



JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA

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



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru apartamentul, situat în orașul Amara, strada Lacului, bloc J3, scara A, et.1, ap.8

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița

Având în vedere:

- cererea nr.846 din 20.01.2025, depusă de petenta Mihăescu Elena, cu privire la solicitarea cumpărării apartamentului, situat în orașul Amara, strada Lacului, bloc J3, scara A, et.1, ap.8;
- referatul de aprobare nr.87 din 17.03.2025, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.88 din 17.03.2025, al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- raportul de avizare nr.63 din 21.03.2025, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr.66 din 21.03.2025, al Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului și turism, agricultură;

Examinând:

- prevederile art.7 și 16 din Legea nr.85 din 22 iulie 1992 (**republicată**) (*actualizată*) privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
- 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 apartamentul, situat în orașul Amara, strada Lacului, bl.J3, scara A, et.1, ap.8, 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, petentei Mihăescu Elena, Compartimentului juridic, Compartimentului contabilitate, salarizare-resurse umane și Compartimentului impozite și taxe, executare silită, urmând a fi publicată Monitorul Oficial Local și la avizierul Primăriei Orașului Amara.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Nicolae ȚINTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

Nr.44

Din 24 martie 2025

Adoptată în Amara

Ex.3

- ANEXA -

PRIMĂRIA AMARA JUDEȚUL IALOMIȚA		
INTRARE	Nr.	4603
IEȘIRE		
Anul	Luna	Ziua
2025	03	13

RAPORT DE EVALUARE

APARTAMENT (doua camere),
localitatea

**AMARA , Aleea Lacului nr. 2 , bl. J3 ,sc. A, et. 1, ap.
8 , jud Ialomita**

PROPRIETAR :

UNITATEA ADMINISTRATIV- TERITORIALA ORAS AMARA , 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.-legitimatic

Raport nr. 12/1.03.2025

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.

Raport de evaluare_-apartament 2 camere , oras Amara, Aleea Lacului nr. 2, bl. J3 , sc. A, et. 1, ap. 8 , jud Ialomita nr. cad. 20156-C1-U20

Sinteza evaluării

Nteza evaluarii		
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		Apartament :-Sc=63,63(64,00) mp , Su= 46,54mp (47.00) .
Adresa proprietății		Amara , Aleea Lacului nr.2, bl. J3, sc. A, et.1 , ap. 8 , jud. Ialomita
Amplasare / Cartier		Zona mediana a orasului Amara , jud Ialomita
Cod postal		927020
Carte funciara		Nr.20156-C1-U20, UAT AMARA
		Apartine domeniului privat al UAT Amara , jud Ialomita -conform HCL nr. 131/14.X.2024. Este prevazut in Anexa 2 la Hotarare 131/14.10.2024 la pozitia 396.
Utilități		Energie electrica, apa-canal, gaze naturale
Suprafata	Cote teren	S_T= 17 m² /731 m²
	Constructii	-Apartament 2 camere avand Sc= 64m ² si Su= 47m ² situat in bloc J3
Proprietar		UAT AMARA , JUD IALOMITA
Utilizare existentă		-apartament inchiriat
Piata specifică		Piata apartamentelor situate in localitatea Amara, jud Ialomita.
Curs de schimb valutar BNR la 4.04.2022		1 euro = 4,9765ei
Ipoteze speciale deosebite		-bunul mobil se evalueaza liber de sarcini ; -suprafata imobilului de evaluat a fost preluata din documentele puse la dispozitie de proprietar - Extrasul de Carte Funciara pentru Informare din OCPI Ialomita, BCPI Slobozia din 5.03.2025 nr. cerere 21517 .
VALORI ESTIMATE		
• Abordarea prin cost- metoda CIN		V3 = 29.116€ V3 =145.000 lei
• Abordarea prin piata		V1=28.487 € V1=141.865 lei
• Abordarea prin venit		V2=28.640€ V2=142.813 lei
VALOAREA DE PIATA:		Vp=28.487 € Vp=141.865lei
Dreptul de proprietate		Deplin (absolut)
Scopul evaluării		Informarea clientului în vederea vanzarii bunului imobil evaluat
Sarcini înregistrate		Nu sunt
Observatii speciale		Suprafata si date despre apartamentul supus evaluarii a fost preluata din documentele puse la dispozitie de către clientul si beneficiarul raportului ; 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. -strada pe care se afla apartamentul subiect este Aleeia Lacului nr. 2. -se solicita evalarea apartamentului subiect fara imbunatatirile aduse de catre chirias precum racordare la gaze naturale, centrala termica proprie, achizitionare si montare radiatoare conform cererii inregistrate la Primaria Amara nr. 846/20.01.2025 si facturilor, bonurilor fascale atasate prezentei cereri si raportului de

**Raport de evaluare_-apartament 2 camere , oras Amara, Aleea Lacului nr. 2, bl. J3 , sc. A, et. 1, ap. 8 , jud
Ialomita nr. cad. 20156-C1-U20**

	evaluare.
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)

V_{plată} =141.865 lei sau 28.487 €

- 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 plată, 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 ANEVAR

legitimatie nr. 1



Certificare

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forma si continutul raportului a fost convenită cu 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 partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează raportul.

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

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr



Raport de evaluare _apartament 2 camere , oras Amara, Aleea Lacului nr. 2, bl. J3 , sc. A, et. 1, ap. 8 , jud Ialomita nr. cad. 20156-C1-U20

1 CUPRINS

1.1	Sinteza evaluării	2	
	Certificare	3	
1.2	CUPRINS	4	
2	Termenii de referință ai evaluării	5	
2.1	Identificarea și competența evaluatorului	5	
2.2	Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați	5	
2.3	Scopul evaluării	5	
2.4	Utilizarea evaluării:	5	
2.5	Identificarea activului supus evaluării	5	
2.5.1	Identificare sumară proprietate imobiliară	5	
2.5.2	Drepturi de proprietate evaluate. Identificare juridică.	5	
2.5.3	Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică.	6	
2.5.4	Investiții ale terți în clădirile subiect	6	
2.6	Tipul valorii estimate	6	
2.6.1	Definiții	6	
2.6.2	Plața specifică	6	
2.6.3	Modalități de plată	6	
2.6.4	Moneda raportului	6	
2.7	Ipoteze de tranzacționare	6	
2.8	Data (de referință a) evaluării	6	
2.9	Data emiterii raportului	6	
2.10	Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	6	
2.10.1	Restricții documentare. Raport desktop	7	
2.10.2	Inspekția proprietății	7	
2.10.3	Concluzii ale documentării	7	
2.11	Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	7	
2.11.1	Documente avute la dispoziție	7	
2.11.2	Documente/Informații preluate din terțe surse	7	
2.12	Ipoteze și ipoteze speciale	7	
2.12.1	Ipoteze reiesite din instrucțiunile de evaluare	7	
2.12.2	Ipoteze generale	7	
2.13	Ipoteze speciale și particulare	8	
2.14	Responsabilitatea față de terți	8	
2.15	Valabilitatea raportului	8	
2.16	Clauza de nepublicare	8	
2.17	Standarde utilizate	9	
2.17.1	Declararea conformității evaluării cu SEV	9	
2.17.2	Menționare standarde particulare utilizate	9	
2.18	Descrierea raportului	9	
3	PREZENTAREA DATELOR	9	
3.1	Prezentare generală a proprietății imobiliare	9	
3.1.1	Situația juridică	9	
3.1.2	Descrierea zonei	9	
3.1.3	Acces	19	
3.1.4	Descrierea terenului	19	
3.1.5	Descrierea clădirii	110	
3.1.6	Date suplimentare imobil evaluat	13	
3.1.6.1	Funcționalitate	13	
3.1.6.2	Accesibilitate funcție comercială	13	
3.1.6.3	Dimensiuni. Compartimentare	13	
3.1.7	starea tehnică	13	
3.1.8	mențiuni speciale	13	
3.2	Analiza pieței imobiliare	14	
3.2.1	Definirea pieței specifice	14	
3.2.2	Analiza cererii probabile	14	
3.2.3	Analiza ofertei competitive	14	
3.2.4	Echilibrul pieței	14	
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII	14	
4.1	Cea mai bună utilizare	14	
4.2	Evaluarea terenului	15	
4.3	TEHNICA EXTRACTIEI	15	
4.5.3	concluzie	23	
4.6	Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului.	24	
4.6.1	Rezultatele abordărilor aplicate	24	
4.6.2	Opinia evaluatorului	24	
5	Anexe la raport	24	
5.1	Fotografii	25	
5.2	documente ale proprietății	26	
5.3	extras informații de piață	28	
5.4	calificările evaluatorului	31	

Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: ION LAZAR ELENA membru titular ANEVAR, legitimitate

Colectivul de evaluatori: evaluator autorizat, conform certificare:

- are competența cerută de domeniul specific al evaluării (specializarea EPI);
- speta subiect a evaluării nu a impus evaluatorului să apeleze la asistență substanțială din partea altor specialități.

Independență: Evaluatorul desemnat nu are nicio legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării.

Cele de mai sus sunt declarații ale evaluatorului susținute prin elaborarea prezentului raport.

Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

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

— UAT AMARA

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

Scopul evaluării

-este estimarea **valorii de piață** a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 în vederea înstrăinării prin vânzare.

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

Identificarea activului supus evaluării

Identificare sumară proprietate imobiliară

-este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul

- o apartament rezidențial;
- o Utilizarea actuală: apartament, cadastral 20156-C1- U20, închiriat de UAT Amara.
- o Destinația apartamentului -rezidențială conform documentației cadastrale, HCL 19/29.05.2002 din UAT Amara și a Hotărârii Consiliului Local Amara nr. 131/ 14.X 2024 privind aprobarea modificării și completării anexei la HCL , Anexa 2 la HCL nr. 131/14.10.2024 , poz. 396.

Adresă proprietate:

- o localitatea Amara, Aleea Lacului. nr. 2, bl. J3, sc. A, ap. 8, nr. cadastral 20156 -C1-U20 , jud Ialomita .

Proprietatea este identificată juridic prin:

- o Proprietatea -apartament rezidențial Sc=64mp, Su= 47mp, înscris în Cartea Funciara nr.20156-C1-U20 a localității Amara , jud Ialomita. Conform HCL nr. 131/14.X.2024 acest apartament se afla în evidența domeniului privat al UAT Amara , consemnat în Anexa 2 a prezentei hotărâri la poz. 396 , anexata prezentului raport.

- o Dreptul de proprietate evaluate. Identificare juridică

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

- Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate).
- Dreptul de proprietate asupra apartamentului este înscris în Cartea Funciara nr. 20780-C1-U8 Amara jud Ialomita, cu nr. cadastral 20156-C1-U20.
- În conformitate cu Extrasul de CF prezentat, asupra apartamentului nu sunt înscrise sarcini.
- Evaluarea s-a realizat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra apartamentului este liber de sarcini .
- Apartamentul analizat este proprietatea UAT Amara , jud Ialomita , care are drept deplin, conform HCL nr. 131/14.10.2024 și aparține domeniului privat al localității conform evidențelor contabile (poz. 396 în Anexa 2).
- bunul imobil analizat nu este grevat de sarcini.

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

- Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzactionabile si neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Dreptul de proprietate a fost considerat valabil si marketabil si cu acces auto, pietonal si la utilități asigurate - energie electrica, apa , canal si gaze naturale „A se vedea si capitolele: Situatia juridică si Ipoteze si ipoteze speciale.

Identificare activ. Identificare cadastrală si factică.

Nu am avut informatii despre o eventuală diferență între scriptic² si factic³, decât cele constatate la inspectie. In Extrasul de CF pentru Informare din 5.03.2025 emis de OCPI Ialomita , BCPI Slobozia , referitor la apartamentul de evaluat este mentionat in partea I, descrierea imobilului-Unitate Individuala -nr. cadastral 20156-C1-U20, Sc=64m² , Su=47m² , cota teren 17m² /731 m² .

Investitii ale tertilor în bunul imobil subiect:

-se solicita evaluarea apartamentului subiect fara imbunatatirile aduse de catre chirias.(racordare la gaze, achizitie de CT proprie , radiatoare).

Urmarea a investigatiilor realizate am constatat ca la darea in folosinta blocul a fost dotat cu CT de zona, combustibil usor - racordarea la gaze naturale facandu se cu investitiile chiriului (an 2024), -apartamentele au fost dotate cu tamplarie din lemn la ferestre , balcoanele erau deschise, pe holuri pardoseala din beton, si strat de mozaic in camere peste pardoseala exista linoleum iar la baie si bucatarie exista un minim de faianta in dreptul ghiuvetel si cazii.

Avand in vedere transformările socio-economice suferite in timp , chiriasul s-a adaptat prin investitii noilor cerinte :

-racordare la gaze naturale;

- gresie in baie ;

-parchet melaminat in camere;

- Balcoane inchise cu tamplarie PVC si geam termopan precum si inlocuirea tamplariei de lemn cu tamplarie PVC si geam termopan provin din investitiile derulate de proprietar conform proiectului „ Anvelopare blocuri , oras Amara, jud Ialomita.+bloc J3.(lucrare derulata din an 2024).

Urmare a acestor investigatii am considerat in calcul apartamentul standard , asa cum a fost predat in inchiriere chiriasului pentru abordarea prin comparatii directe si si abordarea prin venit iar la stabilirea valorii prin CIN s-au dedus cheltuielile chiriului.

Dupa primirea acestui bloc de la EGCL Slobozia , an aproximativ 2009, UAT Amara nu a mai realizat investitii in acest bloc. (racordarea la gaze naturale a apartamentelor, construire de centrala proprie, reparatii acoperis, inlocuire tamplarie deteriorata.)Din anul 2024 s-a derulat proiectul de anvelopare ,oras Amara, jud Ialomita, lucrare in curs la bloc J3 in timpul inspectiei.

Tipul valorii estimate

Definitii

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

☐ **Valoarea de piată** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât si un vânzător hotărât, într-o tranzactie nepărtinitoare, după un marketing adecvat si în care părțile au actionat fiecare în cunostință de cauză, prudent si fără constrângere.

Conceptul valoare de piată presupune un pret negociat pe o piată deschisă si concurentială unde participantii actionează în mod liber:

– Element considerat a fi îndeplinit;

– Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situatii încadrate sau asimilate unei „vânzări fortate”.

Piața specifică

Piața specifică analizată este cea a apartamentelor rezidentiale Inchiriate sau vandute , zona A a orasului Amara, jud Ialomita .

Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash si

² Înregistrarea juridică si cadastrală

³ Bunul imobil efectiv regăsit în teren

Raport de evaluare_-apartament 2 camere , oras Amara, Aleea Lacului nr. 2, bl. J3 , sc. A, et. 1, ap. 8 , jud Ialomita nr. cad. 20156-C1-U20

integral.

Se consideră că proprietarul nu-si mai asumă niciun fel de sarcini.

Moneda raportului

Piata specifică mai sus definită se raportează (ca tranzactii si oferte) este în monedă EURO.

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

Ipoteze de tranzactionare

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

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

Data (de referință a) evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzătoare datei de 1.03.2025, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare si valorile estimate de către evaluator (data evaluării).

Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată în data de 1.03.2025, care este si data raportului.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize :

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

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

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

Inspectia proprietății

S-a efectuat inspectia bunului imobil analizat (conform instructiunilor evaluării) în data de 1.03.2025. Situatia imobilului este cea prezentată în descrierile din cuprinsul raportului de evaluare, completate cu fotografiile atasate la raportul de evaluare. Inspectia s-a realizat în prezenta reprezentantului primariei cu probleme de cadastru .

Concluzii ale documentării

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

I

Natura si sursa informatiilor pe care se bazează evaluarea

Documente avute la dispozitie

✗ Documente juridice:

HCL Amara nr.131/14.X. 2024 si Anexa 1 si 2 la Hotararea 131/14.X. 2024 .

- Incheierea nr. 143196/15.11.2021 , Dosar 14196/15.11.2021 din ANCPI , OCPI Ialomita, BCPI Slobozia; ;
- Referat de admitere (Prima inregistrare UI) din ANCPI ,OCPI Ialomita BCPI Slobozia ,

✗

✗ Extras de Carte Funciara pentru Informare din OCPI IALOMITA ,BCPI SLOBOZIA din 5.03.2025 urmare a cererii 21516 – CF nr. 20156 -C1-U20 oras Amara.

✗ Relevu apartament sc. 1:100, nr. cadastral 20156-C1-U20.

✗

⁴ Prin prisma scopului si destinatarului

Raport de evaluare -apartament 2 camere , oras Amara, Aleea Lacului nr. 2, bl. J3 , sc. A, et. 1, ap. 8 , jud Ialomita nr. cad. 20156-C1-U20

- ✍ Contract de inchiriere nr. 6571/4.04.2023 din UAT Amara incheiat intre CL Amara si Mihaiescu Elena ;
- ✍ Act aditional nr. 1/ la contractul de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 Inregistrat in UAT Amara cu nr. 2518/11.08.2014;
- ✍ Cererea chiriei inregistrata la Primaria Amara cu nr. 846/20.01.2025
- ✍ Documente care atesta imbunatatirile aduse de chirias urmare a investitiilor personale;
- ✍ Alte documente

- Strict cele anexate.

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

Documente / Informatii preluate din terte surse

- ✍ Informatii privind piata specifică⁵:

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

- ✍ Publicatii si studii de specialitate

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

Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze relesite din instructiuni de evaluare

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

) Ipoteze generale

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

- o DATE DE BAZĂ. Datele avute la dispozitie si aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile si documentele avute la dispozitie si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigatii suplimentare.
- o DIMENSIONAL. Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispozitie, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispozitie dimensiuni ale terenurilor sau constructiilor - a se vedea mentiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
- o JURIDIC. Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de către solicitant si au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil, tranzactionabil si neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea; Nu s-au făcut investigatii suplimentare. Proprietatea a fost evaluată si considerată ca fiind liberă de sarcini. Nu s-au considerat a exista investitii efectuate de terti, revendicabile. Orice diferente între situatia juridică luată în calcul si cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport.
 - o URBANISM. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor si restrictiilor de zonare si utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o

⁵ Informatii privind oferte vânzări, închirieri si altele

Raport de evaluare -apartament 2 camere , oras Amara, Aleea Lacului nr. 2, bl. J3 , sc. A, et. 1, ap. 8 , jud Ialomita nr. cad. 20156-C1-U20

neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.

- o **STRUCTURĂ.** Nu am realizat o analiză structurală a construcției C1 care nu face obiectul prezentei evaluări .
- o **MEDIU.** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.

Cu ocazia inspecției am constatat existența unui canal natural adânc de cca 1.5 m , trapezoidal în care stagnează apa reziduală și din averse. La data inspecției nu există interdicții legate de acesta care să influențeze valorificarea terenului prin închiriere .

- o **METODOLOGIE.** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.
- o **ALTE DATE.** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- o **ALOCARE.** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; 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.
- o **PUBLICARE.** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.
- o **CONSULTANTĂ VIITOARE.** Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Ipoteze speciale și particulare

Bunul Imobil cu nr. cadastral 20156-C1 -U20 - apartament - cu două camere este înscris în Cartea Funciară 20156 a UAT Amara. Adresa este Amara, Aleea Lacului nr. 2, bl. J3, sc. A, et. 1, ap. 8. la partea I este specificat parti comune- nespecificate.

Responsabilitatea față de terți

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și a utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent.

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

Valabilitatea raportului

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

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

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

Clauza de nepublicare

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

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

Anexele de calcul și cele aferente analizei de piață, alături de celelalte anexe (prelucrate și prezentate

Raport de evaluare -apartament 2 camere , oras Amara, Aleea Lacului nr. 2, bl. J3 , sc. A, et. 1, ap. 8 , jud Ialomita nr. cad. 20156-C1-U20

de către evaluator) poartă și ele clauze de confidențialitate.

Raportul și conținutul informațional al său este confidențial, nu poate fi copiat parțial sau integral și nu poate fi transmis unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Transmiterea către terți⁶ se sancționează în conformitate cu legislația în vigoare.

Standarde utilizate

Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, respectiv raportul întocmit de mine, 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 și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

Mentionare standarde particulare utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de evaluare a bunurilor 2018.

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

Descrierea raportului

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

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

Forma și conținutul raportului a fost convenită cu clientul.

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

Cadrul legal:

- Legea nr. 99 din 12 noiembrie 2013 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor.

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor.

PREZENTAREA DATELOR

Prezentare generală a proprietății imobiliare

Situația juridică

Proprietatea este identificată juridic prin:

HCL Amara nr.131/14.X. 2024 și Anexa 1 și 2 la Hotărârea 131/14.X. 2024 .

- Încheierea nr. 143196/15.11.2021 , Dosar 14196/15.11.2021 din ANCPI , OCPI Ialomita, BCPI Slobozia; ;
- Referat de admitere (Prima înregistrare UI) din ANCPI ,OCPI Ialomita BCPI Slobozia ,

- Extras de Carte Funciara pentru Informare din OCPI IALOMITA ,BCPI SLOBOZIA din 5.03.2025 urmare a cererii 21516 – CF nr. 20156 -C1-U20 oras Amara.
- Releveu apartament sc. 1:100, nr. cadastral 20156-C1-U20.

⁶ Auditorii și organele de control a entității nu sunt considerați terți.

Raport de evaluare -apartament 2 camere , oras Amara, Aleea Lacului nr. 2, bl. J3 , sc. A, et. 1, ap. 8 , jud Ialomita nr. cad. 20156-C1-U20

- Contract de inchiriere nr. 6571/4.04.2023 din UAT Amara incheiat intre CL Amara si Mihaiescu Elena ;
- Act aditional nr. 1/ la contractul de inchiriere nr. 5778/10.07.2009 inregistrat in UAT Amara cu nr. 2518/11.08.2014;
- Cererea chiriei inregistrata la Primaria Amara cu nr. 846/20.01.2025
- Documente care atesta imbunatatirile aduse de chirias urmare a investitiilor personale;

Alte documente

- Strict cele anexate.

Descrierea zonei

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

Amara este un oras in judetul Ialomita, Muntenia, Romania, format din localitatea componenta 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 Ialomita, 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). 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 cura: un număr de 452 de bolnavi și 3200 de bai. Climatul este continental de stepă, cu veri calduroase (temperatura medie 22-23 °C) și diferențe mari de la zi la noapte. Iernile sunt relativ reci, vânturile sunt predominante iarna dinspre nord-est, caracteristic fiind Crivățul. Temperatura medie anuală este de 10,5-11 °C precipitațiile medii însumează 450-500 mm/a

Structura geologică aparține depozitelor cuaternare, predominând loessul.

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

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

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

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 săruri (predominant sulfati și cloruri). Sulfatul de magneziu și sulfatul de sodiu, dizolvate în mare cantitate în apa lacului, îi dau gustul foarte amar care maschează gustul sau sărat.

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

Raport de evaluare_-apartament 2 camere , oras Amara, Aleea Lacului nr. 2, bl. J3 , sc. A, et. 1, ap. 8 , jud Ialomita nr. cad. 20156-C1-U20

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

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

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

Amara devenit oras în anul 2004 numara 7345 locuitori la recensământul din 2011 , este format din localitatea Amara 9resedinta) si satul Amara Noua. Include ca suprafata administrativa si Statiunea balneoclimaterica Amara cu caracter permanent aflata la 2 km de orasul cu acelasi nume.

Descrierea apartamentului:

Amplasamentul blocului J3, bloc cu doua scari in in care se afla proprietatea de evaluat este situat pe strada Lacului din orasul Amara .In imediata apropiere sunt alte doua blocuri J1 si J 2 care impreuna cu bloc J3 fac parte din ansamblu 180apartamente.Fiecare bloc are doua scari si sunt constructii realizate inainte de anul 1977. Proprietatea de evaluat este in zona mediana a localitatii si statiunii Amara.

- 1 Regimul de inaltime este P, P+4, zona fiind mixta –rezidentiala , administrativa , prestari servicii . In zona exista apa curenta , gaze si ee , telefonie fixa si mobila.

Apartamentul subiect este situat in orasul Amara ,Aleea Lacului nr.2, bl . J3, sc. A, , et. 1 , ap. 8 , jud Ialomita. Destinatia apartamentului este rezidentiala. Apartamentul este inchiriat din anul 2023 chiriasului Mihaescu Elena , contract inchiriere nr. 6571/4.04.2023.

Apartamentul este situat intrun bloc P+4 . Anul constructiei 1974(

Apartamentul este semidecomandat are doua camere , Sc= 64mp si Su=47mp fiind situat situat la etajul 1.

Relevu apartament:

nr. crt.	Denumire incapere	Suprafata utila (mp)
1	Dormitor	11,91
2	Baie	3,21
3	hol	1,43
4	Bucatarie	8,08
5	hol	5,28
	Camera de zi	16,63
	Suprafata utila	46,54(47)
7	Balcon	3,78
	Suprafata totala	50,32(50,00)
	Suprafata construita ap.	63,63(64)

cota teren 17mp /731mp.

Clientul a pus la dispozitia documente atasate in scopul evaluării, am considerat că proprietatea respectă prevederile urbanistice ale zonei, precum si alte prevederi legale privind activitățile pentru care va fi utilizată.

Raport de evaluare_-apartament 2 camere , oras Amara, Aleea Lacului nr. 2, bl. J3 , sc. A, et. 1, ap. 8 , jud Ialomita nr. cad. 20156-C1-U20

Utilitati existente pe proprietate: energie electrica, apa, canalizare si gaze naturale.
Zona dispune si de retele edilitare de telefonie si acoperire GSM.
Gradul de poluare orientativ- poluarea este redusa, specifica zonelor rezidentiale ale localitatii .
(determinarea evaluaatorului din observatie proprie si urmare a inspectiei pe proprietate).
Ambientul este civilizat.
Concluzie privind amplasamentul: Zona de referinta centrala in localitate cu statut de statiune balneara , amplasare favorabila etc. Dotari si retele edilitare : apa, canalizare , energie electrica si gaze naturale. Poluare redusa. Ambient civilizat , linistit.

Vecinatati:

Descrierea blocului si a apartamentului

Date generale

Blocul J3 situat in Amara pe Aleea Lacului nr. 2, este o constructie P+4 pe fundatii beton armat , zidarie portanta caramida, acoperis tip terasa , hidroizolat termic si hidrofug, subsol tehnic, pardoseala beton, timplarie lemn, usi tip fagure din carton presat.

La momentul dării în folosință blocul a fost racordat la termoficare alături de celelalte două blocuri – avînd toate o singură CT de distribuire a agentului termic. Urmare a transformărilor avute după 1990 în viața politico-economică a României , s-a renunțat la la bransamentul comun la sursa de încălzire și s-a optat pentru CT pe gaze propriu. Locatarii pe cheltuiala lor funcție de posibilitati au înlocuit timplaria lemn precara cu timplarie PVC sau aluminiu și geam termopan, au faianțat baile și bucatăria și au plăcat cu gresie holurile, bucatăria și baia. S-a schimbat ușile din carton presat cu usi di PVCși geam termopan. După anii 2010 datorită autogospodăririi proprii și a întârzierii achitării utilitatilor locatarii s-au racordat la rețeaua de apă individual pentru a dispune de apă continuu .

La darea în folosință a blocului apartamentele aveau balcoanele deschise . Camerele apartamentelor dispuneau de pardoseala acoperite cu linoleum, iar la baie și bucatărie exista un minim de faianță în dreptul ghiuvetei și al băii. Ușile din carton presat tip fagure.

La data inspectiei blocul este racordat la apă, canal, energie electrică și gaze naturale, racordarea apartamentelor fiind realizată pe cheltuiala chiriasilor .

Obiectul de evaluat este : apartament nr. 8 sc. A. , et. 1 situat în bloc J3, sc. A. Aleea Lacului nr. 2 Amara, jud Ialomita . Apartamentul este proprietatea UAT Amara , domeniul privat. Apartamentul are două camere , semidecomandat .

La data evaluării apartamentul cu $S_c=64\text{mp}$ și $S_u= 47\text{mp}$ este racordat la gaze naturale (2024), centrala termică proprie este racordat la apă și canal precum și energie electrică. Baia este plăcată cu gresie . Peretii plăcați parțial cu faianțala baie și bucatărie .Suprafețele de trafic ale holurilor și balconului sunt din pardoseala beton cu mozaic . Timplaria la ferestre este PVC, geam termopan, urmare a lucrărilor de anvelopare prin inițiativa proprietarului UAT Amara. Pardoseala camerelor este plăcată cu parchet melaminat .Peretii și tavanele sunt zugrăvite cu var lavabil.

- Accesul la proprietate se realizează cu microbuzele locale care fac legătura cu orașul Slobozia ,eventual automobil propriu.

- Date suplimentare teren evaluat:

Funcționalitate:

Accesibilitate , funcție rezidențială ,

⌘ Zona mediană, tranzităta ;

⌘ Acces la Aleea Lacului, asfaltată, iluminată electric .

Dimensiuni.

1.1.1 Mențiuni speciale

Se solicită evaluarea apartamentului având în vedere investițiile chiriasului , deducerea acestora .

Analiza pietei imobiliare⁷

⁷ Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere.

Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin.

Pietele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

Definirea pietei specifice

Piata specifică analizată

este cea a apartamentelor rezidentiale vandute sau oferta de piata in orasul Amara.

✗ localitate fără sustinere economică deosebită avand in administrare si statiunea Amara.

Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este reprezentata de persoane fizice sau juridice in cazul apartamentelor situate in blocuri, zona A, et1 sau corectarea tranzactiilor si ofertelor functie de proprietatea subiect. . Desi orasul Amara are un numar redus de blocuri cu apartamente rezidentiale , tranzactiile pentru acest tip de proprietate sunt prezente in timp. De la darea in folosinta a blocurilor , an 1974 , prin inchiriere , in timp chiriei sau folosit de dreptul de a-si cumpara apartamentele inchiriate . O parte din aceste apartamente au ramas in continuare inchiriate .

Limitări:

✗ Alternative de CMBU – nu e cazul.

Analiza ofertei competitive

Oferta este relativ in echilibru cu cererea , in localitatea Amara, interesul primordial dupa anul 2004 a fost pentru achizitionarea de terenuri in vederea edificarii unei constructii rezidentiale P/P+1.

In localitatea au fost vanzari de apartamente cu trei camere cu preturi cuprinse intre 123000lei (-) - 150000 lei in perioada 2022-2024 functie de starea apartamentului , dotari.

Echilibrul pietei

Piata specifică manifestă la acest moment un echilibru relativ între cerere si ofertă.

Cap. IV, ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Cea mai bună utilizare

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 conduce la o valoare maximă.

Cea mai bună utilizare este analizată în următoarele situații:

- ✗ o Cea mai bună utilizare a terenului sau amplasamentului ca fiind liber;
- ✗ o Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

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

- ✗ o fizic posibilă
- ✗ o permisă legal
- ✗ 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 sau amplasamentului ca fiind liber:

Analizând trendul pieții am constatat că pe terenurile vecine au fost edificate sau sunt în curs de edificare preponderent construcții cu destinație rezidențială – această utilizare este fizic posibilă, este permisă legal și prezintă fezabilitatea maximă, în concluzie cea mai bună utilizare a terenului presupus liber este dezvoltarea unei clădiri de locuințe colective.

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită:

Pentru determinarea CMBU a proprietății construite am analizat următoarele posibilități:

- 1) demolarea construcției existente și redezvoltarea terenului
- 2) schimbarea

✗ **ABORDAREA PRIN COMPARAȚII DIRECTE (V₁)**

- ✗
- ✗ Analiza pe perechi de date

Raport de evaluare -apartament 2 camere , oras Amara, Aleea Lacului nr. 2, bl. J3 , sc. A, et. 1, ap. 8 , jud Ialomita nr. cad. 20156-C1-U20

Abordarea prin *comparatii directe* poate fi utilizată pentru evaluarea apartamentelor analizate, piața imobiliară oferind destule proprietăți comparabile care să justifice aceasta metodologie. In aplicarea acestei abordari sunt analizate, comparate și ajustate vânzările/ofertele de vânzare și alte date pentru proprietăți similare, în scopul identificării unui nivel de evaluare pentru imobilul evaluat. In procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între comparabile.

Analiza pe perechi de date este o tehnică cantitativă, în care, două sau mai multe oferte de vânzare sau tranzacții sunt comparate pentru a obține o indicație despre dimensiunea unei singure corecții, ce se referea la o singură caracteristică.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare site-urile de specialitate și de publicațiile de profil. In urma consultării acestor surse de informații, au putut fi selectate comparabile, prezentate în anexă la raportul de evaluare.

Pe baza acestor oferte, a informațiilor suplimentare culese despre comparabilele analizate s-a întocmit o grilă de piață cu elemente de comparație ce vor fi utilizate în analiza comparativă.

Pe baza comparabilelor alese si avand în vedere existenta unui apartament standard- la care nu s-au adus imbunatatiri de catre proprietar(similar celui de evaluat dar situat dar situat in bloc F la scara A, et. 2, ap. 9 , pentru ap. subiect am considerat in procesul de evaluare apartamentul care s-a predat chiriasului de care proprietar , cu imbunatatirea inlocuirii tamplariei de lemn de la ferestre cu tamplarie PVC si geam termopan , inchiderea balconului si anveloparea exterioara . Dovezi ale imbunatatirilor aduse de proprietar sunt o parte din facturi , contract de racordare la sistemul de distributie a gazelor naturale (an 2024), mentionate in cererea chiriasului inregistrata la Primaria Amara cu nr.846/20..01.2025 (prin care aduce la cunostinta imbunatatirile pe care acesta le-a adus apartamentului inchiriat -apartamentul subiect

Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Amara, Aleea Lacului nr. 2, Bl. J3 , sc. A, et. 1, ap. 8 jud Ialomita, nr. cad. 20156-C1-U20.ap. 2 camere semidecomandat Sc= 64mp, Su= 47mp. An constructie 1974; Dotari :standard la darea in folosinta: centrala termica de zona ; tamplarie lemn la ferestre , balcoane deschise, pardoseala beton in camere acoperita cu linoleum, usi carton stratificat; Imbunatatiri aduse prin investitia chiriasului: racordare la gaze naturale, CT proprie, executarea instalatiilor de incalzire cu gaze naturale, dotarea cu calorifere , in camere s-a aplicat parchet melaminat si tamplaria din lemn la ferestre a fost inlocuita cu tamplarie PVC si geam termopan; baia a fost placata cu gresie, pe pereti la baie si bucatarie s-a aplicat faianta, partial ; inlocuirea usei de la intrare a celor din interior cu usi mdf .	Amara, Aleea Lacului nr. 3, bl. J 2, sc.A, et. 2 ap.10 IL. Sc=64mp, Su= 47mp. Vp= 19715euro .X. 2022 tranz. apa-canal, energie electrica. An constructie 1974 nr. cad. 20143-C1-U20	Amara, Aleea Lacului nr. 3, bl. J 2, sc.A, et. 3 ap.13 IL. Sc=64mp, Su= 47mp. Vp=29234euro . IX. 2024Tranz. apa-canal, energie electrica. An constructie 1975 ,nr. cad. 20143-C1 -U19	Amara, str. Nicolae Balcescu , bl. F, sc.B, . Sc= 80mp, Vp=74950euro oferta - apa-canal,gaze naturale,energie electrica.An constructie aprox 1989 are imbunatatiri superioare fata de proprietatea subiect.

În anexe sunt prezentate grila cu analiza comparativă pe perechi de date. În cadrul acestor analize au fost luate în considerare următoarele elemente de comparație:

Drepturi de proprietate transmise. Atât proprietatea subiect cât și proprietățile comparabile, prin vânzare vor transmite dreptul de proprietate integral, motiv pentru care nu s-au făcut corecții.

Condiții de finanțare: Nu s-au făcut corecții, deoarece s-au considerat condițiile de finanțare similare atât pentru proprietatea analizată cât și pentru comparabile.

Condiții de vânzare: s-au făcut corecții pozitive + comparabilelor A si B intrucat au fost tranzactionate la date diferite S-a considerat o crestere procentuala lunara de 0,5%/luna iar comparabila C care este oferta s-a corectat negativ cu 10% avand în vedere negocierea istorica

observata in timp a proprietatii imobiliare.

- ✧ **Condiții de piață.** Nu s-au făcut corecții pentru comparabile, deoarece condițiile de piață sunt aceleași.
- ✧ **Suprafata construita :** Corecțiile s-au aplicat la diferențele (+/-) de arie construită ale comparabilelor față de aria construită a proprietății subiect.
- ✧ **Localizare/Orientare.** Din analiza pieței imobiliare, s-a constatat că sunt importante aspectele legate de accesul în zonă în care se află amplasat imobilul și vecinătățile acestuia, aspectul civilizat, accesibilități la zone comerciale, de agrement și la servicii.
- ✧ Având în vedere amplasarea comparabilelor față de proprietatea analizată nu s-au acordat corecții deoarece comparabilele sunt situate în aceeași zonă cu proprietatea de evaluat, zona A.
- ✧ **Etaj. :** Apartamentul subiect este situat la etajul 1 iar comparabila A este situata la et. 2 se corectează pozitiv cu 1% fata de proprietatea subiect care este situata la etaj. 1 , blocul nefiind prevazut cu ascensor si cu 2% , comparabila B situata la et. 3 .Comparabila C fiind situata la parter se corectează fata de proprietatea subiect cu -10% intrucat -10% interesul pentru parter in aceasta zona fiind mai mare prin schimbarea destinatiei din rezidential in comercial, spatiu de birouri.
- ✧ **Vechimea clădirii.** În cazul de față nu au fost acordate corecții (+/-) comparabilelor A și B, aceste având aceeași vechime ca și proprietatea subiect, sunt situate în bloc vecin cu proprietatea subiect comparabila C se corectează negativ cu 3% fata de proprietatea subiect care are o vechime de 35 ani fata de proprietatea subiect care are 51 ani. .
- ✧ **Dotări/Finisaje; Reabilitare termică.** Gradul de finisare al imobilului și reabilitarea termică sunt elemente importante în stabilirea valorii unui apartament. În cazurile de față au fost făcute corecții deoarece dotările și finisajele comparabilelor nu sunt similare cu cele ale proprietății de evaluat.
- ✧ **Centrală termică proprie.:**
- ✧ s-a facut corecte negativa comparabilei C cu -2% care se tranzactioneaza cu CT proprie si racordare la gaze naturale pe cont propriu .
- ✧ Comparabilele A si B nu s-au corectea +/- intrucat s-au tranzactionat in situatia standard ca si proprietatii subiect, neracordate la gaze si fara CT proprie.
- ✧

S-a obtinut V1= 141865lei sau 28487 euro (conform anexa 7a)

ABORDAREA PE BAZĂ DE VENIT A PROPRIETĂȚILOR (V₂):

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 tehnici 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).

În cadrul acestui raport a fost aplicată metoda capitalizării directe.

Capitalizarea directă convertește venitul anual așteptat într-o indicație a valorii proprietății; această conversie se realizează fie prin împărțirea venitului estimat cu o rată adecvată venitului respectiv, fie prin multiplicarea venitului cu un factor adecvat celui tip de venit (multiplicator al venitului). Capitalizarea directă se utilizează pe scară largă în cazul în care proprietățile sunt exploatate pe baze stabile în piața lor specifică și când există date ample despre proprietăți comparabile având același nivel de riscuri, de venituri, de cheltuieli de exploatare, cu aceleași caracteristici fizice și de localizare și cu aceleași așteptări investiționale. Această metodă poate fi mai puțin utilă/indicată pentru proprietățile care au făcut obiectul unui contract de închiriere sau în cazul în care se estimează că veniturile și/sau cheltuielile de exploatare variază aleatoriu în timp.

În anexe sunt prezentate informațiile de piață relevante despre proprietățile comparabile. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate.

Aceasta a fost estimată la:

V2= 133.239 lei respectiv 26720 euro

Anexa nr. 2 - Abordarea prin venit -(V2) Metoda capitalizării directe

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare a fost estimata prin **metoda capitalizarii directe**. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cadrul evaluarii trebuie rezolvate doua probleme metodologice si practice:

- determinarea marimii fluxului anual reproductibil (in cazul nostru castigul disponibil prin inchiriere)
- stabilirea ratei de capitalizare .

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea pe baza de venit pentru a converti venitul anual obtinut din exploatarea unei proprietati imobiliare intr-un indicator de valoare de piata a acestei proprietati.

La aplicarea acestei metode se presupune ca un investitor mediu isi propune obtinerea de venituri numai din exploatarea proprietatii dezvoltate prin inchirierea spatiilor create.

Estimarea veniturilor

■ **Venitul brut potential (VBP)** - materializeaza venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliara supusa evaluarii, in conditii de utilizare maxima. In cazul analizat chirile practicate pentru proprietati asemanatoare cu proprietatea imobiliara care face obiectul prezentei evaluari se situeaza intre 150-180euro /luna. Pentru proprietatea evaluata a fost selectata o chirie obtenabila de cca. 170 euro/luna.

■ **Venitul brut efectiv (VBE)** - venitul anticipat al proprietatii imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;

■ **Venitul net efectiv (VNE)** - rezulta prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute, si anume: impozit pe proprietate, asigurare, intretinere, reparatii, management, paza, curatenie etc.

Estimarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii imobiliare se transforma in valoarea proprietatii respective. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete furnizate de piata imobiliara privind tranzactii (inchirieri, vinzari, cumparari) incheiate. Daca aceste informatii lipsesc estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

In analiza pietei studiile intreprinse au dus la concluzia ca ratele de capitalizare aferente veniturilor nete se situeaza intre 4,9-5,1% pentru tipul de proprietate evaluat. In cadrul prezentei lucrari, tinand cont de conditiile locale specifice si de valoarea de piata a chirilor la proprietati imobiliare comparabile, precum si de riscurile aferente unei asemenea activitati pe fondul trendului usor crescator al pietei imobiliare locale , valorile de randament rezultate trebuie analizate in contextul rentabilitatii solicitate pe piata specifica.

JUSTIFICĂRI - ABORDAREA PRIN VENIT CHIRIA DE PIATA

In vederea stabilirii chiriei de piata, au fost identificate si analizate informatiile din piata specifica, referitoare la chirile solicitate de catre proprietari, pentru apartamente similare proprietatii subiect. In urma analizei acestor informatii, tinand cont de caracteristicile specifice ale proprietatii subiect (amplasare, suprafata utila, numarulul de camere, nivelul de finisare etc), consideram obtenabila o chirie de 170 Eur/luna. Conform informatiilor preluate de la proprietari sau reprezentantii acestora (agenti imobiliari), chirile practicate contin majoritatea cheltuielilor aferente proprietatii (taxele aferente proprietatii, asigurarile cladirii), taxele privind utilitatile imobilului intrand in sarcina chirasului. **RATA DE CAPITALIZARE** Gradul de neocupare si necolectare a chirilor a fost estimat tinand cont de informatiile preluate din piata specifica proprietatii subiect. Pe de o parte au fost purtate discutii cu proprietari/agenti imobiliari care au publicate oferte de inchiriere a unor imobile similare proprietatii subiect, iar pe de alta parte au fost analizate informatii preluate din diverse studii de specialitate. Rata de capitalizare (5%) a fost estimata de catre noi, in baza informatiilor preluate din piata specifica proprietatii subiect. Tinand cont de caracteristicile proprietatii subiect si a informatiilor rezultate in urma acestei analize, consideram oportuna utilizarea unui grad de neocupare si necolectare a chirilor deastfel, s-a plecat de la ofertele comparabile folosite in cadrul abordarii prin piata, pentru care au fost identificate chirile obtenabile, aferente acestora. Tinand cont de pierderea din colectare a chiriei si cuantumul cheltuielilor de exploatare, cunoscand relatia dintre venit si

valoarea a fost mai intai determinat intervalul de variatie a ratei de capitalizare, iar mai apoi, nivelul adecvat pe care acesta il are in cazul proprietatii subiect. Acolo unde a fost cazul, a fost inlaturata influenta pe care componenta non-imobiliara (cazul apartamentelor mobilate) a avut-o in pretul de vanzare sau cuantumul chiriei lunare.

CHELTUIELI DE EXPLOATARE- Conform uzantelor din piata specifica, in cadrul acestor cheltuieli sunt incluse taxele cu impozitul pe cladire -100 euro; cheltuieli cu asigurarea 0,05% din VBE , si taxele pentru asigurare (in general prima de asigurare reprezenta cca. 0.05% din suma asigurata care, in cazul locuintelor de tip apartament in bloc, este egala cu valoarea de piata). La acestea au mai fost adaugate alte mici cheltuieli periodice.

S a obtinut:

$V2 = 142813$ lei respectiv 28640 euro (anexa 2)

ABORDAREA PRIN COSTURI A PROPRIETATII (CIN -V3):

- 2.1. Stabilirea valorii de înlocuire - CIN (Costul de înlocuire net):
- Această abordare este bazată pe afirmația că un cumpărător prudent și informat ar plăti pentru o construcție cel mult costul de construcție al unei clădiri cu aceeași utilitate. Când clădirea nu este nouă, din costul de construcție brut se scad toate depreciările, de la data punerii în funcțiune a construcției până la data evaluării.
- Acestă metodă are la bază:
- Costul de Înlocuire Brut (CIB) care reprezintă costul unei construcții asemănătoare celei evaluate, construită la data evaluării.
- Stabilirea CIB pentru construcții s-a făcut folosind Metoda valorii de înlocuire pe baza prețurilor de barem, conform cataloagelor de reevaluare fonduri fixe.
- Pentru determinarea valorilor unitare și totale a obiectului de construcții ce se evaluează, s-au parcurs următoarele etape :
- documentare privind clădirile și construcțiile, care urmează să fie evaluate, prin studierea planurilor parțiale și stabilirea caracteristicilor tehnico-construcitive ale acestora;
- cercetarea construcției la fața locului precum și stabilirea stării tehnice , subansamblelor componente;
- se face încadrarea clădirilor și construcțiilor într-unul din cataloagele de reevaluare, se elaborează faza de evaluare și se determină valorile unitare de reconstrucție, pe total și categorii de lucrări precum și corecțiile datorate abaterilor față de prevederile din fișa catalogului; în cazul de față pentru construcția „ locuinta ” s-a asimilat și folosit fișa 18 din Indreptar tehnic pentru evaluarea imediată , la pretul zilei , a costurilor elementelor și construcțiilor de locuinte - procentual și valoric- septembrie 2024- MATRIX ROM Bucuresti , autori-Sorin Turcus , Aurel Cristian. Fișa 18 din indreptar este pentru „ Bloc de locuinte confort mediu P+2 confort mediu P+2 cu un apartament pe nivel , demisol nelocuibil , structura din b.a , acoperis sarpanta, invelitoare tabla, incalzire centrala proprie '. Din aceasta fișa reiese ca 1mp Su= 2705,95 euro. (cost care include bransament la gaze naturale, CT proprie, coloane si legaturi de incalzire, corpuri de incalzire,)
- Pentru a stabili Costul de Înlocuire Net (CIN) se determina deprecierea real estimată (Dc) (Gradul de uzură al construcției, depreciere functionala si externa) corelată cu "Ghidul cuprinzând coeficienții de uzură fizică normală a mijloacelor fixe din grupa I-Construcții", indicativ P135-1999, emis de M.L.P.A.T. cu ordinul nr. 85/N/ 25.10.1999 și "Ghidul privind executarea lucrărilor de întreținere și reparații la clădiri și construcții speciale", indicativ GE 032-1997, aprobat de M.L.P.A.T. cu ordinul nr. 116/N/ 01.07.1997:
- $CIN = CIB \times (1 - Dc\%)$
- Pentru un bloc finalizat în anul 1974 , stare satisfacatoare , deprecierea fizica este de 56% .
- Având în vedere contributia chiriasului la lucrarile de racordare la gaze naturale achizitionarea centralei termice propriie , inocuirea radiatoarelor la care chiriasul solicita conform cererii nr. 846/20.01 2025 si facturilor atasate , BF în valoare de **12475,52 lei** , se deduc aceste cheltuieli din CIN.
- Cheltuieli realizate de chirias evidentiata in cererea nr. 846/ 20.01.2024 (Primaria Amara) si copia facturilor atasate cererii reprezinta:
- factura IL UGCC nr. 9479 val. 7375 lei cu BF 001/11.06.2024;
- factura IL UGCC nr. 9478 , val. 2500Lei

Raport de evaluare -apartament 2 camere , oras Amara, Aleea Lacului nr. 2, bl. J3 , sc. A, et. 1, ap. 8 , jud Ialomita nr. cad. 20156-C1-U20

- ✖ - factura 9506 IL UGCC nr. 9506 val 2285lei cu BF 002/17.06.2024
- ✖ -Nota de plata nr. 800452488/31.10.2024 val. 1893,4 lei platita prin BNR - nr. factura 0800452488
- ✖ -Nota de plata nr. 800364230/28.05.2024 val 126,12 lei platita prin BNR - nr. factura 0800364230
- ✖ cheltuieli insumand 12475,52 lei rotund 12476 lei.
- ✖ S-a obtinut :
- ✖ **V3 locuinta =CIN - Valoare cheltuieli sus mentionate si atasate raportului cu cererea chiriei de aprobare deduceri acestora din CIN**
V3 = 157476 lei - 12476lei=145000 lei
- ✖ **CIN= 145000 lei respectiv 29116 euro**

ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de evaluare ANEVAR 2022 compuse din Standardele Internaționale de Evaluare (IVS 2021), la care se adaugă Ghidurile de evaluare (GE) și Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME), ediția 2012, Glosarul IVS 2022 și Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2011, în interpretarea ANEVAR și în baza actelor puse la dispoziție de către client, precum și cu situația constatată pe teren în cadrul inspecției bunurilor evaluate, ocazie cu care s-au efectuat verificările necesare privind proprietatea evaluată.

- ✖ Raportul de evaluare a fost întocmit în următoarele ipoteze:
 - Informațiile furnizate de client sunt considerate autentice;
 - toate documentele tehnice se presupun a fi corecte;
 - nu s-au făcut investigații asupra prezenței sau absenței substanțelor nocive prezente sau emaneate. Evaluarea a fost realizată considerând că nu există pierderi de valoare din cauza acestor deficiențe.
 - În timpul identificării și inventarierii proprietăților supuse evaluării, nu s-au putut inspecta părțile acoperite sau inaccesibile ale acestora, fapt pentru care acestea sunt considerate în stare normală.
 - În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influențat 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.
- ✖ 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.
- ✖ Având în vedere relevanța informațiilor la care am avut acces la momentul întocmirii raportului de evaluare și ținând cont de prevederile legale în vigoare, precum și faptul că piața unor astfel de proprietăți într-un oraș cu număr redus de apartamente este restrânsă, s-au aplicat metodele adecvate în vederea estimării **valorii de piață** - pentru bunul imobil evaluat, obținându-se următoarele valori:
 - ✖ Abordarea prin comparația vânzărilor: $V_1 = 141865\text{lei}$ respectiv 28487 euro
 - ✖ Abordarea prin venit: $V_2 = 142813\text{ lei}$ respectiv 28640 euro
 - ✖ Abordarea prin cost de înlocuire net : $V_3 = 145000\text{ lei}$ respectiv 29116 euro
- ✖ Executantul și beneficiarul raportului de evaluare înțeleg să rămână obligați să păstreze confidențialitatea datelor și informațiilor utilizate și să nu dezvăluie fiecare fără acceptul celuilalt, rezultatele din evaluare.
- ✖ În conformitate cu practica internațională, raportul poate fi folosit numai cu scopul pentru care a fost elaborat și nu poate fi transmis altor persoane fizice sau juridice fără acordul scris al executantului, indiferent de motivul solicitării.
- ✖ Analiza și concluziile continute în acest raport de evaluare sunt neutre și independente, fără nici un interes prezent sau viitor. Plata serviciilor prestate nu a fost și nu este condiționată de rezultatul raportului de evaluare.
- ✖ Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici și fizici care pot apărea ulterior evaluării și pot influența opiniile și rezultatele din această lucrare.

Raport de evaluare_ apartament 2 camere , oras Amara, Aleea Lacului nr. 2, bl. J3 , sc. A, et. 1, ap. 8 , jud Ialomita nr. cad. 20156-C1-U20

- ⌘ Note:
- ⌘ Curs de schimb valutar comunicat de BNR la data evaluării 1.03.2025: 1 EURO = 4,9765lei.
- ⌘ Valoarea estimată nu include TVA.
- ⌘ Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale si speciale prezentate în raport si a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definițiilor mentionate pe parcurs si nu au luat în calcul conditii atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
- ⌘ Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”
- ⌘ Deasemenea, ținând cont că nici un cumpărător avizat nu va plăti pentru o proprietate mai mult decât *valoarea de piață*, pentru una echivalentă sau cu utilitate asemănătoare, în aceleași conditii de exploatare, opinia mea în privința alegerii valorii de piață a proprietății imobiliare **Apartament compus din 2 camere și dependințe în suprafață construită de 64 mp, cota teren 17/731 mp** situat în Amara, Aleea Lacului nr. 2, bl. J3, sc. A, et. 1, ap. 8 jud Ialomita , este valoarea obținută în 1.03.2025 prin metoda comparațiile vânzărilor de apartamente similare din orasul Amara :

V_{pieță} = 145000lei sau 29116 €

- ⌘ NOTĂ:
- ⌘ Valoarea nu conține TVA!
- ⌘ Curs de schimb valutar al BNR la 1.03.2025: 1EURO=4,9765 LEI.

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr