



JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI
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 28 mp, situat în orașul Amara, Zona "Blocuri Noi", identificat cu număr cadastral 23205

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița

Având în vedere:

- cererea nr.15566 din 13.09.2024, a numiților Tudor Valerian și Tudor Lenuța, cu privire la solicitarea cumpărării terenului intravilan pe care îl deține în concesiune, în suprafață de 28 mp, situat în orașul Amara, Zona "Blocuri Noi", identificat cu număr cadastral 23205, aferent unui garaj;
- referatul de aprobare nr.85 din 13.03.2025, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.86 din 13.03.2025, al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- raportul de avizare nr.62 din 21.03.2025, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr.60 din 21.03.2025, al Comisiei pentru activități social culturale, culte, învățământ, sport, sănătate, și familie;

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 28 mp, situat în orașul Amara, Zona "Blocuri Noi", identificat cu număr cadastral 23205, 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, numiților Tudor Valerian și Tudor Lenuța, Compartimentului juridic, Compartimentului contabilitate, salarizare-resurse umane și Compartimentului impozite și taxe, executare silită, urmând a fi publicată în Monitorul Oficial Local al Orașului Amara.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nicolae ȚINTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

Nr.43

Din 24 martie 2025

Adoptată în Amara

Ex.3

Raport de evaluare teren intravilan St=28mp situat în Amara, Zona Blocuri Noi, E, F, nr. cad. 23205, lot 1, jud. Ialomița

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN St= 28m²

apartinind domeniului privat al

**UAT AMARA, nr. cad. 23205, lot 1, Zona BLOCURI NOI
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.-legitimatie

**Raport de evaluare
nr. 11/1.03.2025**

MARTIE 2025

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

Cap. 1. INTRODUCERE**1.1. Sinteza raportului de evaluare**

Client		UAT AMARA, JUD IALOMITA	
Utilizatori desemnati		UAT AMARA , JUD IALOMITA	
Data raportului		1.03.2025	
Data inspectiei		1.03.2025	
Data evaluării		1.03.2025	
Evaluator autorizat		Ion Lazar Elena , evaluator autorizat EPI, legitimatia	
Tip proprietate		Teren intravilan apartinand domeniului privat a UAT AMARA ,jud Ialomita St= 28mp, categoria de folosinta actuala - curti constructii.	
Adresa proprietății		Amara , Zona Blocuri NOI nr. cadastral 23205, lot 1 , jud. Ialomita	
Amplasare / Cartier		Zona Blocuri Noi, T6, P 1618 a orasului Amara , jud Ialomita	
Cod postal		927020	
Carte funciara		Nr.23205, AMARA	
		Apartine domeniului privat al UAT Amara , jud Ialomita – conform HCL nr. 131/14.10.2024, prevazut in Anexa nr. 1 la Hotarare 131/14.10.2024 la pozitia 342.	
Utilități		Energie electrica, apa-canal, gaze naturale	
Suprafata	Teren	S _T = 28m ² -teren intravilan	
	Constructii	-la data evaluarii pe teren este edificata constructia C1(garaj auto) inscrisa in CF -23205-C1.	
Proprietar		UAT AMARA , JUD IALOMITA	
Utilizare existentă		-Teren curti constructii.	
Piata specifică		Piata terenurilor intravilane libere	
Curs de schimb valutar BNR la 1.03.2025		1 euro = 4,9765lei	
Ipoteze speciale deosebite			
VALORI ESTIMATE			
• Valoarea terenului- metoda comparatiei directe- tehnica analiza perechi de date		V _T =1052,28€	5240 lei
VALOAREA DE PIATĂ:		1052,28€	5240 lei
VALOAREA DE PIATĂ UNITARĂ, per m ² teren		37,60 €/m ²	37,60 lei/ m ²
Dreptul de proprietate		Deplin (absolut)	
Scopul evaluării		vanzare	
Sarcini înregistrate		Nu sunt	
Observatii speciale		Suprafata terenului intravilan supus evaluarii a fost preluata din documentele puse la dispozitie de către client evaluatorul neasumându-si răspunderea pentru datele puse la dispozitie de către client si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. La data inspectiei, pe terenul intravilan este edificata constructia C1, nr. cad. 23205-C1, inscris in CF 23205-C1.	

Raport de evaluare teren intravilan St=28mp situat in Amara , Zona Blocuri Noi , E, F. nr. cad. 23205 , lot 1 jud Ialomita

Standarde utilizate	Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (Standardele de evaluare a bunurilor 2022)
---------------------	--

- o Pentru terenul intravilan in suprafata de 28mp situat in localitatea Amara, nr. cad. 23205, jud Ialomita valoarea de piata :

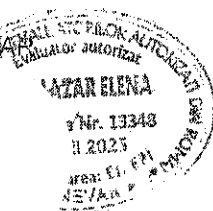
Vpt= 5240 lei respectiv 187,14 lei/mp

sau

1052,28 euro respectiv 37,6 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 definitiilor 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 ANEVA
legitimatia nr. 1



1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau 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 speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Forma si continutul raportului a fost convenită cu finantatorul.

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

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

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

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr

CUPRINS

OPINIA ASUPRA VALORII

1. INTRODUCERE

- 1.1. Sinteza evaluarii
- 1.2. Certificarea evaluatorului

2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

3. PREZENTAREA DATELOR

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

4. ANALIZA DATELOR

Analiza pietei

Analiza celei mai bune utilizari

5. EVALUAREA TERENULUI

6. APLICAREA ABORDARILOR IN EVALUARE -

- 6.1 Abordarea prin piata -
- 6.2 Abordarea prin venit -
- 6.3 Abordarea prin cost -

7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

- 7.1. Raportarea valorii

8. ANEXE

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

1.2. Certificarea evaluatorului

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

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

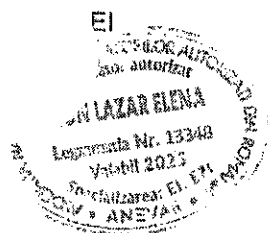
Proprietatea a fost inspectată de Ion Lazar Elena , în calitate de evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

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

Cu stimă,

Ion Lazar Elena

Membru titular A'



Cap. 2. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

EVALUATOR: Ion Lazar Elena

Legitimație ANEVAR: Nr. 13348 valabilă 2025.

Referitor la întocmirea raportului de evaluare, declar că:

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

2.2. Clientul și utilizatorii desemnați

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

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

2.3. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață a imobilului evaluat în vederea vanzării .

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

2.4. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate

În conformitate cu solicitarea clientului , prezenta evaluare se referă la o proprietate imobiliară formată din teren intravilan insuprafata de 28 mp, înscris în C.F. nr. 23205 Amara, nr. cadastral 23205, a cărui proprietar este UAT AMARA.

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

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

Conform documente anexate, suprafata de teren este de:

- 28 mp - suprafata conf. extras CF.
- În Extrasul de Carte Funciara pentru Informare nr. 21517/5.03.2025 la partea I Descrierea imobilului -proprietatea este descrisa: teren intravilan , adresa : nr. cad. 23205, suprafata =28mp, iar la obs. Constructia C1 inscisa in CF 23205-C1.
- În partea III , pct. C Sarcini privind Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate , drepturi reale de garantie si sarcini

171471/13/12/2019

- Contract de Vanzare -Cumparare nr. 2069 din 12/12/2019 emis de Dutu Neagu Luiza Maria;
- C2 -intabulare drept de CONCESIUNE Referinte-A1
- 1. Tudor Lenuta, casatorita cu
- 2. Tudor Valerian

2.5. Tipul valorii estimate

În prezentul raport s-a urmărit o estimare a valorii de piață a obiectivului așa cum este aceasta definită în SEV 104 – Tipuri ale valorii. Conform SEV 104 – Tipuri ale valorii, definiția valorii de piață este următoarea: *Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată de la data evaluării 1.03.2025, fiind valabilă în continuare atât timp cât nu se modifică condițiile pieței și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât caracteristicile proprietății imobile, condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment. Moneda raportului este RON.

2.6. Data evaluării

Inspekția proprietății a avut loc în data de 1.03.2025 și a fost realizată de către Ion Lazar Elena în calitate de evaluator și reprezentantul clientului și beneficiarul raportului domnul jurist Bunea Nicolae. Cu această ocazie s-au făcut fotografii. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate extrasul de carte funciară pentru informare, schițele de prezentare, etc.

Nu au fost realizate studii privind contaminarea amplasamentului sau a amplasamenteilor vecine. Indicația asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței specifice din perioada martie 2025; data evaluării este 1.03.2025; cursul valutar valabil la această dată este 4,9765 RON pentru 1 EUR; data redactării raportului este 1.03.2025.

2.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

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

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

Informațiile utilizate au fost:

- Extras de carte funciară pentru informare nr.23205 Amara, eliberat cu nr. cerere 21517/5.03.2025 de ANCPI OCPI Ialomita , BCPI Slobozia ;
- HCL Amara nr. 131/14.10.2024 privind aprobarea modificării și completării anexei la Hotărârea Consiliului Local Amara nr. 19/29.05.2002 privind însușirea de către Consiliul Local Amara a inventarului unor terenuri ce fac parte din domeniul privat al localității cu modificările și completările ulterioare precum și Anexa 1 la aceasta Hotărâre.
- Cerere solicitare cumparare teren subiect înregistrată la UAT Amara cu nr. 15566/13.09.2024;
- Copie contract de concesiune nr. 1621/5.02.2020.
- HCL 74/30.05.2019 având Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru Imobil nr. cad. 20957/UAT Amara .
- Certificat de Urbanism nr. 73/11.05.2017 înregistrat de Primaria Oras Amara la nr. 6793/27.04.2017, proprietate a UAT Amara .
- Certificatul de urbanism este eliberat pentru suprafata de 56mp , Zona Blocuri Noi, nr. cad.

20957, care ulterior conform HCL 74/30.05.2019, a fost dezmembrat în loturi,

- Lot 1, nr. cad. **23205** în suprafața de 28mp, curți construcții, aferent construcției C1 situat în orașul Amara, str. Alexandru Ioan Cuza, zona Blocuri Noi, proprietatea orașului Amara.
- Lot 2 nr. cad. **23206** în suprafața de 28mp, curți construcții, aferent construcției C2 situat în orașul Amara, str. Alexandru Ioan Cuza, zona Blocuri Noi, proprietatea orașului Amara.
- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Contract de vânzare cumpărare cu încheierea de Autentificare nr. 2068 an 2019/12.12.2019. emis în BINDutu Neagu Luiza Maria situat în localitatea Amara, jud Ialomița.
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
- Standardele de evaluare a bunurilor 2022.

Sursele de informații au fost:

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

2.9. Ipoteze și ipoteze speciale

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

Ipoteze:

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

întreprinde verificări sau investigații suplimentare;

- proprietatea a fost evaluată în ipoteza „liberă de sarcini”
- beneficiarul a pus la dispoziție certificat de urbanism ;
- se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- nu am făcut o expertiză tehnică a structurii bunului, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, inaccesibile sau neexpuse, acestea fiind considerate în stare tehnică bună, corespunzătoare unei exploatare normale. Opinia prezentată în acest raport nu trebuie înțeleasă că ar valida integritatea lor- evaluatorul nu a efectuat măsurători ale proprietății, ci a estimat valoarea acesteia bazându-se pe suprafața înscrisă în actele puse la dispoziție în copie și anexate prezentului raport; răspunderea pentru veridicitatea acestora aparține celui care le-a furnizat;
- nu îmi asum nici o responsabilitate pentru existența vreunui contaminant, nici nu mă angajez pentru o expertiză sau o cercetare științifică în acest scop;
- în pregătirea evaluării au fost utilizate informațiile, datele juridice, alte documente și specificații puse la dispoziție de client;
- previziunile, proiecțiile sau estimările conținute în raport se bazează pe condițiile curente de piață, pe factorii cererii și ofertei anticipați pe termen scurt și datorită lipsei de stabilitate economică actuală, sunt supuși schimbării condițiilor viitoare;
- posesia acestui raport sau a unei copii a lui nu conferă nimănui dreptul la publicare;
- evaluatorul, prin natura muncii sale, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu obiectul raportului de evaluare decât în condițiile în care legea îl obligă altfel;
- nici una din părțile prezentului raport (în special concluziile referitoare la valori, identitatea

evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă de orice natură, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice fără acordul prealabil, scris, al evaluatorului;

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

Ipoteze speciale: nu sunt.

2.10. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

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

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

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

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general (martie 2025) când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

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

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

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

2.11. Conformitatea cu SEV

Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din :

- SEV 100 – Cadru general ;
- SEV101 – Termenii de referință ai evaluării.;
- Misiunea de evaluare a fost condusă în acord cu prevederile SEV 102 , Documentare si conformare.
- prezentul raport de evaluare s-a întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 –Raportare;
- SEV 104 -Tipuri ale valorii ;
- SEV 105 - Abordari si metode de evaluare.

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

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

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

2.12. Descrierea raportului

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

Cap. 3. PREZENTAREA DATELOR

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

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

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

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

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

Stațiunea Amara este recomandată pentru tratamentul bolilor reumatice degenerativе (spondiloza, artroza, poliartrroza), a bolilor reumatice inflamatorii (reumatismul inflamator), bolile ginecologice (mertosalpingita cronică, insuficiența ovariană, sterilitate secundară) dar și a disfuncțiilor asociate (dermatologice, endocrine). Stațiunea Amara dispune de facilități pentru băi calde în cazii și piscine cu apă 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Lebăda: categoria două stele, capacitate de 944 locuri repartizate în doua corpuri de cazare, acționari sunt marile confederații sindicale.

- Ialomița: categoria trei stele, capacitate de 480 locuri, aflat în proprietatea Ministerului Muncii și Protecției Sociale. A beneficiat de investiții, în special după 1998.

- Complexul balnear Parc: este format din 2 hoteluri, de trei stele (Hotel Parc) cu 432 de locuri, respectiv patru stele (Hotel Dana) cu 78 locuri, capital integral privat. Este complet renovat.

- Vila Irina: capacitate 56 de locuri, aflată în administrarea Ministerului Justiției prin Administrația Națională a Penitenciarelor.

Numeroase alte unități de cazare - moteluri, vile - completează oferta turistică.

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

Plaje:

- Hoteliere: Lebăda, Splendid (Hotel Ialomița), Mircești (Complexul Parc)

- Plajă pentru copii - amenajată în cadrul Taberei de copii

- Plajă (în regim privat) pentru nudiști - amenajată cu secțiuni separate pentru femei și bărbați (Hotel Parc)[2]

Orașul Amara este un oraș în plină dezvoltare. În ceea ce privește numărul de locuințe și suprafața locuibilă se înregistrează o creștere după declararea comunei , aprilie 2004, oraș(aprilie 2004). Promovarea continuă a stațiunii și dezvoltarea acesteia, situarea orașului Amara la numai șapte km de Municipiu Slobozia fiind parțial în trendul observabil la nivelul unor municipii/orașe de aceeași mărime și profil.

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

Proprietatea de evaluat se afla în Zona Blocuri Noi (E, F) ,T 6, P 1618 , localitatea Amara , jud Ialomița .

3.2. Prezentare generală a proprietății imobiliare

3.2.1. Situația juridică

Proprietatea imobiliară este situată în orașul Amara , Zona Blocuri Noi (E, F) ,T 6, P 1618 , județ Ialomița, din care face parte și suprafața de teren intravilan de evaluat 28 mp înscrisă în C.F. nr. 23205, Amara , nr cadastral 23205, având categoria de folosință curți construcții , a cărui proprietar este UAT AMARA.

Terenul supus evaluării se identifică după următoarele date:

- **Dreptul de proprietate evaluat:** dreptul real de proprietate asupra imobilului, proprietate privată

Raport de evaluare teren intravilan St=28mp situat in Amara , Zona Blocuri Noi , E, F, nr. cad. 23205 , lot 1 jud Ialomita

aparținând UAT AMARA ; acesta este titularul dreptului de a poseda, a folosi și a dispune de bunul imobil în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege. Nu au fost identificate limitări legale ale dreptului de proprietate sau restricții de utilizare a imobilului în documentele ce atestă dreptul de proprietate, puse la dispoziție de client și anexate raportului;

3.2.2. Descrierea și analiza amplasamentului

Amplasamentul se identifică astfel:

- cu numărul cadastral 23205, dreptul de proprietate fiind înscris în Cartea funciară nr. 23205 a orasului Amara , proprietar fiind UAT Amara, teren intravilan.

Proprietatea este amplasata in zona centrala a orasului Amara ,zona Blocuri Noi, E, F, jud



Ialomita . Zona studiata este ocupata de proprietati cu destinatie rezidentiala .



Raport de evaluare teren intravilan St=28mp situat in Amara , Zona Blocuri Noi , E, F, nr. cad. 23205 , lot 1 jud Ialomita

Suprafata terenului intravilan este de 28mp.

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

Nr. crt	Subiect	Teren intravilan
	Client / utilizator	UAT Amara
	Scop evaluare	vanzare
	Dreptul de proprietate	Deplin
	Restrictii de utilizare	fara
	Conditii de finantare	La piata
	Conditii de vanzare	independent
	Adresa	Amara ,T 6, P 1618, Zona Blocuri Noi , jud Ialomita
	Amplasare	Loc.Amara -Zona Blocuri Noi , E,F, jud Ialomita , T6, P 1618, nr cad 23205, lot 1, jud Ialomita .
	Suprafata	28mp
	Destinatia	Zona cu destinatie mixta , categoria de folosinta a terenului subiect -curti constructiil (avand numai 28mp, deschidere 6,4m)
	Topografie	Teren plan
	Forma	Aproximativ regulata, paralelipedica
	Utilitati	Apa, energie electrica ,canalizare , gaze naturale , telefonie mobila , GSM,
	Acces	Alee betonata cu acces in str. Nicolae Balcescu .
	Deschidere	6,4m
	Situatia actuala a terenului	Construit cu o constructie C1-garaj inscrisa in CF 23205-C1.
	Indicatorii urbanistici	POT CUT
	Vecinatati	N- 4,349m; S- 6,408 m E- 4,35m; V 6,408 ;
	Puncte de interes	1Plaja Mircești 1.Muzeul național de Agricultură 2.Conacul Bolomey 3.Mănăstirea Sfinții Voievozi Slobozia 4.Casa memorială Ionel Perlea 5.Muzeul Județean Ialomița
	Artere importante	șoseaua națională DN2C, care leagă Slobozia (7km) de Buzău(84km)

Evaluatorul are misiunea de a evalua terenul liber St=28mp, lot 1, Amara , jud Ialomita, nr. cadastral 23205 .

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

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

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

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

Teren și contaminări:

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

3.2.4. Istoricul proprietății subiect

- terenul intravilan apartine UAT AMARA, jud IALOMITA conform HCL Amara nr. 131/14.X.2024 privind aprobarea modificării și completării anexei la Hotărârea Consiliului Local Amara nr. 19/19.05.2002 privind însușirea de către Consiliul Local Amara a inventarului unor terenuri ce fac parte din domeniul privat al localității cu modificările și completările ulterioare precum și Anexa 1 la aceasta hotărâre. Terenul intravilan are nr. crt. 342 în Anexa 1 la HCL Amara nr. 131/14.X. 2024.
- Terenul de 28mp ,nr. cad 23205 lot 1 și terenul de 28 mp nr. cad. 23506 lot 2 a rezultat prin dezlipirea în doua loturi a imobilului cu nr. cadastral 20957 compus din teren în suprafața de 56mp și construcțiile aflate pe acesta respectiv 23205-C1 -garaj și 23206 -C2 -garaj.
- Din informațiile primite de la proprietar și având în vedere Inventarul domeniului privat al UAT Amara, respectiv Anexa 1 a acestuia, se constata existența multor suprafețe de teren intravilan cu suprafețe mici (sub 150m) și deschideri reduse(sub 8m) rezultate în urma măsurătorilor efectuate terenului intravilan cu aparatura modernă STEREO 70 sau STEREO 90 după ce s-au concesionat sau s-a acordat titluri de proprietate în timp , măsurătorile pentru aceste terenuri făcându-se înainte cu instrumente de măsurare cu precizie redusă. Terenurile aceste cu suprafața redusă reprezintă de obicei o suprafața de teren în continuarea proprietăților existente (asa zisele funduri de curte) sau suprafețe cu deschideri mici sub 8m dea lungu a doua proprietăți având deschidere la strada.Ulterior acestor măsurători suprafețele de teren au fost cuprinse în inventarul domeniului privat al localității și unele dintre ele sunt concesionate sau vandute conform solicitării .

-Solicitantul(Tudor Valerian casatorit cu Tudor Lenuta) vrea sa cumpere terenul intravilan cu nr.cad. 23205 în St=28mp deoarece în 12.XII. 2019 a achiziționat conform contractului de vânzare cumparare cu încheierea de Autentificare nr. 2068 emisă de BIN Dutu Neagu Luiza Maria din Amara , construcția garaj cu nr. cad. 23205-C1, realizată pe acest teren .

Cap. 4.

ANALIZA DATELOR

ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

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

unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

IN SAȘI PASI:

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar

(analiza productivității proprietății)

Pasul 2. Delimitarea pieței specifice

(aria pieței și aria competitivă)

Pasul 3. Analiza cererii

Pasul 4. Analiza ofertei

(investigarea și previziunea concurenței)

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

(conceptele penetrării de piață)

Pasul 1. Definirea produsului imobiliar (analiza productivității proprietății)

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

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

Utilizările probabile în mod rezonabil ale proprietății subiect sunt:

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

Proprietatea imobiliară evaluată este de tip teren intravilan, categoria de folosință - curți construcții - intravilan : 28mp.

Suprafața totală teren – 28 mp (conform extras CF).

Utilizările potențiale ale proprietății sunt:

- conform Planului Urbanistic General și Regulamentului Local de Urbanism al orașului Amara, terenul este amplasat în zona de locuit -L2 -utilizări admise : locuințe colective medii, locuințe, echipamente publice sau de interes public, funcțiuni publice sau de interes public și servicii profesionale cu condiția ca suprafața sa să nu depășească 300mpADC și să nu genereze transporturi grele, aceste funcțiuni se recomandă a fi dispuse la intersecții mixte, fără impact semnificativ asupra mediului.

Concluzia evaluatorului urmare a parcurgerii acestui certificat de urbanism și Autorizației de construire nr. 70/23.06.2017 este că pe terenul subiect în Sc=28mp se menține destinația acestuia conform autorizației emise și construcției existente de garaj, asemenea altor construcții existente, autorizate și realizate ca anexe la blocurile E, F. În scop de garaje.

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

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

evaluat.

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

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

- **Tipul proprietății imobiliare:** teren liber, intravilan;
 - **Caracteristicile proprietății imobiliare:**
 - **Modul de ocupare/utilizare:** în majoritatea cazurilor imobilul este ocupat de un singur utilizator (proprietarul) sau, în cazul închirierii, de un singur chirias;
 - **Baza de clienți (potențialii utilizatori):** singurii clienți potențiali sunt persoanele juridice sau fizice care au proprietăți învecinate și doresc alipirea terenului subiect la parcela învecinată sau utilizarea acestuia (efect de sinergie cu terenurile vecine).
 - **Calitatea terenului de fundare:** nu avem cunoștința de documente/informații/date din care să rezultă existența unor probleme legate de natura terenului de fundare;
 - **Utilități disponibile:** energie electrică, apă, canalizare, gaz;
 - **Forma și deschidere:** regulată (aproximativ dreptunghiulară), deschidere de aprox. 6,4 m la alea pietonală și acces la str. Nicola e Balcescu.
 - **Aria pieței:** locală, au fost analizate toate informațiile disponibile, referitoare la proprietăți substituite, oferite spre vânzare în zona Blocuri Noi , oraș Amara;
 - **Proprietăți substituite disponibile:** au fost identificate suficiente proprietăți (disponibilitate curentă și viitoare) cu o atractivitate similară, ce concurează cu proprietatea subiect, în aria de piață .
 - **Proprietăți complementare:** (facilități suport al funcției servicii complementare): spații comerciale, spații de alimentație publică, instituții publice și de cult-nu sunt.
- În concluzie, ținând cont de toate aspectele prezentate anterior, precum și de specificul zonei, putem afirma că piața specifică proprietății subiect este cea a terenurilor cu potențial de dezvoltare pentru segmentul anexa la construcții rezidențiale , situate în orașul AMARA , zona Blocuri Noi .

Pasul 3. Analiza cererii

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

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

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

Cererea privind Cumpararea:

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

Cererea privind Inchirierea:

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

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

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

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

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

- **Cererea pentru cumpărare** – cererea solvabilă înregistrează o creștere încurajată de evoluția pozitivă a economiei, stabilitatea locurilor de muncă, creșterile salariale și existența programelor de finanțare;
- **Cererea pentru închiriere** – nu există informații în acest sens.
- **Potențialii cumpărători:** proprietarii terenurilor învecinate din zonă.
- **Interesul investițional:** există și este în continuă creștere. În ultimii patru ani, prețurile terenurilor rezidențiale la nivel național au înregistrat creșteri de peste 50%, iar cererea pentru acest tip de proprietate este în creștere;
- **Preferințele manifestate pe piață:** în principal sunt solicitate unitățile cu suprafețe plane, forme regulate și deschideri care să permită accesul facil, amplasate în zone bine echipate dpdv edilitar;
- **Dimensiunea proprietății:** prețurile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, suprafața și potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor.

Pasul 4. Analiza ofertei (investigarea și previziunea concurenței)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

• **prețurile solicitate pentru vânzare*** – între 25–40 EUR/mp

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

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

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

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

Pasul 5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă

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

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

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

Pe termen scurt, oferta imobiliară este relativ fixă și prețul răspunde la cerere. Comparând cererea

existentă și potențială cu oferta curentă și anticipată competitivă se poate determina dacă există cerere pentru un număr mai mare de imobile.

Pe piața românească, raportul cerere/ofertă este supraunitar. În ceea ce privește echilibrul pieței imobiliare, față de ultimii ani raporturile s-au inversat pe piața imobiliară aceasta devenind o piață a vânzătorului începând cu a doua parte a anului 2022. Transformarea pieței imobiliare într-o piață a vânzătorului s-a realizat în contextul creșterii economice locale, a creșterii numărului locurilor de muncă și a emigrării din alte zone mai slab dezvoltate ale țării, coroborat cu creșterea numărului tranzacțiilor pe segmentul imobiliar și previziunile de menținere a unui trend de stagnare a evoluției prețurilor pe piața menționată.

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

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

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

Pasul 6. Previziunea absorbției proprietății subiect în piață

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

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

Cap.4.2. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății subiect din diferite variante posibile. Aceasta va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare procesului de evaluare.

Cea mai bună utilizare este definită ca fiind utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

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

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

o permisă legal

o fizic posibilă

o fezabilă financiar

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber

Pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, am cules de pe piață informații referitoare la terenuri libere amplasate în orasul Amara, județul Ialomita.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (formă și dimensiuni).

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

Utilproductivă- Nu

Industrial- Nu

Comercial- Nu

Rezidențial -Da ,

Solicitantul achizitionarii terenului prin cumparare fiind persoana fizica conform cererii anexate la raport are achizitionata constructia garaj nr. cad. 23205 -C1 conform Contractului de vanzare cumparare cu Incheierea de autentificare nr. 2068/12.XII. 2019. Isi isi doreste cumpararea terenului de sub constructie St=28mp, nr. cad. 235205 si utilizarea acestea (efect de sinergie). Astfel, cea mai buna utilizare a terenului considerat liber este cea **rezidentiala, -anexa**

**.Conform Regulament general de urbanism
din 27/06/1996 Secțiunea a IV-a Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului
și ale construcțiilor, ARTICOLUL 30
Parcelarea**

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

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

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

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

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

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

o este fizic posibilă

o este permisă legal

o este fezabilă financiar

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

Mentiunea este facuta avand la baza solicitarea unuia dintre vecinii proprietatii subiect, anexata prezentului raport prin care isi exprima dorinta cumpararii. Vanzare proprietatii analizate este prin licitatie publica, abordare prin care proprietarul obtine valoare maxima de la cumparator.

Dimensiunile minime ale unui teren de casa :

Regimul de construire	Dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului		Dimensiune minimă în zone protejate		Dimensiune minimă în alte zone construite	
	Suprafața m ²	Front m	Suprafața m ²	Front m	Suprafața m ²	Front m
Înșiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	350	12	250	10
Izolată	200	12	350	14	350**	14***
Parcelă de colț	--	--	Reducere cu 50 m ²	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă	Reducere cu 50 m ²	Reducere front cu 25% pentru fiecare fațadă
*) - conform Regulamentului General de Urbanism **) - pentru L 1d - suprafața minimă = 500 mp. ***) - pentru L1d - front minim = 14 m						

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

Cap. 5 -EVALUAREA TERENULUI

5.1Aplicarea abordărilor în evaluare

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 :**
 - Extractia de pe piață ;
 - Alocarea (proportia) ;
 - 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 metoda pentru evauarea terenului și cea mai preferată metoda 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 :
- -dreptul de proprietate ,
- -condiții (termeni de finanțare)
- -condiții de vânzare(motivația)
- -cheltuieli efectuate imediat după cumpărare ,
- -condiții de piață(schimbări în 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 aceeasi CMBU.diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind lrgate de optimizarea utilizarii si nu de natura / tipul acesteia."
- ***Tehnicile recunoscute in cadrul comparatiei directe sunt:***
 - ***a. Tehnici cantitative:***
 - -analiza pe perechi de date
 - analiza datelor secundare
 - analiza statistica
 - analiza costurilor
 - ***b.tehnici calitative***
 - -analiza comparatiei relative;
 - analiza tendintelor;
 - analiza clasamentului;
 - interviuri.

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

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

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

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

Metoda comparației directe utilizează ca procedeu de lucru estimarea valorii de piață prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare tranzacționate și compararea acestora cu cea de evaluat. Această metodă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerație asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație:

- selectarea și descrierea comparabilelor de pe piață și procesul de ajustare;
- comparabilele sunt selectate dintre cele care au același CMBU;(conf. GEV 630 -Evaluarea bunurilor imobile),diferentele identificate privind acest element de comparatie fiind legate de optimizarea utilizarii si nu de natura/tipul aceteia.

- elementele de comparație includ: drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizare, caracteristicile fizice, utilități disponibile și zonarea;- aplicare.

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

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

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de "comparația directă" sau anterior "comparația vânzărilor", este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

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

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

Abordarea prin venit include două metode de bază:

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

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

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

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

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

Metode alternative :

Extractia de pe piata

Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite , prin scadere a valorii contributiei constructiilor , estimata prin metoda costului de inlocuire net . Estimarea valorii constructiilor implica doua situatii :

- a. constructia adauga valoare terenului;
- b. constructia nu adauga valoare terenului;

Alocarea (proportia)

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

Metoda capitalizarii venitului

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

Capitalizarea directa : Metoda reziduala

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

6.2. Evaluarea terenului. Abordarea prin comparație directă

Valoarea de piață a terenului este estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia; în

cazul terenului subiect, aceasta fiind cea rezidențială, utilizare care este posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare. Metoda comparației directe utilizează ca procedeu de lucru estimarea valorii de piață prin analiza pieței pentru a găsi proprietăți similare tranzacționate și compararea acestora cu cea de evaluat. Această metodă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. Este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparație sunt luate în considerație asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație:

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

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

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

Abordarea prin piață, cunoscută și sub denumirea de "comparația directă" sau anterior "comparația vânzărilor", este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare, care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare.

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

V teren = 1052,28 euro echivalent a 5240,35lei rotund 5240 lei - pentru suprafața de 28 mp – conform extras CF 23205.

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

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

Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind oferte de vânzări terenuri similare, informațiile fiind culese din teren, publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – i de terenuri, fără construcții) și cunoscute pe care evaluatorul le a avut despre tranzacții în zona Blocuri Noi, E, F, oraș Amara.

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 30-40 EUR/mp.

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

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

Analizând proprietatea subiect St=57mp, având în vedere că aceasta se află în vecinătatea altor proprietăți cu suprafețe mai mari, ca rezultat al unor măsurători de precizie redusă așa cum s-a expus în, la cap. Istoricul proprietății evaluează proprietatea subiect ca parte și utilizare cu proprietatea învecinată, având aceleași utilități și aceeași destinație.

Pentru proprietatea subiect teren intravilan St=28mp, nr. cad. 23205 situată în Amara, Zona Blocuri Noi sau selectat următoarele comparabile situate în Amara, zona Drumul FERMEI:

A-teren intravilan St= 28mp, D=6m., Amara, zona Blocuri Noi, str. Alexandru Ioan Cuza vis

a vis de PROFI, nr. cad. 29234 ,utilitati apa, ee, canal, gaze naturale. Vp= 1088,08 euro , 38,86€/m² tranzactie VI. 2023.

B.-teren intravilan Amara, zona Blocuri Noi , str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 21592,St=26mp utilitati : apa-canal, energie electrica , gaze naturale . Tranzactie la 11.XII. 2024

Vp=963,30 €, respectiv 37,05€/m².(**Contract de vanzare cumarare cu Incheierea de autentificare 2351/11.XII.2024 emis BIN Dutu Luiza Maria, cumparator Dragomir GH.-**)

C. Teren intravilan , Amara, str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 23206, St= 28mp (Tudor L) utilitati : apa-canal, energie electrica , gaze naturale . Tranzactie la VII. 2024

Vp=1053,37€/m², respectiv 36,33 €/m²(**Contract de vanzare cumarare cu Incheierea de autentificare 1434/17.VII 2024 emis BIN Dutu Luiza Maria, cumparator Tudor L,**)

Justificare ajustarilor aplicate

Ajustarea pentru tip oferta sau tranzactie :

Comparabilele A, B si C sunt tranzactii la date diferite la data intocmirii raportului , au fost cotate cu un procent de 0,5%/luna de la data tranzactiei la data evaluarii . Valoarea corectiei a fost stabilita pe baza observatiilor istorice referitoare la evolutia vanzarilor pentru acest tip de proprietate.

Dreptul de proprietate transmis :

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

Restrictii de utilizare :

-Nu sunt necesare ajustari

Conditii de finantare :

Deoarece conditiile de finantare sunt similare nu sunt necesare ajustari .

Conditii de vanzare

Conditii de vanzare similare -nu sunt necesare ajustari.

Conditii de piata(data):

Comparabilele A ,B si C sunt tranzactii, conditiile de piata sunt curente

Ajustare pentru localizare :Toate comparabilele sunt situate in aceesi zona cu proprietatea subiect dar cu diferenta ca proprietatea A situata pe str. Alexandru Ioan Cuza I se afla situata la o distanta de cca 200-250m de proprietatea subiect si a fost ajustata negativ cu - 5% Comparabilele B si C nu s-a corectat , se afla in vecinatatea proprietatii subiect la o distanta de 30-50m. Comparabila A s-a corectat negativ cu-5% deoarece are o pozitie usor centrala fata de proprietatea subiect.

Ajustari pentru suprafata :

Comparabilele A, B, C au suprafete apropiate ca marime 26m respectiv 28m, nu se corecteaza+/-.

Ajustare pentru destinatia terenului:

Comparabilele A, B, C au aceesi utilizare ca si proprietatea subiect – garaj - nu sunt necesare ajustari +/-;

Ajustari petru amenajari

-Comparabilele A, B si C au deschidere la alei/parcare asfaltate in apropierea strazilor de acces- amenajate ca si proprietatea subiect- nu necesita ajustari +/- ;

Ajustari pentru topografie , relief:

Comparabilele A, B si C au aceasi forma respectiv relief ca si proprietatea subiect, nu se impun ajustari ;

Ajustari pentru utilitati:

comparabilele A, B,C au aceleasi utilitati cu proprietatea subiect, nu au primit corectii +/- . Toate Comparabilele au ca utilitati apa si energie electricsi gaze naturale ca si proprietatea subiect.

Ajustari pentru forma in plan, deschidere: toate comparabile au forma poligonala cu deschideri de 6m la aleile amenajate ca si proprietatea subiect -- nu se ajusteaza+/-.

Ajustari pentru alti factori

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

Cap. 7. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

Standardele de Evaluare a Bunurilor - 2022.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea celui mai probabil preț al proprietății imobiliare formata din teren intravilan in suprafata de 28mp, înscris în C.F. nr. 23205 Amara , nr. cadastral 23205, a cărui proprietar este UAT AMARA, conform actelor prezentate în copie de către client și anexate la prezentul raport, în cazul tranzacționării pe o piață liberă la nivelul

prețurilor practicate pe piața specifică în luna iocombrie etapele parcurse:

- inspectia și descrierea proprietății;

- culegerea datelor de pe piața imobiliară din orasul Amara, cu ajutorul cărora s-a făcut o analiză a acestora;

- identificarea unor proprietăți asemănătoare comparabile;

- evaluarea propriu zisă.

În urma analizei s-a ajuns la concluzia că cea mai bună utilizare a spațiului este aceea de proprietate

imobiliară de tip teren intravilan arabil.

Prin folosirea abordărilor a rezultat următoarea valoare:

V teren = 1052,28 euro echivalent a 5240,35lei rotund 5240lei - pentru suprafata de 28 mp – conform extras CF23205.

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

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

7.1. Raportarea valorii

În urma acestei analize, valoarea de piață estimată este cea rezultată din abordarea prin comparație directă. La folosirea acestei metode au existat suficiente informații și ca atare consider că este cea mai credibilă metodă.

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

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii martie 2025;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 4,9765lei/euro;
- valoarea estimată în EUR este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb valutar, etc) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- valoarea este o predicție și este orientată spre viitor;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori.

VALOARE IMOBIL

Vpt= 1052,28 euro echivalent a 5240,35lei - pentru suprafata de 28 mp – conform extras CF 23205.

la cursul valutar 4,9765 lei/euro, Valabil pentru data de referință a evaluării 1.03.2025

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

EVALUATOR,
Membru ANEVAR
Ion Lazar Elena

Cap. 8. Anexe

Fotografii

Documente care au stat la baza evaluării :

- Extras de carte funciară pentru informare nr.23205 Amara, eliberat cu nr. cerere 21517/5.03.2025 de ANCPI OCPI Ialomita , BCPI Slobozia ;
- HCL Amara nr. 131/14.10.2024 privind aprobarea modificarii si completarii anexei la Hotararea Consiliului Local Amara nr. 19/29.05.2002 privind insusirea de catre Consiliul Local Amara a inventarului unor terenuri ce fac parte din domeniul privat al localitatii cu modificarile si completarile ulterioare precum si Anexa 1la aceasta Hotarare.
- Cerere solicitare cumparare teren subiect inregistrata la UAT Amara cu nr. 15566/13.09.2024;
- Copie contract de concesiune nr. 1621/5.02.2020.
- HCL 74/30.05.2019 avand Extras de Plan Cadastral de Carte Funciara pentru Imobil nr. cad. 20957/UAT Amara .
- Certificat de Urbanism nr. 73/11.05.2017 inregistrat de Primaria Oras Amara la nr. 6793/27.04.2017. proprietate a UAT Amara .
 - Certificatul de urbanism este eliberat pentru suprafata de 56mp , Zona Blocuri Noi, nr. cad. **20957** , care ulterior conform HCL 74/30.05.2019, a fost dezmembrat in loturi ,
 - Lot 1 , nr. cad. **23205** in suprafata de 28mp , curti constructii , aferent constructiei C1 situat in orasul Amara, str. Alexandru Ioan Cuza , zona Blocuri Noi , proprietatea orasului Amara. -
 - Lot 2 nr. cad. **23206** in suprafata de 28mp , curti constructii , aferent constructiei C2 situat in orasul Amara, str. Alexandru Ioan Cuza , zona Blocuri Noi , proprietatea orasului Amara.
 - Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc);
 - Contract de vanzare cumparare cu Incheierea de Autetificare nr. 2068 an 2019/12.12.2019. emis in BINDutu Neagu Luiza Maria situat in localitatea Amara , jud Ialomita.

Anexa 1- fisa de evaluare-

1.1 Extrase informatii de piață

1.2 Calificările evaluatorului

ANEXA 1

Fisa de colectare a informatiilor de piata relevante -Teren liber

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	Amara, zona Blocuri Noi , E, F nr. cad. 23205, 28mp	Amara, zona Blocuri Noi , str. Alexandru Ioan Cuza , nr. cad. 29234 28mp Cuza V vis a vis de PROFI 38,86€/m ²	Amara, zona Blocuri Noi , str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 21592 26mp 37,05€/m ²	Amara, str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 23206, 28mp 36,33 €/m ²
Pret oferta, vanzare si deschidere (euro/mp)	?	38,86€/m ²	37,05€/m ²	36,33€/m ²
Tipul comparabile (tranzactie/oferta)		Tranzactie VI 2023	Tranzactie XII.2024	Tranzactie VII 2024
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, zona Blocuri Noi , E, F, nr.cad. 23205	Amara, zona Blocuri Noi , str. Alexandru Ioan Cuza , nr. cad. 29234	Amara, zona Blocuri Noi , str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 21592	Amara, str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 23206
Suprafata (mp)	28	28	26	28
Destinatia (utilizarea terenului)	Garaj	Garaj	Garaj	Garaj
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	asfaltata	similar	similar	similar
Topografie / Relief	Plan	Plan	Plan	Plan
Utilitati disponibile	Ee, apa-canal, gn	Ee, apa-canal, gn	Ee, apa-canal, gn	Ee, apa-canal, gn

Raport de evaluare teren intravilan St=28mp situat in Amara , Zona Blocuri Noi , E, F, nr. cad. 23205 , lot 1 jud Ialomita

Format in plan si deschidere		Poligonala 6m	Poligonala 6m	Poligonala 6m
------------------------------	--	------------------	------------------	------------------

EVALUAREA TERENULUI SI AMPLASAMENTULUI

EVALUAREA TERENULUI -ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)		Amara, zona Blocuri Noi , str. Alexandru Ioan Cuza , nr. cad. 29234	Amara, zona Blocuri Noi , str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 21592	Amara, str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 23206, 28mp
Pret oferta , vanzare (€/m ²)	Amara, zona Blocuri Noi , E, F nr. cad. 23205, 28mp	28mp Cuza V vis a vis de PROFI 38,86€/m ²	26mp 37,05€/m ²	36,33 €/m ²

TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/ oferta)		Tranzactie VI 2023	Tranzactie XII.2024	Tranzactie VII 2024
Marja de negociere din piata specifica (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
Pret estimat de tranzactie (€/m ²)		38,86€/m ²	37,05€/m ²	36,33€/m ²
DREPTUL DE PROPRIETATE	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
TRANSMIS		0,00%	0,00%	0,00%
Quantum ajustare (%)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
Quantum ajustare (€/m ²)		38,86€/m ²	37,05€/m ²	36,33€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)				
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Quantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		38,86€/m ²	37,05€/m ²	36,33€/m ²
CONDITII DE FINANTARE	Numerar	Numerar 0,00%	Numerar 0,00%	Numerar 0,00%

Raport de evaluare teren intravilan St=28mp situat in Amara , Zona Blocuri Noi , E, F, nr. cad. 23205 , lot 1 jud Ialomita

Cuquantum ajustare (%)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
Cuquantum ajustare (€/m ²)		38,86€/m ²	37,05€/m ²	36,33€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)				
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT(€/m ²)		38,86€/m ²	37,05€/m ²	36,33€/m ²
CONDITII DE PIATA	Curente:	Tranzactie	Tranzactie	Tranzactie
Cuquantum ajustare (0,5% pe luna)	1.03.2025	VI.2023	XII.2024	VII 2024
		10,5 %	1,5%	4%
Cuquantum ajustare (€/m ²)		4,08€/m ²	0,55€/m ²	1,45 €/m ²
PRET AJUSTAT(€/m ²)		41,38€/m ²	37,60€/m ²	37,78€/m ²
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	Amara, zona Blocuri Noi , E, F nr. cad. 23205,	Amara, zona Blocuri Noi , str. Alexandru Ioan Cuza , nr. cad. 29234(vis a vis de PROF)	Amara, zona Blocuri Noi , str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 21592	Amara, str. Nicolae Balcescu , nr. cad. 23206,
Comparativ cu subiectul				
Cuquantum ajustare (1%-3%)				
Cuquantum ajustare (€/m ²)		-5 %	0%	0%
PRET AJUSTAT (€/m ²)		-2,074€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
		39,34€/m ²	37,60€/m ²	37,78€/m ²
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA ((mp)	28mp	28	26	28
Cuquantum ajustare (4%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare(€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
DESTINATIA (utilizarea	garaj	garaj	garaj	garaj

terenului) Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Quantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
AMENAJARI (strazi trotoare) Quantum ajustare (%)	Alee asfaltata in zona proprietatii	Parcare asfaltata in zona proprietatii 0%	Alee asfaltata in zona proprietatii 0%	Alee asfaltata in zona proprietatii 0%
Quantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
TOPOGRAFIE ,RELIEF Quantum ajustare (%)	drept	Drept 0%	Drept 0%	drept 0%
Quantum ajustare (euro/mp)		0	0	0
UTILITATI DISPONIBILE Quantum ajustare (5%)	Energie electrica , apa , canalizare gaze naturale	ee.apa-canal, gaze nat. +0%	ee.apa-canal, gaze nat. 0%	ee.apa-canal, gaze nat. 0%
Quantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0€/m ²
FORMA IN PLAN si DESIDERARE Quantum ajustare (%)	Regulata	similar	Similar	Similar
Quantum ajustare (€/m ²)	0%	0%	0%	0%
		0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²
Total ajustare caracteristici fizice %		-0%	0%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/m ²)		0	0	0
PRET AJUSTAT (€/m ²)		39,3€/m²	37,60€/m²	37,78 €/m ²
Cheltuieli pt aducere la stadiul de teren constructibil Quantum ajustare (%)	Nu	Nu	Nu	Nu
Quantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	0€/m ²	0 €/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		39,34€/m²	37,60€/m²	37,78 €/m ²

Raport de evaluare teren intravilan St=28mp situat în Amara , Zona Blocuri Noi , E, F, nr. cad. 23205 , lot 1 jud Ialomița

Ajustare totala bruta absoluta	2,07	0%	0%
Ajustare totala procentuala absoluta	-5%	0%	0%
Numarul de ajustari	1	0	0
VALOAREA DE PIATA (Vp)	37,60€ /m²x28mp= 1052,28€		

Valoarea de piață Vp– Steren =28mp
Vpt= 1052,28 €
respectiv 37,60€ /m²
sau 5240,35 lei rotund 5240lei respectiv 187,14lei/ mp

Notă:- Curs valutar BNR la data 17.07.2024 : 1 €=4.9765ei.
- Valoarea nu cuprinde TVA

Intocmit,

