuantum ajustare (4%) Cuantum ajustare(€/m ²)	158mp	560 -3,5%	530 -3%	739 -4,5%
		-0,81€/m ²	-0,68€/m ²	-1,02€/m ²
DESTINATIA (utilizarea terenului) Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m ²)	intravilan	Intravilan 0%	Intravilan 0%	Intravilan 0%
		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
AMENAJARI (strazi trotuare) Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m ²)	Strada si asfaltata in zona proprietati i	Strada asfaltata 0%	Strada asfaltata 0%	Strada asfaltata 0%
		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
TOPOGRAFIE ,RELIEF Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (euro/mp)	drept	Drept 0%	Drept 0%	Inclinat 5% 1,13%
		0	0	0
UTILITATI DISPONIBILE Cuantum ajustare (5%) Cuantum ajustare (€/m ²)	Energie electrica , apa , canalizare gaze naturale	ee.apa-canal, g.n +0%	ee.apa-canal, gaze nat. 0%	ee.apa-canal, gaze nat. 0%
		0,87€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
FORMA IN PLAN si DESCHIDERE Cuantum ajustare (%) Cuantum ajustare (€/m ²)	Regulata	similar 0%	Similar 0%	Similar 0%
		0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²
Total ajustare caracteristici fizice % Total ajustare caracteristici fizice (€/m ²)		-3,5% 0,81	-3% -0,68	9,5% 2,15
PRET AJUSTAT (€/m ²)		22,60€/m²	22,36€/m²	23,19 €/m ²

ANEXA NR. 1 – EVALUARE – Teren intravilan St= 158 mp , Amara, str. Stadionului , nr. cad. 28979 apartinand domeniu privat al localitatii Amara, jud. Ialomita

Cheltuieli pt aducere la stadiul de teren constructibil	Nu	Nu	Nu	Nu
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0 %
Quantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		22,60€/m²	22,36€/m²	23,19€ /m ²
Ajustare totala bruta absoluta		0,81	0,68	4,22
Ajustare totala procentuala absoluta		3,5%	3%	19,5%
Numarul de ajustari		1	1	3
VALOAREA DE PIATA (Vp)	22,36€ /m²x158mp= 3532,88€			

Valoarea de piață Vp– Steren =158mp
Vpt= 3532,88 € /mp
respectiv 22,36€ /m²
sau 17562,29 lei rotund 17562 respectiv 111,15lei/ mp

Notă:- Curs valutar BNR la data 25.03.2024 : 1 €=4.9711lei.
- Valoarea nu cuprinde TVA

Intocmit,

