



**JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA**

Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91, 927020

Tel/fax:0243/266102 e-mail:

consiliullocalamara@yahoo.com



**HOTĂRÂRE
privind aprobarea efectuării unui schimb de terenuri agricole
între Orașul Amara și Radu Ion și Radu Ioana**

Consiliul Local al orașului Amara, județul Ialomița

Având în vedere:

- Cererea domnului Radu Ion, înregistrată la Primăria orașului Amara cu nr.3575 din 29.02.2024 prin care solicită aprobarea unui schimb de terenuri agricole;
 - Rapoartele de evaluare întocmite de evaluatorul autorizat Proprietăți Imobiliare Valeriu Ciripan, prin care s-a stabilit valoarea terenului în suprafață de 8500 mp, a terenului în suprafață de 5000 mp, precum și a terenului în suprafață de 3220 mp, terenuri agricole propuse la schimb;
 - prevederile art. 1763 – 1765 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Examinând:
- Adresa răspuns nr.11560 din 04.07.2024, a domnului Radu Ion privind renunțarea la diferența valorii terenurilor agricole;
 - referatul de aprobare nr.183 din 04.07.2024, al Primarului orașului Amara;
 - raportul compartimentului juridic nr.184 din 04.07.2024;
 - avizul nr.155 din 04.07.2024, al Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului și turism, agricultură.

avizul nr. 148 din 04.07.2024, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget.

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se însușesc Rapoartele de evaluare a proprietăților imobiliare – teren agricol - care fac obiectul schimbului, respectiv Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare – teren agricol, în suprafață de 5000 mp situat în extravilanul orașului Amara, T 337/2, P 20/18/2, județul Ialomița și Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare – teren agricol, în suprafață de 3220 mp situat în extravilanul orașului Amara, T 349/3, P 2, județul Ialomița, ambele proprietatea privată a Orașului Amara, precum și Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață a proprietății imobiliare, aparținând domului Radu Ion și doamnei Radu Ioana, teren agricol în suprafață de 8500 mp, situat în extravilanul orașului Amara, T 337/2, P 20, județul Ialomița, întocmite de către

evaluatorul autorizat Valeriu Ciripan, conform anexei nr. 1, anexei nr. 2 și anexei nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art. 2. (1) Se aprobă efectuarea unui schimb de terenuri între UAT - Oraș Amara, cu sediul în orașul Amara, str. Nicolae Bălcescu, nr. 91, județul Ialomița - pe de o parte și numiții Radu Ion și Radu Ioana, ambii cu domiciliul în orașul Amara, str. Băilor, nr.102, județul Ialomița, pe de altă parte, după cum urmează:

- a) Radu Ion și Radu Ioana transmite în proprietate deplină către Orașul Amara un teren agricol, respectiv:
 - Teren agricol, în suprafață de 8500 mp situat în extravilanul orașului Amara, T 337/2, P 20, județul Ialomița, înscris în cartea funciară nr. 24411, având nr. cadastral 24411, evaluat la valoarea de 8966 Euro, echivalent 44.625 lei, valoarea fără TVA, la cursul de referință pentru conversia în valută de 4,9771 lei/Euro,
- b) Orașul Amara transmite, la schimb, în proprietate deplină către numiții Radu Ion și Radu Ioana imobilele – 2 loturi teren agricol, respectiv:
 - 1 lot de teren agricol în suprafață de 5000 mp, situat în extravilanul orașului Amara, T 337/2, P 20/18/2, înscris în cartea funciară nr. 24288, având nr. cadastral 24288, evaluat la valoarea de 5274 Euro, echivalent 26.250 lei, valoarea fără TVA, la cursul de referință pentru conversia în valută de 4,9771 lei/Euro, având valoarea de inventar 26.537 lei.
 - 1 lot teren agricol, în suprafață de 3220 mp, situat în extravilanul orașului Amara, T 349/3, P 2, județul Ialomița, înscris în cartea funciară nr. 24140, având nr. cadastral 24140, evaluat la valoarea de 3.105 Euro, echivalent 15.456 lei, valoarea fără TVA, la cursul de referință pentru conversia în valută de 4,9771 lei/Euro, având valoarea de inventar 17.090 lei.

(2) Schimbul se va realiza fără plata unei sulte, reprezentând diferența de valoare a terenurilor.

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

Art. 4. Cheltuielile notariale, respectiv taxele pentru perfectarea actelor de schimb se suportă de numiții Radu Ion și Radu Ioana.

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

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Ionuț CIOBOTARU-PETRESCU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

Nr.94
Din 04 iulie 2024
Adoptată în Amara
Ex.3

- ANEXA 1 -

1.2. Pagina de titlu

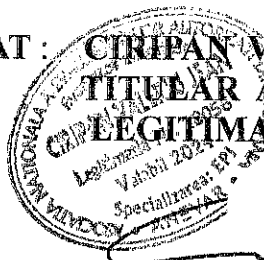
Raport de evaluare proprietate imobiliară agricolă - Teren extravilan - Arabil

Orasul Amara , Tarla 337 / 2 , Parcela 20 / 18 / 2 - jud. Ialomița

CLIENT: U. A. T. ORAS AMARA

DESTINATAR: U. A. T. ORAS AMARA

**EVALUATOR AUTORIZAT : CIRIPAN VALERIU – MEMBRU
TITULAR ANEVAR - E.P.I.
LEGITIMATIA NR. 10426**



- Iunie 2024 -

1.3.CUPRINS

Cap.1. Introducere

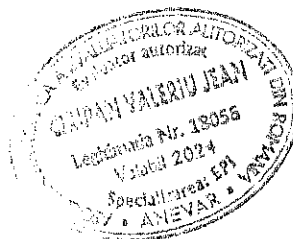
1.1. Adresa de înaintare	pag. 1
1.2. Pagina de titlu	pag. 2
1.3. Cuprins	pag. 3
1.4. Rezultatul faptelor principale și al concluziilor importante	pag. 5
1.5. Certificarea evaluatorului. Declarația de conformitate. Semnătura	pag. 6

Cap.2. Premisele evaluării

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

Cap.3. Prezentarea datelor

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



Cap.4. Analiza datelor și concluzii

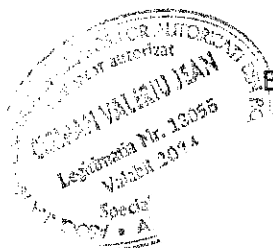
4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat	pag. 15
4.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită	pag. 15
4.3. Valoarea terenului	pag. 15
4.4. Abordarea prin piață	pag. 15
4.5. Abordarea prin venit	pag. 16
4.6. Abordarea prin cost	pag. 18
4.7. Reconcilierea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

Anexe

Anexa – Evaluare teren prin comparatii

1.4. Rezultatul faptelor principale și al concluziilor importante

1. Tipul proprietății: *Teren extravilan – categoria de folosinta arabil ;*
2. Amplasament: *orasul Amara , Tarla 337 / 2 , Parcela 20 / 18 / 2 - judetul Ialomita*
3. Proprietarul imobilului : *U.A.T. ORAS AMARA*
4. Situația terenului: *terenul aferent proprietății în suprafață de 5.000,00 mp , are regimul juridic: proprietate privata ; se află în extravilan. Tarla 337 / 2 , Parcela 20 / 18 / 2 - judetul Ialomita.*
5. Solicitantul evaluării : *U. A. T ORAS AMARA*
6. Clientul: *U. A. T ORAS AMARA*
7. Destinatarul: *U. A. T ORAS AMARA*
8. Scopul evaluării: *schimb*
9. Baza evaluării: *Valoarea de piață*
10. Dreptul evaluat: *Întregul drept de proprietate*
11. Data evaluării: **28 iunie 2024**
12. Valori estimate:
 - *Abordarea prin comparatie* **V1 = 5.274,00 EURO**
13. Valoarea de piata :
 $V_P = 5.274,00 \text{ EURO, sau } 26.250,00 \text{ LEI}$
14. Cursul de schimb oficial la data evaluării: **4,9771 LEI/EURO**



EVALUATOR AUTORIZAT ✓

1.5. Certificarea evaluatorului. Declarația de conformitate. Semnatura

Certificare evaluatorului:

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

- Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt reale și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative menționate și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am interese anterioare, prezente sau de perspectivă în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Remunerarea (onorariul) serviciilor prestate nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;
- Am efectuat personal inspecția proprietății imobiliare ce face obiectul raportului, în prezența proprietarului în data de 24.06.2024;
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare;
- Utilizarea raportului de evaluare întocmit de mine poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardelor Internaționale de Evaluare – ediția 2022 și a Ghidului de evaluare GE 1 - Verificarea evaluărilor.

Declarație de conformitate:

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



Cap.2. PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative

Ipoteze generale:

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

Condiții limitative:

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

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

2.2. Obiectul, scopul, utilizarea și instrucțiunile evaluării

- **Obiectul evaluării** este proprietate agricolă, compusă din:
 - *Teren* – regim juridic: drept de proprietate privată, este situat în extravilanul orașului Amara, Tarla 337 / 2, Parcela 20 / 18 / 2 - județul Ialomița și înscris în C.F. nr. 24288 ;
- **Scopul evaluării** este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate în vederea efectuării unui schimb
- **Utilizarea evaluării** se va face numai în scopul stabilit mai sus și numai de către clientul și destinatarul raportului de evaluare.

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

2.3. Drepturile de proprietate evaluate

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

Menționăm că actualmente proprietatea nu este grevată de sarcini.

2.4. TIPUL VALORII ESTIMATE

Tipul valorii estimate este **valoarea de piață**. Conform Standardelor Internaționale de Evaluare – ediția 2022 – IVS – Cadru general, paragraful 30: « **valoarea de piață** este suma estimată pentru care

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

Pentru estimarea valorii de piață au fost aplicate următoarele abordări:

- Abordarea prin comparații ;

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

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

2.5. Data estimării valorii

Data evaluării este **28 iunie 2024** dată la care sunt disponibile datele și informațiile, se consideră valabile ipotezele luate în considerare și sunt valabile valorile estimate de evaluator.

Data raportului de evaluare: **28 iunie 2024**

2.6. Moneda raportului

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

La data evaluării, cursul oficial de schimb valutar al BNR este **1 EUR = 4,9771 LEI**.

2.7. Modalități de plată

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

2.8. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății imobiliare supusă evaluării s-a efectuat de către mine personal în prezența reprezentantului clientului și a proprietarului la data de 24. 06. 2024 .

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

2.9. Surse de informare utilizate

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

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

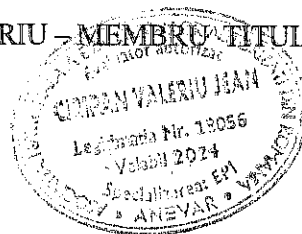
- ✓ „Aplicații cu evaluarea terenului”; - coordonator Sorin V. Stan, Ed. IROVAL București – 2010;
- ✓ „Costuri de reproducție – Costuri de înlocuire – Clădiri rezidențiale”; autor Corneliu Șchiopu, Ed. IROVAL București – 2009;
- ✓ „Costuri de reproducție – Costuri de înlocuire – Clădiri industriale,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

2.11. Clauza de nepublicare

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

2.12. Prezentarea evaluatorului

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



Cap.3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară formată din “ Teren extravilan – categoria de folosinta arabil ” este situată la adresa: oras Amara , Tarla 337 / 2 , Parcela 20 / 18 / 2 - judetul Ialomița. Proprietatea imobiliară , aparține **U. A. T ORAS AMARA** , cu drept de proprietate privată conform Extrasului CF pentru informare anexat.

3.2. Identificarea bunurilor imobile evaluate

Proprietatea imobiliară formată din “ Teren extravilan – categoria de folosinta arabil ” este situată la adresa: oras Amara , Tarla 337 / 2 , Parcela 20 / 18 / 2 - judetul Ialomița .

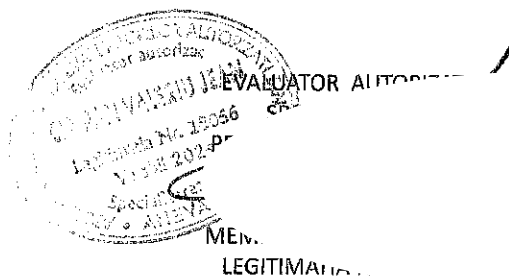
Descrierea proprietății conform identificării la data inspecției:

- Teren cu suprafața de 5.000,00 mp – regim juridic: drept de proprietate privată , este situat în extravilanul orasului Amara – Tarla 337 / 2 , Parcela 20 / 18 / 2 - judetul Ialomița și înscris în C.F. nr. 24288

3.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

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

Cuquantum ajustare %	0 %	0 %	0 %	0 %
Cuquantum ajustare lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp
Pret ajustat euro / mp	5,25 lei / mp	5,30 lei / mp	5,43 lei / mp	5,45 lei / mp
UTILITATI DIPONIBILE lipsa	lipsa	lipsa	lipsa	lipsa
Cuquantum ajustare %	0 %	0 %	0 %	0 %
Cuquantum ajustare lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp
Pret ajustat lei / mp	5,25 lei / mp	5,30 / mp	5,43 lei / mp	5,45 lei / mp
FORMA IN PLAN regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare %	0 %	0 %	0 %	0 %
Cuquantum ajustare lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp
Pret ajustat euro / mp	5,25 lei / mp	5,30 lei / mp	5,43 lei / mp	5,45 lei / mp
PRET AJUSTAT	5,25 lei / mp	5,30 lei / mp	5,43 lei / mp	5,45 lei / mp
AJUT. TOTALA BRUTA ABS. + 0,25 lei / mp	+ 0,25 lei / mp	+ 0,30 lei / mp	+ 0,43 lei / mp	+ 0,45 lei / mp
NUMAR DE AJUSTARI	2	2	3	2
Ajust. Bruta cea mai mica s-a efec. La comp. A				
VALOAREA PROPUSA (lei / mp) - rotund = 5,25				
Valoarea de piata propusa (euro) = 5.274,00				
Valoarea de piata propua (lei) = 26.250,00				
Curs valutar la data evaluarii : 1 euro = 4,9771				



— ANEXA Nr 2 —

1.2. Pagina de titlu

Raport de evaluare proprietate imobiliară agricolă - Teren extravilan - Arabil

Orasul Amara , Tarla 349 / 3 , Parcela 2 - jud. Ialomița

CLIENT: U. A. T. ORAS AMARA

DESTINATAR: U. A. T ORAS AMARA

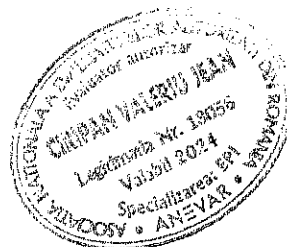
**EVALUATOR AUTORIZAT : CIRIPAN VALERIU – MEMBRU
TITULAR ANEVAR - E.P.I.**



- Iunie 2024 -

1.3.CUPRINS

Cap.1. Introducere	
1.1. Adresa de înaintare	pag. 1
1.2. Pagina de titlu	pag. 2
1.3. Cuprins	pag. 3
1.4. Rezultatul faptelor principale și al concluziilor importante	pag. 5
1.5. Certificarea evaluatorului. Declarația de conformitate. Semnătura	pag. 6
Cap.2. Premisele evaluării	
2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative	pag. 7
2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării	pag. 8
2.3. Drepturile de proprietate evaluate	pag. 9
2.4. Tipul valorii estimate	pag. 9
2.5. Data estimării valorii	pag. 10
2.6. Moneda raportului	pag. 10
2.7. Modalități de plată	pag. 10
2.8. Inspectia proprietății	pag. 10
2.9. Risul evaluării	pag. 11
2.10. Surse de informare utilizate	pag. 11
2.11. Clauza de nepublicare	pag. 11
2.12. Prezentarea evaluatorului	pag. 11
Cap.3. Prezentarea datelor	
3.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică	pag. 12
3.2. Identificarea bunurilor imobile evaluate	pag. 12
3.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	pag. 13
3.4. Informații despre amplasament	pag. 13
3.5. Descrierea amenajărilor și construcțiilor	pag. 14
3.6. Date privind impozitele și taxele	pag. 14
3.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	pag. 14
3.8. Analiza pieței imobiliare	pag. 14
Cap.4. Analiza datelor și concluzii	
4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat	pag. 15
4.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită	pag. 15
4.3. Valoarea terenului	pag. 15
4.4. Abordarea prin piață	pag. 15
4.5. Abordarea prin venit	pag. 16
4.6. Abordarea prin cost	pag. 18
4.7. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului	pag. 20

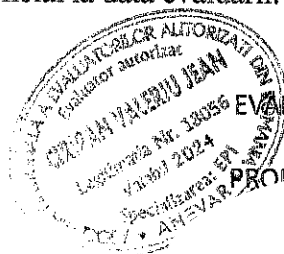


Anexe

Anexa – Evaluare teren prin comparatii

1.4. Rezultatul faptelor principale și al concluziilor importante

1. Tipul proprietății: *Teren extravilan – categoria de folosință arabil ;*
2. Amplasament: *orasul Amara , Tarla 349 / 3 , Parcela 2 - judetul Ialomița*
3. Proprietarul imobilului : *U.A.T. ORAS AMARA*
4. Situația terenului: *terenul aferent proprietății în suprafață de 3.220,00 mp , are regimul juridic: proprietate privata ; se află în extravilan. Tarla 349 / 3 , Parcela 2 - judetul Ialomița.*
5. Solicitantul evaluării : *U. A. T ORAS AMARA*
6. Clientul: *U. A. T ORAS AMARA*
7. Destinatarul: *U. A. T ORAS AMARA*
8. Scopul evaluării: *schimb*
9. Baza evaluării: *Valoarea de piață*
10. Dreptul evaluat: *Întregul drept de proprietate*
11. Data evaluării: *28 iunie 2024*
12. Valori estimate:
 - *Abordarea prin comparatie* **V1 = 3.105,00 EURO**
13. Valoarea de piață :
 $V_P = 3.105,00 \text{ EURO, sau } 15.456,00 \text{ LEI}$
14. Cursul de schimb oficial la data evaluării: **4,9771 LEI/EURO**



EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALITATEA

1.5. Certificarea evaluatorului. Declarația de conformitate. Semnatura

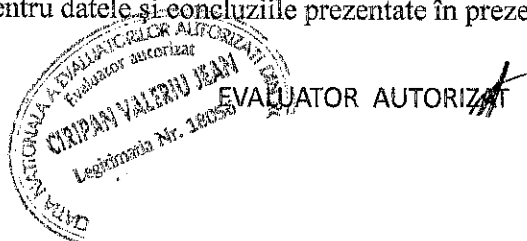
Certificare evaluatorului:

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

- Afirmările declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt reale și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative menționate și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am interese anterioare, prezente sau de perspectivă în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Remunerarea (onorariul) serviciilor prestate nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;
- Am efectuat personal inspecția proprietății imobiliare ce face obiectul raportului, în prezența proprietarului în data de 24.06.2024;
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare;
- Utilizarea raportului de evaluare întocmit de mine poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardelor Internaționale de Evaluare – ediția 2022 și a Ghidului de evaluare GE 1 - Verificarea evaluărilor.

Declarație de conformitate:

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



Cap.2. PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative

Ipoteze generale:

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

Condiții limitative:

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

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



2.2. Obiectul, scopul, utilizarea și instrucțiunile evaluării

- **Obiectul evaluării** este proprietate agricolă, compusă din:
 - *Teren* – regim juridic: drept de proprietate privată, este situat în extravilanul orasului Amara, Tarla 349 / 3, Parcela 2 - județul Ialomița și înscris în C.F. nr. 24140;
- **Scopul evaluării** este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate în vederea efectuării unui schimb
- **Utilizarea evaluării** se va face numai în scopul stabilit mai sus și numai de către clientul și destinatarul raportului de evaluare.

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

2.3. Drepturile de proprietate evaluate

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

Menționăm că actualmente proprietatea nu este grevată de sarcini.

2.4. TIPUL VALORII ESTIMATE

Tipul valorii estimate este **valoarea de piață**. Conform Standardelor Internaționale de Evaluare – ediția 2022 – IVS – Cadru general, paragraful 30: « **valoare de piață** este suma estimată pentru care

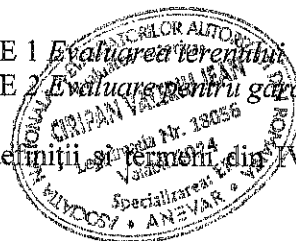
un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după o activitate de marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere »

Pentru estimarea valorii de piață au fost aplicate următoarele abordări:

– Abordarea prin comparații ;

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

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



2.5. Data estimării valorii

Data evaluării este **28 iunie 2024** dată la care sunt disponibile datele și informațiile, se consideră valabile ipotezele luate în considerare și sunt valabile valorile estimate de evaluator.

Data raportului de evaluare: **28 iunie 2024**

2.6. Moneda raportului

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

La data evaluării, cursul oficial de schimb valutar al BNR este **1 EUR = 4,9771 LEI**.

2.7. Modalități de plată

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

2.8. Inspectia proprietății

Inspectia proprietății imobiliare supusă evaluării s-a efectuat de către mine personal în prezența reprezentantului clientului și a proprietarului la data de 24. 06. 2024 .

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

2.9. Surse de informare utilizate

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

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

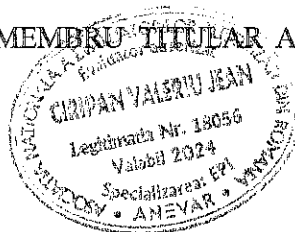
- ✓ „Aplicații cu evaluarea terenului”; - coordonator Sorin V. Stan, Ed. IROVAL București – 2010;
- ✓ „Costuri de reproducție – Costuri de înlocuire – Clădiri rezidențiale”; autor Corneliu Șchiopu, Ed. IROVAL București – 2009;
- ✓ „Costuri de reproducție – Costuri de înlocuire – Clădiri industriale,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

2.11. Clauza de nepublicare

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

2.12. Prezentarea evaluatorului

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



Cap.3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară formată din “ Teren extravilan – categoria de folosință arabil ” este situată la adresa: oras Amara , Tarla 349 / 3 , Parcela 2 - judetul Ialomița. Proprietatea imobiliară , aparține **U. A. T ORAS AMARA** , cu drept de proprietate privată conform Extrasului CF pentru informare anexat.

3.2. Identificarea bunurilor imobile evaluate

Proprietatea imobiliară formată din “ Teren extravilan – categoria de folosință arabil ” este situată la adresa: oras Amara , Tarla 349 / 3 , Parcela 2 - judetul Ialomița .

Descrierea proprietății conform identificării la data inspecției:

- *Teren cu suprafața de 3.220,00 mp* – regim juridic: drept de proprietate privată , este situat în extravilanul orasului Amara – Tarla 349 / 3 , Parcela 2 - judetul Ialomița și înscris în C.F. nr. 24140

3.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

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

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

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

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

3.4. Informații despre amplasament

Proprietate analizată este un lot de teren cu suprafața de 3.220,00 m².

Caracteristica zonei: rezidențială.

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

Utilități existente pe proprietate: lipsa.

Utilități existente la limita de proprietate: energie electrică; apă;

Amplasamentul bunului imobil, este situat în extravilanul orasului Amara – Tarla 349 / 3, Parcela 2 - județul Ialomița și înscris în C.F. nr. 24140

3.5. Date privind impozitele și taxele

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

3.6. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

Din punct de vedere edilitar: zona în ușoară dezvoltare.

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

Proprietăți similare au fost tranzacționate pe parcursul anului 2020÷2024 la prețuri de 0,8 ÷ 1,0 euro/mp.

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

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

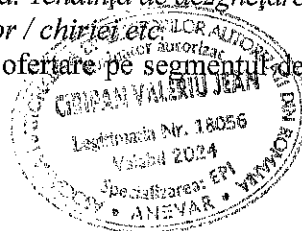
Cap.4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

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

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

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

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



larea prin piață a fost aplicată în limita ofertelor restranse identificate pe piața a unei proprietăți (există tranzacții recente și oferte foarte puține și nerelevante la nivelul

ea determinată prin metoda capitalizării veniturilor , se bazează pe o serie de incertitudini e stabilire a prețului chiriei, cheltuielile ce revin proprietarului etc.), încât veniturile anuale fel de proprietăți nu sunt cu certitudine previzionabile, precum și faptul că piața unei astfel tăți este foarte restrânsă (nu există tranzacții numeroase la nivelul localității) si nu a fost

l în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, acestora și informațiilor de piață care au stat la baza aplicării lor și, pe de altă parte scopul i caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va se țină seama de valorile rezultate în urma aplicării metodei de evaluare (metoda ilor).

nenea, ținând cont că nici un cumpărător avizat nu va plăti pentru proprietatea în cauză mai : **valoarea de piață** pentru una echivalentă sau cu utilitate asemănătoare, în aceleași condiții tare, opinia mea în privința alegerii valorii de piață pentru proprietatea evaluată este a:

ia evaluării efectuate de mine, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, a este că valoarea de piață a proprietății imobiliare îi corespunde valoarea de

$$V_P = 3.105,00 \text{ EURO, sau } 15.456,00 \text{ LEI}$$

IEA DE PIATA

area de piata (V_P) reprezintă valoarea cea mai relevantă pentru proprietatea imobiliară rezultată prin aplicarea a cel puțin unei metode de evaluare, cea mai potrivită pentru obiectul În cazul de față, în opinia evaluatorului, valoarea de piata , este dată de valoarea rezultată olicării abordării prin comparatii , respectiv:

ea de piata a proprietății imobiliare evaluate “ Teren extravilan - categoria de folosinta ’, situata în extravilanul orasului Amara – Tarla 349 / 3 , Parcela 2 - judetul Ialomița și în C.F. nr. 24140 , este:

$$V_P = 3.105,00 \text{ EURO, sau } 15.456,00 \text{ LEI}$$

rile nu conțin TVA !

s valutar BNR la 28.06.2024 : 4,9771 lei/euro.



EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALITATEA

1

situat in
UAT ORAS

Comparabila D
50.000,00
5,00 lei / mp
oferta
0 %
0 lei / mp
5,00 lei / mp
nu sunt
0 %
0 lei / mp
5,00 lei / mp
absolut
0 %
0 lei / mp
5,00 lei / mp
numerar
0 %
0 lei / mp
5,00 lei / mp
nepartinitor
0 %
0 lei / mp
5,00 lei / mp
curente
0 %
0 lei / mp
5,00 lei / mp
comuna
10 %
0,50 lei / mp
5,50 lei / mp
50.000 mp
- 0,10 %
- 0,05lei/ mp
5,45 lei / mp
arabil
0 %
0 lei / mp
5,45 lei / mp
pamant
0 %
0 lei / mp
5,45 lei / mp
drept

Cuquantum ajustare %	0 %	0 %	0 %	0 %
Cuquantum ajustare lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp
Pret ajustat euro / mp	5,25 lei / mp	5,05 lei / mp	4,45 lei / mp	5,45 lei / mp
UTILITATI DIPONIBILE lipsa	lipsa	lipsa	lipsa	lipsa
Cuquantum ajustare %	0 %	0 %	0 %	0 %
Cuquantum ajustare lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp
Pret ajustat lei / mp	5,25 lei / mp	5,05 / mp	4,45 lei / mp	5,45 lei / mp
FORMA IN PLAN neregulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare %	-5 %	-5 %	-5 %	-5 %
Cuquantum ajustare lei / mp	- 0,26 lei / mp	- 0,25 lei / mp	- 0,22 lei / mp	- 0,27lei / mp
Pret ajustat euro / mp	4,99 lei / mp	4,80 lei / mp	4,23 lei / mp	5,18 lei / mp
PRET AJUSTAT	4,99 lei / mp	4,80 lei / mp	4,23 lei / mp	5,18 lei / mp
AJUT. TOTALA BRUTA ABS.	- 0,01 lei / mp	- 0,20 lei / mp	- 0,77 lei / mp	+ 0,18 lei / mp
NUMAR DE AJUSTARI	3	2	3	3
Ajust. Bruta cea mai mica s-a efec. La comp. B				
VALOAREA PROPUA (lei / mp) - rotund = 4,80				
Valoarea de piata propusa (euro) = 3.105,00				
Valoarea de piata propua (lei) = 15.456,00				
Curs valutar la data evaluarii : 1 euro = 4,9771				



EVALUATOR AUTORIZAT
SPECIALITATEA

— ANEXA Nr. 3 —

1.2. Pagina de titlu

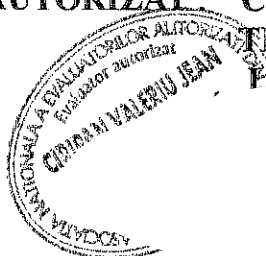
Raport de evaluare proprietate imobiliară agricolă - Teren extravilan - Arabil

Orasul Amara , Tarla 337 / 2 , Parcela 20 - jud. Ialomița

CLIENT: RADU ION si RADU IOANA

DESTINATAR: RADU ION si RADU IOANA

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



- Iunie 2024 -

1.3.CUPRINS

Cap.1. Introducere	
1.1. Adresa de înaintare	pag. 1
1.2. Pagina de titlu	pag. 2
1.3. Cuprins	pag. 3
1.4. Rezultatul faptelor principale și al concluziilor importante	pag. 5
1.5. Certificarea evaluatorului. Declarația de conformitate. Semnătura	pag. 6
Cap.2. Premisele evaluării	
2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative	pag. 7
2.2. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării	pag. 8
2.3. Drepturile de proprietate evaluate	pag. 9
2.4. Tipul valorii estimate	pag. 9
2.5. Data estimării valorii	pag. 10
2.6. Moneda raportului	pag. 10
2.7. Modalități de plată	pag. 10
2.8. Inspekția proprietății	pag. 10
2.9. Risul evaluării	pag. 11
2.10. Surse de informare utilizate	pag. 11
2.11. Clauza de nepublicare	pag. 11
2.12. Prezentarea evaluatorului	pag. 11
Cap.3. Prezentarea datelor	
3.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică	pag. 12
3.2. Identificarea bunurilor imobile evaluate	pag. 12
3.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	pag. 13
3.4. Informații despre amplasament	pag. 13
3.5. Descrierea amenajărilor și construcțiilor	pag. 14
3.6. Date privind impozitele și taxele	pag. 14
3.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	pag. 14
3.8. Analiza pieței imobiliare	pag. 14
Cap.4. Analiza datelor și concluzii	
4.1. Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat	pag. 15
4.2. Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită	pag. 15
4.3. Valoarea terenului	pag. 15
4.4. Abordarea prin piață	pag. 15
4.5. Abordarea prin venit	pag. 16
4.6. Abordarea prin cost	pag. 18
4.7. Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului	pag. 20

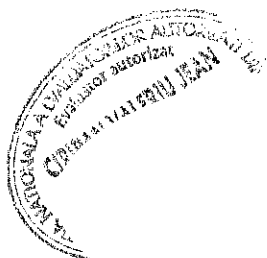


Anexe

Anexa – Evaluare teren prin comparatii

1.4. Rezultatul faptelor principale și al concluziilor importante

- 1. Tipul proprietății: *Teren extravilan – categoria de folosință arabil ;***
- 2. Amplasament: *orasul Amara , Tarla 337/2 , Parcela 20 - judetul Ialomița***
- 3. Proprietarul imobilului : **RADU ION si RADU IOANA****
- 4. Situația terenului: *terenul aferent proprietății în suprafață de 8.500,00 mp , are regimul juridic: proprietate privata ; se află în extravilan. Tarla 337/2 , Parcela 20 - judetul Ialomița.***
- 5. Solicitantul evaluării : **RADU ION si RADU IOANA****
- 6. Clientul: **RADU ION si RADU IOANA****
- 7. Destinatarul: **RADU ION si RADU IOANA****
- 8. Scopul evaluării: *schimb***
- 9. Baza evaluării: *Valoarea de piață***
- 10. Dreptul evaluat: *Întregul drept de proprietate***
- 11. Data evaluării: **28 iunie 2024****
- 12. Valori estimate:**
 - ***Abordarea prin comparație*** ***V1 = 8.966,00 EURO***
- 13. Valoarea de piață :**
V_p = 8.966,00 EURO, sau 44.625,00 LEI
- 14. Cursul de schimb oficial la data evaluării: **4,9771 LEI/EURO****



1

1.5. Certificarea evaluatorului. Declarația de conformitate. Semnatura

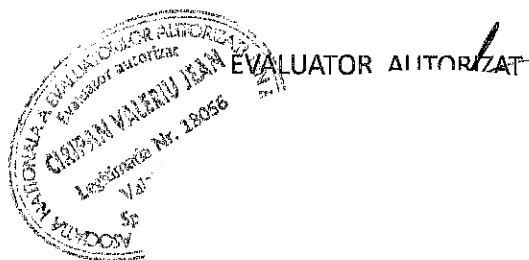
Certificare evaluatorului:

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

- Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt reale și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile limitative menționate și se constituie ca analiză nepărtinitoare;
- Nu am interese anterioare, prezente sau de perspectivă în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes personal și nu sunt părțitor față de vreuna din părțile implicate;
- Remunerarea (onorariul) serviciilor prestate nu este condiționată de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea;
- Am efectuat personal inspecția proprietății imobiliare ce face obiectul raportului, în prezența proprietarului în data de 24.06.2024;
- Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii de evaluare în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare;
- Utilizarea raportului de evaluare întocmit de mine poate fi însoțită de verificarea lui în conformitate cu Standardelor Internaționale de Evaluare – ediția 2022 și a Ghidului de evaluare GE 1 - Verificarea evaluărilor.

Declarație de conformitate:

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



Cap.2. PREMISELE EVALUARII

2.1. Ipoteze speciale și condiții limitative

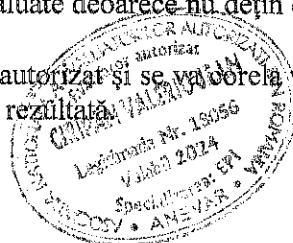
Ipoteze generale:

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

Condiții limitative:

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

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



2.2. Obiectul, scopul, utilizarea și instrucțiunile evaluării

- **Obiectul evaluării** este proprietate agricolă, compusă din:
 - *Teren* – regim juridic: drept de proprietate privată, este situat în extravilanul orasului Amara, Tarla 337 / 2, Parcela 20 - județul Ialomița și înscris în C.F. nr. 24411;
- **Scopul evaluării** este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare analizate în vederea efectuării unui schimb
- **Utilizarea evaluării** se va face numai în scopul stabilit mai sus și numai de către clientul și destinatarul raportului de evaluare.

Destinatarul raportului de evaluare este : **RADU ION si RADU IOANA**

2.3. Drepturile de proprietate evaluate

Proprietarii RADU ION si RADU IOANA au drepturi depline de proprietate, privată. În prezentul raport de evaluare se evaluează dreptul deplin de proprietate asupra proprietății imobiliare, așa cum a fost definită mai sus, considerând că aceasta este liberă de sarcini. În prezent terenul este folosit de către proprietar.

Menționăm că actualmente proprietatea nu este grevată de sarcini.

2.4. TIPUL VALORII ESTIMATE

Tipul valorii estimate este **valoarea de piață**. Conform Standardelor Internaționale de Evaluare – ediția 2022 – IVS – Cadru general, paragraful 30: « **valoare de piață** este suma estimată pentru care

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

Pentru estimarea valorii de piață au fost aplicate următoarele abordări:

- Abordarea prin comparații ;

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

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

2.5. Data estimării valorii

Data evaluării este **28 iunie 2024** dată la care sunt disponibile datele și informațiile, se consideră valabile ipotezele luate în considerare și sunt valabile valorile estimate de evaluator.

Data raportului de evaluare: **28 iunie 2024**

2.6. Moneda raportului

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

La data evaluării, cursul oficial de schimb valutar al BNR este **1 EUR = 4,9771 LEI**.

2.7. Modalități de plată

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

2.8. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății imobiliare supusă evaluării s-a efectuat de către mine personal în prezența reprezentantului clientului și a proprietarului la data de 24. 06. 2024 .

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

2.9. Surse de informare utilizate

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

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

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

2.11. Clauza de nepublicare

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

2.12. Prezentarea evaluatorului

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



Cap.3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietății. Descrierea juridică

Proprietatea imobiliară formată din “ Teren extravilan – categoria de folosinta arabil ” este situată la adresa: oras Amara , Tarla 337 / 2 , Parcela 20 - judetul Ialomița. Proprietatea imobiliara , aparține **RADU ION si RADU IOANA** , cu drept de proprietate privata conform Extrasului CF pentru informare anexat.

3.2. Identificarea bunurilor imobile evaluate

Proprietatea imobiliară formată din “ Teren extravilan – categoria de folosinta arabil ” este situată la adresa: oras Amara , Tarla 337 / 2 , Parcela 20 - judetul Ialomița .

Descrierea proprietății conform identificării la data inspekției:

- Teren cu suprafața de 8.500,00 mp – regim juridic: drept de proprietate privata , este situat în extravilanul orasului Amara – Tarla 337 / 2 , Parcela 20 - judetul Ialomița și înscris în C.F. nr. 24411

3.3. Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare

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

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

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

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

3.4. Informații despre amplasament

Proprietate analizată este un lot de teren cu suprafața de 8.500,00 m².

Caracteristica zonei: rezidențială.

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

Utilități existente pe proprietate: lipsă.

Utilități existente la limita de proprietate: energie electrică; apă;

Amplasamentul bunului imobil, este situat în extravilanul orasului Amara – Tarla 337/2, Parcela 20 - județul Ialomița și înscris în C.F. nr. 24288

3.5. Date privind impozitele și taxele

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

3.6. Analiza pieței imobiliare

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

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

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

Din punct de vedere edilitar: zona în ușoară dezvoltare.

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

Proprietăți similare au fost tranzacționate pe parcursul anului 2020-2024 la prețuri de 0,8 ÷ 1,0 euro/mp.

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

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

Cap.4. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

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

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

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

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

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

4.2. Cea mai buna utilizare a proprietății considerată agricolă

În acest caz există două motive:

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

- identificarea proprietăților comparabile.

Deci CMBU pentru terenul considerat construit este cea agricolă .

4.3. Valoarea terenului

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

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

În anul 2024 la nivelul orasului Amara , s-au înregistrat foarte puține tranzacții cu parcele de teren. Prețurile au fost cuprinse în plaja 0,8 ÷ 1,0 Euro/m².

Ofertele în zona analizată sunt cuprinse între 0,8 ÷ 1,0 Euro/m². Marja de negociere este situată între 10 ÷ 20%

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

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

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

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

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

Raportul de evaluare a fost întocmit în următoarele ipoteze:

a. informațiile furnizate de client sunt considerate autentice;

b. toate documentele tehnice se presupun a fi corecte;

c. nu s-au făcut investigații asupra prezenței sau absenței substanțelor nocive prezente sau emaneate în funcționarea utilajelor. Evaluarea a fost realizată considerând că nu există pierderi de valoare din cauza acestor deficiențe.

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

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

✓ **Abordarea prin comparații :**

$$V_1 = 8.966,00 \text{ EURO}$$

Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului

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

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

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

Aboradarea prin piață a fost aplicată în limita ofertelor restranse identificate pe piața a unei astfel de proprietăți (există tranzacții recente și oferte foarte puține și nerelevante la nivelul localității).

Valoarea determinată prin metoda capitalizării veniturilor , se bazează pe o serie de incertitudini (ex. baza de stabilire a prețului chiriei, cheltuielile ce revin proprietarului etc.), încât veniturile anuale al unei astfel de proprietăți nu sunt cu certitudine previzionabile, precum și faptul că piața unei astfel de proprietăți este foarte restrânsă (nu există tranzacții numeroase la nivelul localității) și nu a fost aplicată .

Având în vedere, pe de o parte, rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiilor de piață care au stat la baza aplicării lor și, pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare, valoarea estimată pentru proprietatea în discuție va trebui să se țină seama de valorile rezultate în urma aplicării metodei de evaluare (metoda comparațiilor).

Deasemenea, ținând cont că nici un cumpărător avizat nu va plăti pentru proprietatea în cauză mai mult decât *valoarea de piață* pentru una echivalentă sau cu utilitate asemănătoare, în aceleași condiții de exploatare, opinia mea în privința alegerii valorii de piață pentru proprietatea evaluată este următoarea:

În urma evaluării efectuate de mine, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare îi corespunde valoarea de

$$V_P = 8.966,00 \text{ EURO, sau } 44.625,00 \text{ LEI}$$

VALOAREA DE PIATA

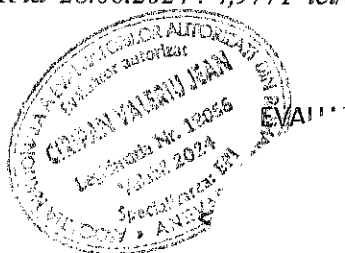
Valoarea de piata (V_P) reprezintă valoarea cea mai relevantă pentru proprietatea imobiliară evaluată, rezultată prin aplicarea a cel puțin unei metode de evaluare, cea mai potrivită pentru obiectul evaluării. În cazul de față, în opinia evaluatorului, valoarea de piata , este dată de valoarea rezultată în urma aplicării abordării prin comparații , respectiv:

Valoarea de piata a proprietății imobiliare evaluate “ Teren extravilan - categoria de folosinta arabil ”, situata in extravilanul orasului Amara – Tarla 337 / 2 , Parcela 20 - judetul Ialomița și înscris în C.F. nr. 24411 , este:

$$V_P = 8.966,00 \text{ EURO, sau } 44.625,00 \text{ LEI}$$

Note :

- Valorile nu conțin TVA !
- Curs valutar BNR la 28.06.2024 : 4,9771 lei/euro.

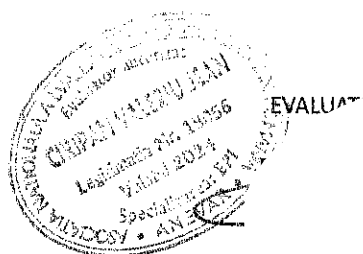


EVALUARE TEREN

Pentru terenul cu categoria de folosinta arabil in suprafata de 8.500,00 mp situat in extravilanul localitatii Amara , tarla 337/2 , parcela 20 - judetul Ialomita, proprietatea RADU ION si RADU IOANA , inregistrat in cartea funciara cu nr. 24411 si Nr. Cadastral 24411

Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Suprafata - mp	8.500,00	22.500,00	7.000,00	60.000,00	50.000,00
Pret oferta - lei / mp	-	5,00 lei / mp	5,00 lei / mp	5,00 lei / mp	5,00 lei / mp
Tipul comparabilei	-	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere	%	0 %	0 %	0 %	0 %
Valoare corectie	-	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp
Pret estimat tranzactie	-	5,00 lei / mp	5,00 lei / mp	5,00 lei / mp	5,00 lei / mp
Restricatii legale	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Cuquantum ajustare	%	0 %	0 %	0 %	0 %
Cuquantum ajustare lei / mp		0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp
Pret ajustat lei / mp		5,00 lei / mp	5,00 lei / mp	5,00 lei / mp	5,00 lei / mp
Drept prop. Transmis	absolut	absolut	absolut	absolut	absolut
Cuquantum ajustare %		0 %	0 %	0 %	0 %
Cuquantum ajustare lei / mp		0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp
Pret ajustat euro / mp		5,00 lei / mp	5,00 lei / mp	5,00 lei / mp	5,00 lei / mp
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Cuquantum ajustare %		0 %	0 %	0 %	0 %
Cuquantum ajustare lei / mp		0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp
Pret ajustat lei / mp		5,00 lei / mp	5,00 lei / mp	5,00 lei / mp	5,00 lei / mp
Conditii de vanzare	nepartinitor	nepartinitor	nepartinitor	nepartinitor	nepartinitor
Cuquantum ajustare %		0 %	0 %	0 %	0 %
Cuquantum ajustare lei / mp		0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp
Pret ajustat lei / mp		5,00 lei / mp	5,00 lei / mp	5,00 lei / mp	5,00 lei / mp
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente	curente
Cuquantum ajustare %		0 %	0 %	0 %	0 %
Cuquantum ajustare lei / mp		0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp
Pret ajustat lei / mp		5,00 lei / mp	5,00 lei / mp	5,00 lei / mp	5,00 lei / mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATI					
LOCALIZARE	oras	comuna	oras	municipiu	comuna
Cuquantum ajustare %		10 %	0 %	-10 %	10 %
Cuquantum ajustare lei / mp		0,50 lei / mp	0 lei / mp	-0,50 / leimp	0,50 lei / mp
Pret ajustat lei / mp		5,50 lei / mp	5,00 lei / mp	4,50 lei / mp	5,50 lei / mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA MP	8.500 mp	22.500 mp	7.000 mp	60.000 mp	50.000 mp
Cuquantum ajustare %		- 0,045 %	+ 1,04 %	- 0,12 %	- 0,10 %
Cuquantum ajustare lei / mp		- 0,25 lei / mp	0,06 lei / mp	- 0,05 euro / mp	- 0,05lei/ mp
Pret ajustat lei / mp		5,25 lei / mp	5,05 lei / mp	4,45 lei / mp	5,45 lei / mp
CAT. DE FOLOSINTA	arabil	arabil	arabil	arabil	arabil
Cuquantum ajustare %		0 %	0 %	0 %	0%
Cuquantum ajustare lei / mp		0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp
Pret ajustat lei / mp		5,25 lei / mp	5,05 lei / mp	4,45 lei / mp	5,45 lei / mp
AMENAJARI EXTERIOARE	pamant	pamant	balast	asfalt	pamant
Cuquantum ajustare %		0 %	5 %	+ 20 %	0%
Cuquantum ajustare lei / mp		0 lei / mp	0,25 lei / mp	0,89 lei / mp	0 lei / mp
Pret ajustat lei / mp		5,25 lei / mp	5,30lei / mp	5,43 lei / mp	5,45 lei / mp
TOPOGRAFIE	drept	drept	drept	drept	drept

Cuquantum ajustare %	0 %	0 %	0 %	0 %
Cuquantum ajustare lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp
Pret ajustat euro / mp	5,25 lei / mp	5,30 lei / mp	5,43 lei / mp	5,45 lei / mp
UTILITATI DIPONIBILE lipsa	lipsa	lipsa	lipsa	lipsa
Cuquantum ajustare %	0 %	0 %	0 %	0 %
Cuquantum ajustare lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp
Pret ajustat lei / mp	5,25 lei / mp	5,30 / mp	5,43 lei / mp	5,45 lei / mp
FORMA IN PLAN regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare %	0 %	0 %	0 %	0 %
Cuquantum ajustare lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp	0 lei / mp
Pret ajustat euro / mp	5,25 lei / mp	5,30 lei / mp	5,43 lei / mp	5,45 lei / mp
PRET AJUSTAT	5,25 lei / mp	5,30 lei / mp	5,43 lei / mp	5,45 lei / mp
AJUT. TOTALA BRUTA ABS.	+ 0,25 lei / mp	+ 0,30 lei / mp	+ 0,43 lei / mp	+ 0,45 lei / mp
NUMAR DE AJUSTARI	2	2	3	2
Ajust. Bruta cea mai mica s-a efec. La comp. A				
VALOAREA PROPUSA (lei / mp) - rotund = 5,25				
Valoarea de piata propusa (euro) = 8.966,00				
Valoarea de piata propua (lei) = 44.625,00				
Curs valutar la data evaluarii : 1 euro = 4,9771				



LL