



**JUDEȚUL IALOMIȚA**  
**CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI**  
**AMARA**

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



## **HOTĂRÂRE**

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan, în suprafață de 155 mp, situat în orașului Amara, strada Băilor, nr.196A, identificat cu nr. cadastral 32864

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița  
Având în vedere:

- cererea nr.3822 din 10.03.2026 depusă de doamna Stanciu Petruța, administrator al societății Comprod Val Iuliana SRL;
- referatul de aprobare nr.57 din 11.03.2026, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.58 din 11.03.2026, întocmit de compartimentul de resort din cadrul Aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- Raportul de evaluare, întocmit de evaluatorul autorizat Rareș Treeroiu;
- raportul de avizare nr.47 din 23.03.2026, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr.54 din 24.03.2026, al Comisiei juridice și de disciplină, muncă și protecție socială,

Examinând:

- prevederile Legii nr.287/2009 privind Codul civil,
- prevederile art. 8-10, 13, art.129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b, art. 285 lit.d) și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 05.07.2019 privind Codul administrativ;

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

## **HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1** Se însușește Raportul de evaluare pentru terenul intravilan, în suprafață de 155 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, strada Băilor,nr.196A, identificat cu nr. cadastral 32864, întocmit de evaluatorul autorizat Rareș Treeroiu, conform anexei nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2** Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului intravilan, în suprafață de 155 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, strada Băilor, nr.196A, identificat cu nr. cadastral 32864.

**Art.3** Prețul de pornire al licitației este de 18.812,57 lei.

**Art.4** Se aprobă Documentația de atribuire, Caietul de sarcini, Fișa de date a procedurii, Contractul cadru – conținând clauze contractual obligatorii, precum și Formularele și modelele de documente, aferente procedurii de vânzare, prevăzute în anexa nr.2, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5** Membrii Comisiei de evaluare pentru organizarea și desfășurarea licitației privind vânzarea terenului sunt cei stabiliți prin dispoziția Primarului nr.592 din 03.12.2024.

**Art.6** (1) Se împuternicește domnul Moraru Ionuț-Valentin, primarul Orașului Amara, să semneze contractul de vânzare-cumpărare, în forma autentică.

(2) Cheltuielile legate cu perfectarea actelor de vânzare-cumpărare, vor fi suportate de către cumpărător.

**Art.7** Prin grija secretarului general al orașului Amara, prezenta hotărâre va fi comunicată, spre aducere la îndeplinire, Primarului Orașului Amara, Compartimentului juridic, Compartimentului contabilitate, salarizare-resurse umane, precum și Biroului impozite și taxe, executare silită, urmând a fi publicată în Monitorul Oficial Local al Orașului Amara.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Petre-Ovidiu POPESCU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL  
Tudorița IONESCU

Nr.30  
Din 26 martie 2026  
Adoptată în Amara  
Ex.3

— ANEXA 1 —



BIROU EVALUATOR RARES TREEROIU

EVALUATOR AUTORIZAT  
MEMBRU TITULAR ANEVAR  
SPECIALIZARILE EPI, EBM

# RAPORT DE EVALUARE

Nr. 182 /26.02.2026

Teren intravilan  
Amara, jud Ialomita

- nr cadastral 32864

Februarie 2026

**UAT AMARA**

**RE: Raport evaluare teren Intravilan situat in Amara, jud Ialomita**

Stimata Doamna / Stimate Domn,

In urma solicitarii din partea dumneavoastra, am demarat procesul de intocmire al raportului de evaluare pentru imobilele de mai sus.

Pentru intocmirea prezentului raport, ce se axeaza pe standardele actuale de piata, am avut ca baza atat informatiile furnizate de d-voastra cat si date furnizate de piata de sector si baza de date proprie. In cazul in care orice informatie din cele ce urmeaza, se dovedeste a fi incorecta sau incompleta, acuratetea prezentei evaluari poate fi afectata si, in conformitate, ne rezevam dreptul de a rectifica raportul.

Acest raport a fost intocmit de catre un Evaluator calificat sa ofere consultanta in ceea ce priveste evaluarea unei proprietati de acest tip, in acest amplasament. Acest raport a fost realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor impuse de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati – ANEVAR.

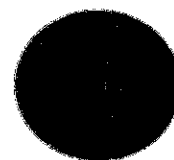
In urma aplicarii metodelor de evaluare, concluzia asupra valorii este:

**Valoarea de piata  
3.410 EURO,  
echivalent  
17.400 LEI**

Cu stima,  
Rares Treeroiu  
Evaluat

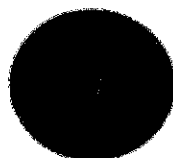


Birou Evaluator Rares Treeroiu,  
Tel: 0724.973.259  
[rares@evaluatorproprietati.ro](mailto:rares@evaluatorproprietati.ro)



## Cuprins

|                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SINTEZA EVALUARII</b>                                                               | <b>3</b>  |
| <b>1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII</b>                                           | <b>4</b>  |
| 1.1. Identificarea evaluatorului                                                       | 4         |
| 1.2. Identificarea clientului                                                          | 4         |
| 1.3. Identificarea altor utilizatori desemnati                                         | 4         |
| 1.4. Activul supus evaluarii                                                           | 4         |
| 1.5. Moneda evaluarii                                                                  | 4         |
| 1.6. Utilizarea desemnata                                                              | 5         |
| 1.7. Tipul valorii utilizate                                                           | 5         |
| 1.8. Data evaluarii                                                                    | 5         |
| 1.9. Natura si amplasarea activitatilor evaluatorului si orice limitari ale acestora   | 5         |
| 1.10. Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea                       | 5         |
| 1.11. Ipoteze si ipoteze speciale                                                      | 6         |
| 1.12. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare                                  | 6         |
| 1.13. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR | 7         |
| <b>2. PREZENTAREA DATELOR</b>                                                          | <b>8</b>  |
| 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.                | 8         |
| 2.2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare                                   | 9         |
| 2.3. Informatii despre amplasament                                                     | 11        |
| 2.4. Aspecte privind utilizarea                                                        | 12        |
| 2.5. Descrierea proprietatii                                                           | 13        |
| <b>3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE</b>                                                    | <b>15</b> |
| 3.1. Piata imobiliara                                                                  | 15        |
| 3.2. Piata specifica                                                                   | 16        |
| 3.3. Analiza si previziunea cererii                                                    | 16        |
| 3.4. Analiza si previziunea ofertei                                                    | 18        |
| 3.5. Analiza echilibrului pietei specifice                                             | 20        |
| <b>4. EVALUAREA</b>                                                                    | <b>21</b> |
| 4.1. Metodologia de evaluare                                                           | 21        |
| 4.2. Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe                                 | 22        |
| <b>5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII</b>                             | <b>25</b> |
| 5.1. Analiza rezultatelor                                                              | 25        |
| 5.2. Concluzia asupra valorii                                                          | 26        |
| <b>6. ANEXE</b>                                                                        | <b>27</b> |



## SINTEZA EVALUARII

---

Client: **UAT AMARA**  
Proprietar: **ORASUL AMARA**  
Utilizator: **UAT AMARA**  
Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara – **Teren intravilan**  
Data evaluarii: **16.02.2026**  
Data inspectiei: **16.02.2026**  
Data si nr raportului de evaluare : **182/16.02.2026**

Valoarea totala de Piata: 3.410 EURO  
17.400 LEI

| Obiectiv | Nr cadastral | Suprafata<br>mp | Valoare de<br>piata<br>estimata.<br>EURO | Valoarea de<br>piata<br>estimata LEI |
|----------|--------------|-----------------|------------------------------------------|--------------------------------------|
| Teren    | 32864        | 155             | 3,410                                    | 17,375                               |
| TOTAL    |              |                 | 3,410                                    | 17,400                               |

Cursul de schimb  
la data evaluarii 1 euro = 5.0953 lei

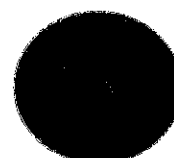
Abordari utilizate Abordarea prin piata –  
Metoda comparatiei directe

Suprafata teren 155 mp nr cad 32864  
(conform extras CF)

Evaluator autorizat,  
**TREEROIU RARES**  
Legitimatie 182-  
Sp



Birou Evaluator Rares Treeroiu,  
Tel: 0724.973.259  
[rares@evaluatorproprietati.ro](mailto:rares@evaluatorproprietati.ro)



## 1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### 1.1. Identificarea evaluatorului

**Evaluator Autorizat** dl **TREEROIU RARES** Membru Titular ANEVAR, cu legitimația nr. 18433 valabila pe 2026.

În vederea realizării raportului de evaluare menționez că nu s-a apelat la asistența substanțială din partea niciunui alt specialist.

Evaluatorul nu are niciun interes sau legătură, în prezent sau în perspectivă, în ceea ce privește proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici nu a fost influențat de vreuna dintre părțile implicate.

Nu au existat factori care ar putea restrânge abilitatea evaluatorului de a efectua prezentul raport de evaluare; informațiile și opiniile prezentate în raport sunt concluzii personale ale evaluatorului și sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional.

### 1.2. Identificarea clientului

**Client:**

Denumire: **UAT AMARA**

### 1.3. Identificarea altor utilizatori desemnați

**Utilizator desemnat:** Acest raport de evaluare îi este adresat **UAT AMARA** și nu poate fi utilizat în alte scopuri sau de către alți utilizatori.

### 1.4. Activul supus evaluării

Proprietate imobiliară – Teren intravilan

| Nr. Crt. | Obiectiv | Nr cadastral | CF    | Suprafata mp | Tip teren  | Categorie folosinta | Adresa/localitate                                          | Proprietar | Observatii |
|----------|----------|--------------|-------|--------------|------------|---------------------|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| 1        | Teren    | 32864        | 32864 | 155          | Intravilan | CC                  | Jud. Ialomita, UAT Amara, Loc. Amara, Str Bailor, nr 196 A | UAT AMARA  | Nu sunt    |

#### Fisa Teren

Teren intravilan

**Adresa:** Jud. Ialomita, UAT Amara, Loc. Amara, Str Bailor, nr 196 A

**Localizare (Cartier/Zona):** zona Parc

**Acces:** Strada asfaltata

**Suprafata totala (mp):** 155

**Destinatie/Utilizare:** CC rezidential

**Utilitati:** La limita proprietatii

**Front stradal:** 10.0 m

**Raport laturi:** 0.50

**Topografie / forma:** Plan / Neregulata

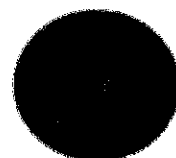
**Alte elemente (imprejmuire amenajari)** Nu

**Certificat de urbanism**

**Alte elemente** Nu

### 1.5. Moneda evaluării

Concluzia finală asupra valorii va fi exprimată în lei și euro.



### 1.6. Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata este informarea clientului asupra valorii de piata , in vederea vanzarii.

### 1.7. Tipul valorii utilizate

Tipul valorii estimate este **valoarea de piata** asa cum este ea definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 102 Tipuri ale valorii si anume: *"Valoarea de piață este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere."*

Valoarea este exprimata in euro si lei la data de referinta a evaluarii, avand in vedere cursul valutar la data de 20.01.2026 - 5.0929 RON/ EUR

### 1.8. Data evaluarii

Data evaluarii este 16.02.2026, data la care sunt valabile informatiile privind nivelul preturilor și documentele furnizate de client si la care se consideră valabile ipotezele si ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactarii raportului este 26.02.2026.

### 1.9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si orice limitari ale acestora

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii au fost:

- Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluarii  
Evaluatorul a analizat documentele puse la dispozitie de catre client si a identificat activul/activele impreuna cu reprezentantul clientului.  
La data inspectiei, au fost preluate informatii referitoare la proprietatea evaluata (identificare, starea fizica, , caracteristicile proprietatii, vizualizarea documentelor in original).  
Nu s-au realizat investigatii privind eventualele contaminari ale terenului sau amplasamentelor invecinate.

### 1.10. Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

Informațiile<sup>1</sup> utilizate au fost:

#### Date specifice (informatii primite de la client)

- Documente privind dobandirea dreptului de proprietate (Acte de proprietate);
- Documente privind intabularea dreptului de proprietate (Extrase Carte Funciara, Incheieri de intabulare);

#### Date economice generale (informatii colectate de evaluator)

- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.);
- Website-uri anunturi imobiliare, agentii imobiliare;
- Cataloage costuri IROVAL
- Indreptare tehnice costuri Matrix Rom.
- Baza de date a evaluatorului.
- Banca Nationala a Romaniei (BNR)

Evaluatorul se bazeaza pe surse si baze de date credibile la data evaluarii. Evaluatorul nu isi asuma nicio responsabilitate cu privire la corectitudinea, acuratetea si completitudinea datelor publice puse la dispozitie de Managementul societatii si nici pentru rezultatele obtinute in cazul in care acestea sunt incomplete sau gresite.

<sup>1</sup> Sursele de informații au fost: reprezentanții solicitantului, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;



### **1.11. Ipoteze si ipoteze speciale**

*Pentru evaluarea proprietatii imobiliare descrisa mai sus, evaluatorul a avut in considerare urmatoarele ipoteze speciale de lucru :*

- Terenurile au fost identificate cu ajutorul schitelor puse la dispozitie de client. Evaluarea se face in ipoteza ca acest mod de identificare este corect, evaluatorul neavand la dispozitie nici un fel de alte informatii privind localizarea.
- Proprietatea a fost evaluata ca fiind lipsita de sarcini;

Conditii limitative ale evaluarii sunt urmatoarele:

- Evaluatorul isi rezerva dreptul de a reveni asupra valorii, daca se constata ca exista si alte documnete in care sunt elemente care sa afecteze valoarea exprimata in prezentul raport de evaluare;
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii așa cum au fost identificate si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta între proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate, dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport. Daca eventuale lucrari topografice cu referire la proprietatea evaluata vor invalida aceste masuratori, evaluarea va trebui reconsiderata.
- Valorile estimate sunt valabile atât timp cât conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate in raport se aplica întregii proprietati si orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire a fost prevazuta in raport.

Ipoteze speciale: NU SUNT

### **1.12. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părți, este confidențial, destinat numai părților desemnate în cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnați) și în utilizarea desemnata precizata. Astfel, acest raport 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 la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.



**1.13. Declararea conformitatii evaluarii cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR**

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, emise de ANEVAR și valide la Data evaluării, acestea fiind în acord cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Au fost aplicate abordări și metode de evaluare acceptate la nivel național și internațional. Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, urmărite în cadrul prezentului raport sunt:

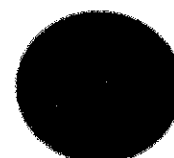
| Standarde generale                                                           | Standarde pentru active si utilizari specifice                                                   | Ghiduri de evaluare                   |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| SEV 100 – Cadru general al evaluarii (IVS 100)                               | SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)                                      | GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile |
| SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)                       | SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului |                                       |
| SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102)                                       |                                                                                                  |                                       |
| SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103)                                     |                                                                                                  |                                       |
| SEV 104 – Informatii despre date de intrare (IVS 104)                        |                                                                                                  |                                       |
| SEV 105 – Metode de evaluare<br>SEV 106 – Documentare si raportare (IVS 106) |                                                                                                  |                                       |

**Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat**

Cu stima,  
Rares Treeroiu  
Evaluator autorizat,  
Specializari EPI si EPI  
Legitim



Birou Evaluator Rares Treeroiu,  
Tel: 0724.973.259  
[rares@evaluatorproprietati.ro](mailto:rares@evaluatorproprietati.ro)



## 2. PREZENTAREA DATELOR

### 2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.

- ✱ Identificarea proprietatii imobiliare subiect Teren intravilan situat in Amara, jud Ialomita.
- Conform actelor de proprietate, imobilul este Teren intravilan cu suprafata de 155 mp nr cad 32864 .
- Conform inspectiei la fata locului, s-a constata ca situatia scriptica corespunde cu cea factica.

✱ Descrierea juridica

Proprietar: **ORASUL AMARA**, persoana juridica.

Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al ORASUL AMARA asupra proprietatii descrisa mai sus, conform documentelor puse la dispozitie si anexate prezentului raport de evaluare (vezi Anexa 2.)

**Date privind dobandirea dreptului de proprietate:**

Dreptul de proprietate a fost dobandit prin **Act Administrativ nr. 123 din 28.08.2025.**

Date privind intabularea:

Dreptul de proprietate asupra bunurilor imobile este inregistrat in Cartea Funciara:

| Nr. Crt. | Obiectiv | Nr cadastral | CF    |
|----------|----------|--------------|-------|
| 1        | Teren    | 32864        | 32864 |

, conform extras CF emis de OCPI Ialomita.

Sarcini:

Conform Sectiunii III a Extrasului de Carte Funciara, asupra imobilului nu exista sarcini.

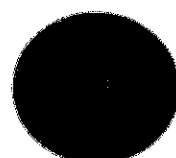
Date privind documentatia cadastrala:

Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care ne-au fost prezentate: Extras CF.

Date privind documentatia urbanistica:

Certificat urbanism :

Nu este cazul



## 2.2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

- \* Date despre zona, oras
- Oraşul **Amara** este situat în partea de sud-est a României, în centrul judeţului **Ialomiţa**, la aproximativ **7 km nord de municipiul Slobozia** şi la circa **120 km est de Bucureşti**. Localitatea este cunoscută în special pentru **staţiunea balneoclimaterică Amara**, fiind un important centru turistic şi de agrement al judeţului. Din punct de vedere administrativ, oraşul Amara are statut de **oraş** din anul 2004 şi cuprinde localităţile Amara şi Amara Nouă.

### Cadrul administrativ şi funcţional

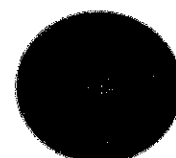
- Oraş subordonat administrativ Consiliului Judeţean Ialomiţa; dispune de primărie, unităţi de învăţământ (şcoli gimnaziale, grădiniţe), liceu, dispensar uman, farmacii, poliţie, servicii publice locale.
- **Staţiunea balneară Amara** este atestată oficial şi funcţionează de mai multe decenii, fiind recunoscută pentru **apele şi nămolurile terapeutice** cu proprietăţi curative, atrăgând turişti din întreaga ţară.

### Accesibilitate şi infrastructură

- **Rutier:** Acces facil prin **DN2A (E60)**, care leagă Bucureşti de Slobozia şi Constanţa; drumurile judeţene asigură conexiunea cu localităţile învecinate.
- **Feroviar:** Cea mai apropiată gară este Slobozia, aflată la aproximativ 7 km.
- **Transport public:** Legături rutiere regulate cu Slobozia şi localităţile limitrofe prin linii de autobuz şi microbuze.
- **Infrastructură edilitară:**
  - Alimentare cu apă şi reţea de canalizare acoperind majoritatea gospodăriilor.
  - Reţea de gaze naturale disponibilă.
  - Reţele de electricitate şi telecomunicaţii dezvoltate.
  - Străzi asfaltate pe arterele principale; străzile secundare sunt în proces de modernizare.

### Caracteristici urbanistice şi economice

- Oraşul are o **componentă turistică pronunţată**, dezvoltându-se în jurul **Lacului Amara** şi al bazei balneare, cu hoteluri, pensiuni, vile turistice şi centre de tratament.
- Zona rezidenţială este compusă predominant din locuinţe individuale cu regim mic de înălţime (P, P+1), dar există şi blocuri de locuinţe în zona centrală.
- Activităţile economice principale includ: **turism, servicii, agricultură** şi mici activităţi comerciale şi industriale.
- Oraşul beneficiază de **cadru natural atractiv** (lacul Amara şi spaţiile verzi), ceea ce îl face atractiv pentru investiţii în turism şi rezidenţial.



### Vecinătăți și poziționare

- **Nord:** Comunele Bărcănești și Grivița
- **Sud:** Municipiul Slobozia
- **Est:** Comuna Grivița
- **Vest:** Comuna Gheorghe Doja
- Distanțe: 7 km până la Slobozia, 120 km până la București, 140 km până la Constanța.

### Profil socio-economic

- Populație: aprox. **7.000 locuitori** (tendință ușor descrescătoare).
- Orașul Amara este recunoscut drept **stațiune balneoclimaterică de interes național**, ceea ce susține dezvoltarea turismului și a investițiilor imobiliare.
- Agricultură este dezvoltată în zona periurbană, iar proximitatea municipiului Slobozia oferă acces la servicii și locuri de muncă suplimentare.

✚ Date despre vecinătăți

### Vecinătăți – Str. **Bailor**, Oraș Amara, Jud. Ialomița

Imobilul este situat în **zona centrală Parcului**, pe strada **Bailor**, una dintre arterele principale ale localității. Zona are caracter predominant **rezidențial**, cu locuințe individuale, dar și cu funcțiuni mixte (comercial, servicii).

- **Nord:** proprietăți rezidențiale individuale, cu regim mic de înălțime (P, P+1).
- **Sud:** terenuri și construcții cu destinație rezidențială, spații comerciale de proximitate.
- **Est:** străzi secundare și proprietăți rezidențiale; acces către zona lacului Amara.
- **Vest:** imobile de locuințe și spații comerciale situate de-a lungul străzii principale.

Zona beneficiază de **acces facil la infrastructura urbană a orașului Amara**, fiind în apropiere de:

- instituții publice (primărie, școală, dispensar);
- magazine, restaurante și unități de servicii;
- facilități de turism și agrement (Lacul Amara, baza balneară);
- transport public spre municipiul Slobozia (7 km).

Proprietatea are acces la calea de transport în comun (maxi taxi).

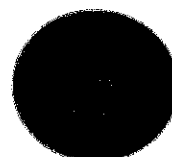
Artere importante de circulație existente în zona:

- DN 2C

✚ Amplasarea

Accesul la teren se face din strada Str BAILOR.

Zona în care se afla terenurile prezintă construcții..



Zona are caracter rezidential.



## 2.5. Descrierea proprietatii

### Date de identificare

 Loc. Amara, Str. Băilor nr. 196A, județul Ialomița

 Nr. cadastral: 32864

 Înscris în evidențele OCPI Ialomița

Conform paginii 2 din document , imobilul este identificat astfel:

- UAT: Amara
- Tarla: 25
- Parcelă: 6039/2
- Suprafață măsurată: 155 mp
- Suprafață din acte: 155 mp

### Natura imobilului

Imobilul este compus exclusiv din:

 Teren intravilan – categoria de folosință „curți construcții” (CC)

Conform planului cadastral (pagina 9) :

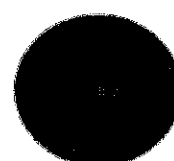
- Suprafață totală: **155 mp**
- Nu sunt înscrise construcții pe teren
- Terenul este:
  - împrejmuit cu gard plasă între punctele 1-7-6-5
  - restul neîmprejmuit

### Configurație și formă teren

Din planul de amplasament și delimitare (pag. 6–9) rezultă:

- Teren cu formă neregulată, alungită
- Front redus la zona de acces
- Lungimi segmente:
  - 34,39 m (segment principal)
  - 28,16 m
  - 9,95 m
  - 8,60 m
  - 8,35 m
  - 6,20 m
  - 10,162 m
  - 0,205 m
  - 0,028 m

Suprafața este determinată în sistem de proiecție **Stereo 70**.



### Situație juridică

Conform paginii 3 din document :

- Drept de proprietate: **UAT Amara**
- Mod dobândire: prin lege
- Cota: 1/1
- La secțiunea „Sarcini”: **NU SUNT înscrise sarcini**

Imobilul este liber de ipotecă sau alte grevări.

### Caracterizare generală

Imobilul reprezintă un **teren intravilan de mici dimensiuni (155 mp)** situat în municipiul/orașul Amara, într-o zonă urbană/reglementată, cu acces la domeniul public al UAT Amara (conform planului).

Forma terenului este îngustă și alungită, ceea ce poate influența:

- posibilitatea de construire
- regimul de amplasare a unei eventuale construcții
- eficiența utilizării terenului

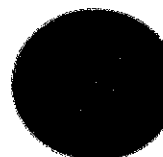
Destinația actuală este „curți construcții”, însă la momentul documentației **nu sunt edificate construcții pe amplasament.**

### Sinteză tehnică

Intravilan

Proprietar

Amara



---

### 3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

#### 3.1. Piața imobiliară

##### 1. Segmentul rezidențial

###### Evoluția prețurilor

- Prețurile medii au crescut cu aprox. **14 % YoY** – atingând **1.710 €/m<sup>2</sup>** la nivel național; în Cluj-Napoca 3.000 €/m<sup>2</sup> (+15,7 %), în București ~1.862 €/m<sup>2</sup> (+15 %) .
- ↗ Segmentul „new build” (+6–7 %) avansează rapid față de cel second-hand (+2–3 %) ().

###### Cerere și oferte

- Chiriile au continuat să crească în medie +4 %, cu vârfuri în cartiere premium: Floreasca (~1.000 €/luna), Herăstrău (~1.200 €), Primăverii (~2.500 €) .
- Oferta de închirieri scade (~–24 %), presiune asupra prețurilor .
- Creșterea cererii pentru case și apartamente cu 2-3 camere (+33 % din cumpărători), acces cash în ~34 % dintre cazuri .

##### 2. Segment office, retail și logistic

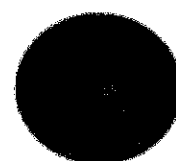
- **Office (București):** spațiu nou limitat, cu leasing de ~383.300 m<sup>2</sup> în 2024; scădere ofertă, creștere chirii .
- **Retail:** extinderea centrelor comerciale și retail parks, total ~4,5 mil m<sup>2</sup> stoc modern .
- **Industrial/Logistic:** livrări estimate la +400.000 m<sup>2</sup> în 2025, cerere stabilă; vulnerabil la context geopolitic .

##### 3. Factori macro și de finanțare

- **Inflație:** stabilizată, dar ridicată (~5–5,6 %), cu tendință de scădere la ~3,5–3,6 % în 2025 .
- **Dobânzi ipotecare:** IRCC ~5,7 %, rate bancare ~7–9 %; aprobări mai stricte, dar cererea de credite ipotecare a crescut +46 % în T1 2025 (2,75 mld €) ().
- **Finanțare și investiții:** influxuri semnificative în infrastructură și planuri UE, inclusiv programul de reziliență și pregătire pentru Schengen ().

##### 4. Investitori și perspective

- **Sentiment de piață:** 64 % dintre investitori anticipează creștere de valoare, restul prevăd stabilitate; doar 6 % se tem de scădere .
- **Diversificare:** accent pe orașele secundare (<200.000 locuitori) – 31 % dintre investitori vizate .
- **Segment premium:** case moderne periurbane, spații verzi, dotări smart/NZEB – puțin stoc nou în marile orașe, deci dezvoltare către periferii ().
- **Riscuri:** instabilitate politică, deficit fiscal, inflație și context geopolitic rămân factori de presiune .



## 5. Estimări 2025–2026

| Segment             | Estimare 2025                                      | Estimare 2026             |
|---------------------|----------------------------------------------------|---------------------------|
| Rezidențial         | +10-15 % în 2025; +3-7 % în 2026                   | +3-5 % anual ()           |
| Chiriile            | +5-8 % pentru apartamente non-premium              | Stabilizare în premium () |
| Office              | Creștere moderată chiriilor; stoc nou redus ()     |                           |
| Industrial/Logistic | Cerere constantă, livrări +400 k m <sup>2</sup> () |                           |
| Retail              | Expansiune în retail parks și spații moderne ()    |                           |

## Concluzii

- **Piața rezidențială** rămâne robustă, cu creștere a prețurilor însă lentă în 2026; chiriile cresc mai moderat, dar premium cresc continuu.
- **Finanțarea** rămâne accesibilă pentru cumpărătorii cu avans, dar condițiile bancare stricte pot limita extinderea.
- **Investitorii** rămân optimiști, dar atenți la stabilitate politică și macroeconomică.
- **Segmentul terțiar** (office, retail, logistic) oferă oportunități solide ce depind de infrastructură, sustenabilitate și digitalizare.

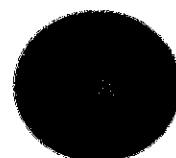
## 3.2. Piața specifică

Piața specifică a proprietății evaluate este cea a terenurilor libere cu destinație rezidențială, situate în Amara, județul Iași.

## 3.3. Analiza și previziunea cererii

### 1) Context local cu impact asupra cererii

- **Profil urban & populație.** Amara este oraș balnear la ~7–9 km N de Slobozia (reședința județului). Populația Amara = **6.805 loc. (RPL 2021)**, în ușoară scădere față de 2011; Slobozia are **41.550 loc. (2021)** și funcționează ca pol de locuri de muncă pentru navetiști.
- **Atractivitate balneară.** Cererea este susținută de **Stațiunea Amara și de Lacul Amara** (namol sapropelic, tradiție balneară) – flux turistic sezonier și constant pentru recuperare/îngrijire.
- **Urbanism.** UAT Amara are **PUG/Regulament Local de Urbanism** în derulare/actualizare (consultare publică 2024), iar documentații punctuale (ex. PUZ hală inventar agricol) arată deschidere pentru investiții, cu indicatori tipici (ex. **POT 40%, CUT 1,4** în anumite subzone, conform CU). Claritatea regimului urbanistic crește bancabilitatea cererii.



## 2) Cine cumpără (segmentele cererii)

1. **Rezidențial individual (case P+1/M)** – localnici și familii din Slobozia care caută loturi 300–800 mp în zone cu utilități, aproape de școli/servicii; contează **accesul și PUZ/PUG**.
2. **Case de vacanță / “second home”** – cerere sezonieră și semi-permanentă ancorată în **balnear**; loturi 400–1.000 mp, proximitate la lac/zonă verde.
3. **Mică turistică & medical-wellness** – pensiuni, căsuțe de închiriat, clinici de recuperare (loturi 800–3.000 mp), vizând **sezonul balnear** și proximitatea de Slobozia (cerere de weekend și cură).
4. **Servicii comerciale de cartier** – loturi de colț/front la străzi circulante (alimentar, farmacie, mic retail), tractate de densitatea rezidențială și de fluxul stațiunii.
5. **Dezvoltatori mici/medii** – agregă 2–6 loturi pentru **mini-ansambluri** (case înșiruite/duplex), dacă regimul urbanistic și utilitățile permit.

## 3) Factori-cheie care declanșează cererea

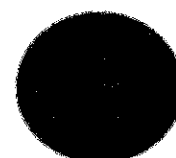
- **Proximitatea de Slobozia** (locuri de muncă, servicii), navetă facilă → interes pentru locuire la cost total mai redus decât în municipiu.
- **Brandul balnear** al Amarei → cerere recurentă “second home”/pensiuni aproape de lac și spa.
- **Regim urbanistic clar + utilități** (energie, apă/canal; gaze unde există) → convertește interesul în tranzacții; lipsa lor amână decizia.

## 4) Cererea efectivă (nivel & dinamică)

- **Nivel: stabil-selectiv**, cu vârf sezonier (primăvară-toamnă) pe segmentele rezidențial/vacanță și o **cerere punctuală** pentru mic turism/servicii aproape de lac.
- **Suprafețe dorite:** 300–600 mp (case individuale), 700–1.200 mp (second-home/pensiuni mici), 1.500–3.000+ mp (servicii/comercial mic; mini-ansambluri).
- **Localizare preferată:** intravilan **cu utilități la limită de proprietate**, acces **pietonal/auto** bun la dotări și **conexiune rapidă spre Slobozia**; pentru turism – **distanță redusă de lac** sau acces facil la zona balneară.
- **Orizont 12–24 luni:** cerere **rezilientă** pe loturi pregătite (documentații+utilități), **moderată** pe loturi fără rețele (decizie amânată până la clarificare).

## 5) Ce frânează cererea (riscuri/contra-tendențe)

- **Demografie în scădere** la nivel local/județean → afectează baza de cumpărători pe termen lung.
- **Incertitudine urbanistică la unele amplasamente** până la finalizarea/actualizarea PUG → întârzie tranzacțiile și finanțarea.
- **Calitatea utilităților** (capacități, presiuni, racordare) neomogenă între subzone; **time-to-connect** lung = cerere sensibilă.



- **Sezonalitate** turistică: cererea non-rezidențială (pensiuni) poate fi volatilă în anii cu flux turistic mai slab.

#### 6) Implicații pentru poziționarea terenurilor în Amara

- Pentru locuire: loturi **300–700 mp** cu **PUZ/POT/CUT** clare, **front  $\geq 12–14$  m**, utilități dovedite; pune în materialele de marketing **accesul rapid la Slobozia** (joburi/școli/servicii).
- Pentru turism/servicii balneare: scoate în evidență **proximitatea de lac/zonă balneară**, permisiunile de **cazare/servicii medicale ușoare** din RLU, parcare necesară și **circulațiile**.
- Pentru mini-ansamluri: agregă parcele, securizează **AC/DTAC** etapizat, evidențiază **time-to-build** scurt și **rețelele** deja contractate.

#### 7) Concluzie – Cerere estimată

Cererea pentru terenuri intravilane în Amara este **reală și constantă**, alimentată de **proximitatea Sloboziei** și de **specificul balnear**. Ea se materializează **rapid** acolo unde **urbanismul este clar** și **utilitățile sunt disponibile**, fiind **sezonier mai puternică** pe segmentele vacanță/turistic. În următoarele **12–24 luni**, ne așteptăm la **absorbție stabilă** pe loturi pregătite (rezidențial 300–800 mp; turism/servicii 800–3.000 mp) și la **decizii amânate** pe terenurile fără rețele sau cu regim urbanistic neclar.

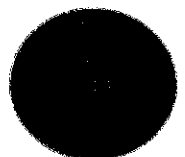
### 3.4. Analiza și previziunea ofertei

#### 1) Stoc și tipologii de ofertă

- **Fragmentat, retail** (listări individuale pe platforme): loturi mici 300–1.000 mp pentru locuire; loturi medii 1.000–5.000 mp; ocazional loturi mari ( $\geq 1,5$  ha) anunțate „parcelabil”. Exemple active/recente: OLX indică lot de **1.600 mp** și un lot de **5.000 mp** la Amara; apare și un **400 mp** („teren de casă”).
- **Anunțuri cu localizare stradală** (utile la due-diligence): ex. **str. Titu Maiorescu** – 1.500 mp, menționate utilități „în zonă”, anunțat ca **parcelabil**; **str. Decebal (zona Drumul Fermei)** – 800 mp, cu toate utilitățile menționate la stradă.
- **Număr redus pe portaluri imobiliare** (piață mică, ofertă intermitentă): Stora afișă **≈2 anunțuri** pentru Amara la data consultării.

#### 2) Utilități & urbanism (cum sunt prezentate în ofertă)

- Multe anunțuri afirmă **curent/apă/canal/gaz „la stradă”** (de verificat cu avize); unele precizează doar „utilități în zonă”. Diferența se reflectă în prețul cerut. Exemple: Titu Maiorescu (utilități în zonă), Decebal (toate utilitățile stradal).



- **Parcelabilitatea** apare ca argument comercial pentru loturile de peste 1.000–1.500 mp.

### 3) Niveluri orientative ale prețurilor cerute (€/mp)

- **Loturi mici (300–1.000 mp)** în zone rezidențiale:
  - 400 mp / **14.400 €** ⇒ **~36 €/mp** (OLX).
  - 800 mp / **21.500 €** pe str. Decebal ⇒ **~27 €/mp** (Romimo).
- **Loturi medii (1.000–5.000 mp):**
  - 1.500 mp pe str. Titu Maiorescu la **28 €/mp** (Romimo).
  - 5.000 mp / **40.000 €** ⇒ **~8 €/mp** (OLX) – probabil poziție periferică/utilități limitate; necesită verificări.
- **Headline-uri de tip “45€”** în listări OLX apar uneori ca **preț pe mp** fără detalii complete (ex.: „Amara – teren de vânzare 1.600 mp”), deci trebuie confirmate parametrii la sursă.

**Interval orientativ al pieței** (din ofertă publică curentă): **~8–36+ €/mp**, cu polarizare clară după **utilități (dovedite vs. „în zonă”), stradă/front și proximitatea de zone locuite/amenajate**. (Capetele intervalului sunt ilustrate de exemplele OLX/Romimo citate.)

### 4) Lichiditate & timp de expunere

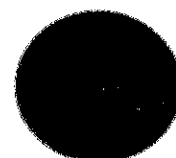
- Anunțurile se **reactualizează în aug.–sept. 2025**, semn că **timpul pe piață** poate fi extins dacă lipsesc utilități clare sau documentația urbanistică; numărul mic de listări pe Storia confirmă **pieță subțire, cu rotație lentă**.

### 5) Implicații pentru poziționarea ofertei

- Pentru **prețuri de vârf (~28–36 €/mp)**: demonstrați **toate utilitățile la limită de proprietate, front util (≥12–14 m)**, acces și încadrare urbanistică clară (RLU/POT/CUT). Exemplele Decebal (toate utilitățile) și Titu Maiorescu (utilități în zonă, 28 €/mp) arată cum se comunică avantajele.
- Pentru loturi **mari/medii** unde prețul coboară (**~8–20 €/mp**), pachetul comercial trebuie să includă **plan de parcelare, adevăratele costuri de racord și timpii de obținere a autorizațiilor**, altfel lichiditatea rămâne redusă. Exemplul 5.000 mp / 40.000 € subliniază discountul pentru incertitudini.

### 6) Concluzie – Oferta în Amara (snapshot)

- **Stocul public este mic și eterogen**; prețurile cerute variază **larg** în funcție de **utilități, stradă/front și poziție**.
- **Benchmarks utile azi**: **~27–36 €/mp** pentru loturi mici în zone cu utilități/străzi consacrate; **~8–20 €/mp** pentru loturi mai mari sau cu parametri incompleți. Exemplele OLX/Romimo și numărul redus de listări Storia susțin aceste concluzii.



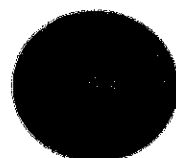
| Nr. Crt. | Localizare                                                             | Regim juridic                         | Suprafata | Pret    | Pret<br>euro/mp | Utilitati                 | Fs | Sursa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------|---------|-----------------|---------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A        | Amara, satul Nou,<br>jud Ialomita                                      | INTRAVILAN<br>arabil /<br>rezidential | 5,300     | 120,000 | 23              | La limita<br>proprietatii | 60 | <a href="https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan/291e46318idi7id2dif21g372ig30936.html">https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan/291e46318idi7id2dif21g372ig30936.html</a>                         |
| B        | Amara, Tudor<br>Vladimirescu, jud<br>Ialomita (zona<br>Primaria Veche) | INTRAVILAN<br>arabil /<br>rezidential | 700       | 20,000  | 29              | La limita<br>proprietatii | 24 | <a href="https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan/91h0f9deh9867249e02h266983f455i6.html">https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan/91h0f9deh9867249e02h266983f455i6.html</a>                                   |
| C        | Amara, George<br>Valsan, jud<br>Ialomita                               | INTRAVILAN<br>arabil /<br>rezidential | 800       | 16,000  | 20              | In zona                   | 20 | <a href="https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-800-mp-zona-drumul-fermei/7e460e51i6e27128151e1h40dgd27252.html">https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-800-mp-zona-drumul-fermei/7e460e51i6e27128151e1h40dgd27252.html</a> |

### 3.5. Analiza echilibrului pietei specifice

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, in timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

In ceea ce priveste piata specifica proprietatii evaluate, oferta este superioara cererii, fapt datorat accesului dificil la finantare.

Estimarea atractivitatii: Comparand attributele productive ale proprietatii cu cele ale proprietatilor competitive putem concluda ca proprietatea de evaluat are lichiditate mica.



## 4. EVALUAREA

---

### 4.1. Metodologia de evaluare

Abordările, metodele și tehnicile de evaluare a terenului liber, utilizate în practica profesională sunt:

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (valoarea de piață în cazul de față), se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare, dintre cele trei descrise și definite în IVS Cadrul general. Aceste trei abordări sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției, astfel:

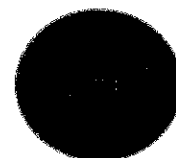
- Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale caror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare și prețurile comparabilelor care sunt listate sau oferite spre vânzare, dacă acestea sunt relevante.
- Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului. Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare – transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare.
- Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin aplicarea principiului economic al substituției (un cumparator rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire; prin urmare prețul pe care cumparatorul l-ar plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent construirii unui activ echivalent).

Dacă există suficiente date de intrare reale sau observabile în piață, specifice unei metode, care să conducă la o concluzie credibilă, se poate aplica doar metoda respectivă; în caz contrar (date insuficiente și/sau sumare, cu credibilitate redusă), se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode. Astfel, pentru misiunea de evaluare prezentă, vor fi aplicate doar două abordări, bazate pe date de intrare în cantitate și cu credibilitate satisfăcătoare (este vorba despre abordarea prin venit și cea prin cost); abordarea care nu s-a aplicat, respectiv cea prin piață, nu este adecvată și nici relevantă în acest caz.

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode:

- **comparația directă** – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; 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; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestuia;
- **extracția de pe piață** – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net
- **metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției)** – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localități
- **metoda reziduală** – are aplicabilitate limitată și poate fi utilizată doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:



1. valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie
  2. venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
  3. pot fi identificate pe piața ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
  4. dacă există autorizație de construire.
- **capitalizarea rentei funciare** – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune; dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate
- analiza parcelării și dezvoltării** – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat; este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezintă CMBU a acestuia.

În cazul de față s-a considerat oportun a se aplica: Abordarea prin piață – Metoda Comparatiei directe.

#### 4.2. Abordarea prin piață – Metoda comparației directe

**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 spre vânzare.

Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparației directe**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative.

Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, suprafață, distanța față de utilități, regim economic, regim tehnic etc.

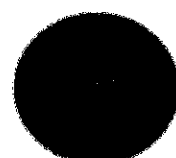
Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparare și alta pentru ajustare. În grila datelor de piață, au fost preluate, sintetizate și utilizate toate informațiile culese pentru comparație, care să justifice ajustările operate asupra prețului de vânzare/oferta al fiecărei proprietăți similare comparabile.

În partea de jos a grilei există o secțiune de analiză a rezultatelor cu două linii: total ajustări exprimate absolut și procentual din prețul de vânzare. Cu aceste rezultate, evaluatorul poate estima comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor față de proprietatea evaluată și să selecteze valoarea finală. Comparabilele care necesită cele mai mici ajustări vor avea ponderea cea mai mare în alegerea valorii finale. În același timp, ponderea va reflecta și încrederea pe care o are evaluatorul în datele privind tranzacțiile/ofertele comparabile.

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare (terenuri) din zona studiată existente în ziarele/revistele de specialitate, din paginile de web ale diferitelor firme imobiliare precum și din baza de date proprie aferentă departamentelor de evaluare respectiv de tranzacții imobiliare (vezi Comparabile utilizate).

Grila de piață este prezentată în **Anexa 1**

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila A (are cea mai mică ajustare totală brută).



COMPARABILELE FOLOSITE SUNT URMATOARELE:

Comparabila A

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/vand-teren-intravilan/29ig46318idi7id2dif21g372ig30936.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website romimo.ro. The header includes the site logo and navigation links. The main title is "Vând teren intravilan" (Selling plot of land). The price is listed as "120 000 EUR negociabil" (negotiable). The location is "Amara, județul Iași". The description states: "Vând teren intravilan în Amara județul Iași zona Satul Nou situat în Păci și str George Enescu, 5300 mp cu toate utilitățile peste stradă adică apă caldă, apă rece, curent electric, gaze, canalizare. Terenul are aproximativ 60 m lungime la șosea și 75 m lățime către fântâna parcele. Suntom direct proprietar o familie. Detalii la telefon." The ID number is "ID anunț: 1662625187" and the number of views is "Vizualizări: 671". There are buttons for "Fă ofertă" (Make offer) and "Arată telefon" (Show phone). A large white oval obscures the right side of the image.

Comparabila B

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan/9ih0f9dgh9867249e02h266983f455i6.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website romimo.ro. The header includes the site logo and navigation links. The main title is "Teren intravilan" (Plot of land). The price is listed as "20 000 EUR negociabil" (negotiable). The location is "Amara, județul Iași". The description states: "Vând teren intravilan, suprafața 700 m2, situat pe strada Tudor Vladimirescu, Nr. 101, lângă primăria veche. Nu există construcție pe el! Posed carte funciara!" The ID number is "ID anunț: 1756715404" and the number of views is "Vizualizări: 56". There are buttons for "Distribuie anunțul pe" (Share the ad on) with icons for Facebook, WhatsApp, and Telegram. A large white oval obscures the right side of the image.

Birou Evaluator Rares Treeroiu,  
Tel: 0724.973.259  
[rares@evaluatorproprietati.ro](mailto:rares@evaluatorproprietati.ro)

Comparabila C

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-800-mp-zona-drumul-fermei/7e460g51i6e27128151e1h40dgd27252.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website romimo.ro. The listing is for a plot of land (teren) in the Drumul Fermei area, with a surface area of 800 m² and a price of 16,000 EUR. The listing includes a main image, a gallery of smaller images, and a specifications table.

**romimo.ro**

Teren 800 mp zona Drumul Fermei 16 000 EUR

Suprafata terenului: 800 m²

Lățime drum acces: 20

Birou Evaluator Rares Treeroiu,  
Tel: 0724.973.259  
[rares@evaluatorproprietati.ro](mailto:rares@evaluatorproprietati.ro)

## 5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

---

### 5.1. Analiza rezultatelor

Pentru analiza rezultatelor s-a procedat la revederea întregii lucrări, pentru a putea avea siguranța ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica au condus la judecăți corecte.

Datele utilizate sunt pertinente și suficiente, fiind obținute din surse considerate de încredere.

În analiza rezultatelor s-au avut în vedere faptul ca valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; valoarea este o comparare; ținându-se cont de orientarea spre piață.

Pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport s-au obținut:

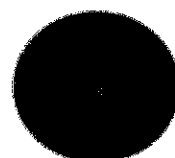
**Abordarea prin piața 3.410 EURO echivalent 17.400 LEI**

În procesul de analiză se cântărește semnificația relativă, aplicabilitatea și argumentarea fiecărui rezultat al valorii și se bazează mai mult pe metoda cea mai adecvată cu natura proprietății evaluate.

Decizia privind declararea valorii necesită o analiză atentă a logicii, criteriile fiind adecvarea, precizia și cântărirea informațiilor.

Din punct de vedere al adecvării abordarea prin piața este cea mai potrivită pentru acest tip de proprietate, întrucât tendințele pe piața specifică este de tranzacționare și nu de închiriere. Dovada fiind și numărul mai mare al informațiilor privind oferte de tranzacții de locuințe comparativ cu cele privind închirieri.

Precizia unei evaluări este apreciată de încrederea în acuratețea informațiilor și a ajustărilor efectuate pentru fiecare comparabilă analizată. Din prisma acestui criteriu ținând cont de numărul și mărimea ajustărilor aplicate precizia relativă asupra abordărilor ne indică de asemenea abordarea prin piața ca fiind cea mai precisă în cazul de față. Atât adecvarea cât și precizia trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor; chiar și informațiile precise și adecvate pot fi afectate de insuficiența cantitate.



## 5.2. Concluzia asupra valorii

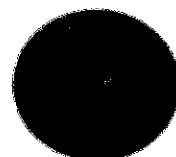
Avand in vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor, adecvarea abordarilor prezentate, principiul prudentei si conditiile limitative expuse in prezentul raport de evaluare, evaluatorii opineaza ca valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii este estimata prin abordarea prin piata - metoda comparatiilor directe la :

Valoarea de piata  
3.410euro,  
echivalent  
17.400 LEI

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

- Valoarea a fost exprimata si este valabila in conditiile si prevederile prezentului raport;
- Valoarea opinata include terenul atat cota exclusiva cat si cea indiviza;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- Valoarea este o estimare;
- Valoarea de piata estimata nu contine TVA
- Valoarea este subiectiva;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Cu stima,  
Rares Treeroiu  
Evaluator autorizat  
Specializat  
Legitim





JUDEȚUL IALOMIȚA  
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI  
AMARA

Amara, str.Nicolae Bălcescu, 91, 927020  
e-mail: [consiliullocalamara@yahoo.com](mailto:consiliullocalamara@yahoo.com)



**Anexă nr.2 la Hotărârea nr.30 din 26.03.2026**

**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

privind aprobarea vânzării prin licitație publică a terenului intravilan, în suprafață de 155 mp, situat în orașului Amara, strada Băilor, nr.196A, identificat cu nr. cadastral 32864

(1) Prezenta documentație de atribuire a contractului de vânzare a terenului intravilan, în suprafață de 155 mp, situat în orașului Amara, strada Băilor, nr.196A, identificat cu nr. cadastral 32864, cuprinde următoarele elemente:

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

(2) Autoritatea contractantă are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație.

(3) Autoritatea contractantă are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

**CAP. I - INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL**

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

**CAP. II - INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA  
PROCEDURII DE VÂNZARE**

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

**A. Procedura de licitație:**

(1) Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către proprietar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet, ori în medii, ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
  - b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut;
  - c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
  - d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
  - e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
  - f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
  - g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- (3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (4) Orice persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.
- (5) Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:
- a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
  - b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.
- (6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.
- (7) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.
- (8) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.
- (9) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (10) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.
- (11) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
- (12) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.
- (13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(15) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

### **B. Garanții**

1. În vederea participării la licitație, ofertantii sunt obligați să depună la organizator garanția de participare. Garanția de participare la licitație, se achită anticipat, reprezintă 3% din contravaloarea totală a vânzării, respectiv din 18.812,57 lei (calculată raportat la prevederile art.363 alin.(5) și (6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare) și care este în cuantum de 564,38 lei.

2. Ofertanților neCASTIGATORI li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului CASTIGATOR în urma unei cereri de restituire.

3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

a. ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.

b. ofertantul CASTIGATOR nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de vânzare.

4. Garanțiile se pot depune:

- la casieria proprietarului din str. Nicolae Bălcescu, nr. 91;

5. Valoarea garanției de participare: 564,38 lei

6. Documentația de atribuire a vânzării se poate obține de la sediul proprietarului, contra sumei de 50 lei.

## **CAP. III - DOCUMENTE ANEXATE**

Documentele anexate prezentei documentații sunt:

- Caietul de sarcini;
- Fișă de date a procedurii;
- Contract cadru - clauze contractual obligatorii;
- Formulare și modele de documente ( 1.Scrisoare de înaintare; 2.Înformații generale despre ofertant; 3.Declarație de participare la Licitație; 4.Ofertă financiară.)

## **CAP. IV - DISPOZIȚII FINALE**

Prezenta Documentație de atribuire, se completează după caz, cu legislația în vigoare referitoare la atribuirea contractelor de vânzare de bunuri proprietate privată.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Petre-Ovidiu POPESCU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL  
Tudorița IONESCU

## Anexa nr.1 la Documentația de atribuire

### CAIETUL DE SARCINI

Caietul de sarcini cuprinde cel puțin următoarele elemente:

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

- 1. Informații generale privind autoritatea contractantă.** Consiliul Local Orășenesc Amara, strada Nicolae Bălcescu nr. 91, Orașul Amara, Județul Ialomița, CP 927020. Cod fiscal 4427889, tel/fax 0243/266102, e-mail [consiliullocalamara@yahoo.com](mailto:consiliullocalamara@yahoo.com).
- 2. Informații generale privind bunul imobil care formează obiectul vânzării ( identificare și descrierea acestuia ).**

2.1 Obiectul vânzării îl constituie terenul intravilan, în suprafață de 155 mp, situat în orașului Amara, strada Băilor, nr.196A, identificat cu nr. cadastral 32864.

2.2 Imobilul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a orașului Amara, în prezent este liber de sarcini și este înregistrat la poziția nr.646 din anexa inventarului domeniului privat al orașului Amara, după cum urmează:

| Nr. crt | Codul de clasificare | Denumirea bunului | Elementele de identificare                             | Anul dobândirii sau, după caz, al dării în folosință | Valoarea de inventar ( lei ) | Situația juridică actuală |
|---------|----------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|
| 646     | 9.2.1                | Teren intravilan  | 155 mp, Str. Băilor, tarlăua nr. 25, parcela nr.6039/2 | Introdus prin HCL nr.123/2025                        | 18.812,57                    |                           |

### 3. Condiții generale ale licitației:

#### 3.1. Elemente de preț.

3.1.1 Prețul de pornire al licitației, a fost stabilit în conformitate cu prevederile art.363 alin.(6) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează.

| Elemente de identificare al imobilului                                       | Valoare de piață ( conform raportului de evaluare )<br>-Lei- | Valoare de inventar<br>-Lei- | Preț pornire licitație ( valoarea cea mai mare dintre valoarea din raportul de evaluare și valoarea de inventar ) |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Teren în suprafață de 155 mp, Str. Băilor, tarlăua nr. 25, parcela nr.6039/2 | 17.400                                                       | 18.812,57                    | 18.812,57                                                                                                         |

3.1.2 Prețul de vânzare urmează a fi stabilit, în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire stabilit mai sus.

### **3.2. Taxe și garanții**

3.2.1 Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă privind intrarea în posesie a documentației de atribuire, în cuantum de 50 lei, care nu se restituie.

3.2.2 Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică, plătesc o garanție de participare.

3.2.3 Garanția de participare la licitație, se achită anticipat și este în cuantum de 3% din prețul de pornire la licitație, respectiv suma de 564,38 lei.

3.2.4 Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta în termenul de valabilitate a acesteia sau dacă ofertantul nu se prezintă pentru semnarea contractului de vânzare, în termen de maxim 30 de zile de la data la care vânzătorul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale ca fiind câștigătoare.

3.2.5 Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către vânzător și se consideră avans din prețul de vânzare datorat de către cumpărător.

3.2.6 Vânzătorul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare, în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

3.2.7 Taxa și garanția de participare se pot plăti la casieria proprietarului, din strada Nicolae Bălcescu, nr.91.

### **3.3 Drepturile și obligațiile părților**

#### **3.3.1 Drepturile și obligațiile vânzătorului:**

3.3.1.1 Vânzătorul are dreptul să organizeze licitația de vânzare a imobilului – teren, situat în orașului Amara, strada Băilor, nr.196 A, identificat cu nr. cadastral 32864, în condițiile stabilite prin prezentul caiet de sarcini.

3.3.1.2 Vânzătorul are dreptul să solicite constituirea unei taxe și garanții, conform pct.3.2 din prezentul caiet de sarcini.

3.3.1.3 Vânzătorul are dreptul să anuleze licitația în condițiile descrise la punctele 3.3.2.2, 4.1.13, respectiv 6.1.4.

3.3.1.4 Vânzătorul are dreptul să rețină garanția de participare în cazul în care adjudecatorul nu semnează contractual de vânzare-cumpărare, în maxim 30 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare.

3.3.1.5 Vânzătorul asigură cumpărătorul că terenul care face obiectul vânzării, nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative, cu caracter special privind fondul funciar, respectiv celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul roman, în perioada 3 martie 1954-22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul vreunui litigiu. De asemenea, nu au fost formulate cereri de retrocedare, în baza Legii nr.165/2013 privind măsurile pentru finalizarea procesului de restituire, în natură sau prin echivalent, a imobilelor preluate în mod abuziv în perioada regimului comunist în România, cu modificările și completările ulterioare.

3.3.1.6 Vânzătorul are obligația să predea terenul către cumpărător, în baza unui proces-verbal de predare/primire.

#### **3.3.2 Drepturile și obligațiile cumpărătorului:**

3.3.2.1 Cumpărătorul are obligația de a semna contractual de vânzare-cumpărare în maxim 30 de zile de la data comunicării deciziei de adjudecare, în caz contrar, urmând să piardă garanția de participare.

3.3.2.2 Nesemnarea de către adjudecatar a contractului de vânzare-cumpărare, în termenul stabilit, duce la anularea licitației, pierderea garanției și disponibilitatea terenului pentru o nouă licitație.

3.3.2.3 Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului, stabilit în urma procedurii de licitație, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

3.3.2.4 Cumpărătorul va suporta toate cheltuielile cu privire la autentificarea contractului de vânzare-cumpărare și intabulare a imobilului.

3.3.2.5 Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra terenului, după semnarea contractului de vânzare și achitarea prețului de vânzare, după care are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa imobilul.

#### **4. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**

4.1.1 Ofertantul are obligația de a elabora oferta, în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

4.1.2 Ofertele se redactează în limba română.

4.1.3 Ofertele se depun până la data limită pentru depunere a ofertelor, la adresa stabilită în anunțul procedurii de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

4.1.4 Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesie a documentației de atribuire, precum și a garanției de participare la licitație.

4.1.5 Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

4.1.6 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă, într-un singur exemplar și semnat de către ofertant.

4.1.7 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.

4.1.8 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de vânzare-cumpărare a bunului care face obiectul procedurii de vânzare, dar nu mai puțin de 90 de zile.

4.1.9 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii.

4.1.10 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

4.1.11 Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeșchisă.

4.1.12 Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

4.1.13 În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație, nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă are obligația să anuleze și să organizeze o nouă licitație.

## **5. Clauze referitoare la încheierea contractului de vânzare-cumpărare**

5.1.1 Vânzarea se face pe baza contractului de vânzare-cumpărare, încheiat în formă autentică, sub sancțiunea nulității absolute.

5.1.2 Contractul de vânzare-cumpărare se încheie numai după îndeplinirea unui termen de minim 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei cu privire la atribuirea contractului și se semnează din partea vânzătorului de către Primarul orașului Amara.

5.1.3 Contractul de vânzare se va încheia în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

5.1.4 Contractul de vânzare-cumpărare, va conține cel puțin următoarele clauze :

- a) părțile contractante;
- b) obiectul contractului;
- c) prețul de vânzare și condițiile de plată;
- d) data la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
- e) drepturile și obligațiile părților;
- f) cheltuieli ocazionate cu încheierea contractului în formă autentică;
- g) alte costuri.

5.1.5 Prețul de vânzare, se va achita integral, până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică, în contul vânzătorului – județul Ialomița, deschis la Trezoreria Slobozia.

5.1.6 După încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică, vânzătorul va preda terenul cumpărătorului, în baza unui proces-verbal de predare/primire.

5.1.7 În cazul neprezentării adjudecatarului, în vederea semnării contractului de vânzare-cumpărare, în termenul stabilit, sau în cazul refuzului de a semna contractul de vânzare-cumpărare, licitația se anulează, fapt care duce la pierderea garanției și imposibilitatea adjudecatarului de a mai participa la o nouă licitație organizată de Primăria orașului Amara pe o perioadă de 3 ani, respectiv la disponibilizarea terenului pentru o nouă licitație.

## **6. Dispoziții Finale**

6.1.1 Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini, se consideră însușite de către ofertant.

6.1.2 Prevederile cuprinse în Documentația de atribuire, vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

6.1.3 Prin excepție de la prevederile art.341 alin.(20) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura de atribuire a contractului de vânzare, în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale, care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

6.1.4 Procedura de licitație se consideră afectată, în cazul în care sunt îndeplinite cumulative următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni, care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art.311 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor la încălcarea principiilor prevăzute la art.311 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

6.1.5 Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

6.1.6 Drepturile și obligațiile părților, răspunderea contractuală, precum și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractual de vânzare-cumpărare, încheiat conform legislației în vigoare.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Petre-Ovidiu POPESCU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL  
Tudorița IONESCU

## FIȘA DE DATE A PROCEDURII

### 1. Informații generale privind proprietarul.

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

### 2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație

#### 2.1 Obiectul licitației

Obiectul licitației este vânzarea terenului intravilan, în suprafață de 155 mp, situat în orașului Amara, strada Băilor, nr.196A, identificat cu nr. cadastral 32864, având valoarea de inventar de 18.812,57 lei.

#### Informații privind desfășurarea licitației

Datele referitoare la calendarul desfășurării licitației publice se regăsesc în anunțul de licitație, care se va publica în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală, precum și pe pagina de internet a Orașului Amara.

Forma de licitație este licitație publică cu plic închis.

#### 2.2 Documente necesare pentru înscrierea la licitație

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

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor proprietarului;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia a documentației de atribuire pentru licitație și a garanției depuse.

#### Pentru persoane juridice:

- act constitutiv al societății (statut/contract), certificat de înregistrare fiscală, certificat de înregistrare la Registrul Comerțului;
- ultimul bilanț contabil;
- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare, fata de bugetul de stat/Consiliul Local al orasului Amara si/sau bugetul local unde are sediul ;
- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților si nu de aceștia personal;
- declarație pe proprie răspundere, că vor fi luate toate măsurile privind protecția mediului înconjurător.
- declarație pe propria răspundere privind condițiile impuse de natura bunului licitat.

#### Pentru persoanele fizice:

- actul de identitate;
- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciții ofertanților si nu de aceștia personal;

- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare, fata de Consiliul Local al Oraşului Amara şi/sau bugetul local unde are domiciliul ;
- documente justificative pentru veniturile nete încasate în ultimile 12 luni ( venituri din salariu, venituri din contracte de management/administrare, venituri obţinute din desfăşurare activităţi comerciale, venituri din profesii liberale, extrase cont, etc)
- declaraţie pe proprie răspundere, că vor fi luate toate măsurile privind protecţia mediului înconjurător.
- declaraţie pe propria răspundere privind condiţiile impuse de natura bunului licitat.

Lipsa documentelor prezentate mai sus, atrage excluderea ofertantului de la licitaţie, în conformitate cu prevederile Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ.

### **2.3 Condiţiile care trebuie îndeplinite de ofertant**

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

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

### **2.4 Desfăşurarea procedurii de licitaţie:**

- Licitaţia publică se va desfăşura în conformitate cu dispoziţiile art. 334-346 din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările şi completările ulterioare;
- Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile;
- După primirea ofertelor, în perioada anunţată şi înscrierea lor în ordinea primirii, în registrul Oferte concesiuni/închirieri/vânzări, plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare, constituită, la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul publicitar;
- Şedinţa de deschidere a plicurilor este publică;
- După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu îndeplinesc condiţiile prevăzute la art.336 alin.(2)-(5) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările şi completările ulterioare şi întocmeşte un proces-verbal, în care se menţionează deschiderea plicurilor respective;
- După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal, în care se precizează rezultatul analizei;
- Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului-verbal, care consemnează operaţiunile descriese la punctul 4 de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţi, numai dacă există cel puţin două oferte eligibile ( ofertecare să întrunească condiţiile prevăzute de art.336 alin. (2)-(5) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările şi completările ulterioare).

- În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare;
- În cazul în care, nu există cel puțin două oferte eligibile, se organizează o nouă licitație;
- Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seamă de ponderile prevăzute la pct.5. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriului de atribuire;
- În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora, se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă, de către fiecare ofertant aflat la egalitate;
- Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei;
- Pe baza procesului-verbal, care întrunește condițiile prevăzute la pct.7, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl comunică autorității contractante;
- În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractual cu ofertantul a cărei ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Autoritatea contractantă poate să încheie contractual de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

### **3. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.**

- (1) Ofertele se redactează în limba română.
- (2) Ofertele se depun la sediul autorității contractante, sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă.
- (3) Pe plicul exterior se va specifica obiectul licitației, pentru care se va depune oferta și va avea următorul conținut:
  - O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
  - Acte doveditoare privind calitățile și capacităților, conform solicitărilor autorității contractante;
- (4) Pe plicul interior, care conține oferta propriuzisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- (5) Oferta se va redacta ținând cont de criteriile de atribuire, precizate la pct.4.
- (6) Fiecare participant poate depune o singură ofertă, într-un singur exemplar și semnat de ofertant;
- (7) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (8) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;

(9) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante, decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschise.

#### **4. Elemente de preț**

- Prețul de pornire la licitație este de 18.812,57
- Plata vânzării se datorează până la data încheierii contractului de vânzare.

#### **5. Informații privind criteriile de atribuire aplicate, pentru stabilirea ofertei**

Criteriile de atribuire a contractului de vânzare

(1) Criteriile de atribuire a contractului de vânzare sunt:

- a) cel mai mare preț al vânzării – 40% ;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților – 35% ;
- c) protecția mediului înconjurător – 15% ;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului vândut – 10%.

**-pentru primul criteriu** - algoritm de calcul: punctajul se acordă astfel:

\* cel mai mare nivel al prețului de pornire (oferta financiară) –se punctează cu 40 de puncte din totalul de 100 puncte.

\* pentru celelalte valori ofertate punctajul se calculează astfel :

**Preț ofertat/preț cel mai mare ofertat x punctaj maxim alocat**

**-pentru al doilea criteriu** - algoritm de calcul: punctajul se acordă astfel:

\* documente justificative privind cel mai mare venit net încasat în ultimile 12 luni /cea mai mare cifră de afaceri din bilanțul contabil al exercițiului financiar pe ultimul an – se punctează cu 35 de puncte din totalul de 100 puncte.

\*pentru celelalte cifre de afaceri punctajul se acordă astfel:

**Cifra de afaceri prezentată/cea mai mare cifră de afaceri x punctajul alocat**

**-pentru al treilea criteriu** - algoritm de calcul: punctajul se acordă astfel:

\* ofertanții vor prezenta o declarație pe propria răspundere, că vor fi luate toate măsurile privind protecția mediului înconjurător, pe toată perioada exploatării bunului – se punctează cu 15 puncte din totalul de 100 puncte.

\* pentru cel care nu prezintă declarația menționată – se punctează cu 0 puncte.

**-pentru al patrulea criteriu** - algoritm de calcul: punctajul se acordă astfel:

\* ofertanții vor prezenta o declarație pe propria răspundere privind condițiile impuse de natura bunului licitat – se punctează cu 10 puncte din totalul de 100 puncte.

\* pentru cel care nu prezintă declarația menționată – se punctează cu 0 puncte.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

(4) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj, în urma aplicării criteriilor de atribuire. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora, se va face prin reofertare cu plic închis, pornind de la nivelul cel mai ridicat al prețului oferit în plicurile interioare. Reofertarea se face prin completarea unui nou formular de ofertă, de către fiecare ofertant aflat la egalitate;

(5) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(6) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractual de vânzare atrage după sine anularea licitației, pierderea garanției și disponibilitatea terenului pentru o nouă licitație.

(7) Neîncheierea contractului de vânzare în termen de 230 de zile calendaristice de la data realizării comunicării din culpa ofertantului câștigător atrage după sine anularea licitației, pierderea garanției și disponibilitatea terenului pentru o nouă licitație.

**6. Modul de utilizare al căilor de atac.**

(1) Litigiile aparute între parti, se vor soluționa pe cale amiabila.

În caz contrar, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea/încetarea contractului de vânzare, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul proprietarului.

(3) Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Petre-Ovidiu POPESCU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL  
Tudorița IONESCU

## **-Anexa nr.3 la Documentația de atribuire-**

### **Contractul cadru – Clauze contractuale obligatorii**

**Contractul de vânzare trebuie să conțină cel puțin următoarele clauze:**

1. Părțile contractante;
2. Obiectul contractului;
3. Prețul de vânzare și condițiile de plată;
4. Data la care operează transmiterea dreptului de proprietate;
5. Drepturile și obligațiile părților;
6. Cheltuielile ocazionate cu încheierea contractului de vânzare, în formă autentică;
7. Alte costuri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Petre-Ovidiu POPESCU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL  
Tudorița IONESCU

**-Anexa 4 la Documentația de atribuire-**

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....  
(denumirea/numele)

Înregistrat la sediul autorității contractante

nr ..... /.....

**SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

Către .....

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de vânzare privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de vânzare a terenului intravilan , în suprafață de 155 mp, situat în orașului Amara, strada Băilor,nr.196 A, identificat cu nr. cadastral 32864, vă transmit alăturat următoarele:

1. Documentul ..... (**tipul, seria/numărul, emitentul**) privind garanția pentru participare, în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;

2. coletul sigilat care conține un plic exterior și un plic interior, într-un exemplar care cuprinde:

-plicul exterior:

a) o fișă cu informații și o declarație de participare;

b) acte doveditoare privind îndeplinirea cerințelor din documentația de atribuire;

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

-plicul interior:

a) oferta financiară propriu-zisă.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării .....

Candidat/ofertant,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Petre-Ovidiu POPESCU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL  
Tudorița IONESCU

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....

(denumirea/numele)

## INFORMAȚII GENERALE

1.Denumirea/numele:.....

2.Codul fiscal / CNP . ....

3.Adresa sediului / domiciliul :.....

4. Telefon: Fax: Telex: E-mail:. ....

5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare .....(numărul, data și locul de înmatriculare/înregistrare doar pentru persoane juridice)

6. Obiectul de activitate, pe domenii:..... (în conformitate cu prevederile din statutul propriu doar pentru persoane juridice)

Data completarii .....

Candidat/ofertant,

.....

(semnătura autorizată)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Petre-Ovidiu POPESCU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL  
Tudorița IONESCU

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....

(denumirea/numele)

**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE**

I. Subsemnatul/Subsemnata, .....,  
reprezentant/reprezentanți legali al/ai .....,  
întreprindere/asociere/în nume propriu care va participa la procedura de vânzare a terenului în  
suprafață de 57 mp, organizată de ....., în calitate de  
autoritate contractantă, din data de ....., declar prin prezenta că  
informațiile conținute sunt adevărate și complete din toate punctele de vedere.

II. Declar prin prezenta, următoarele:

1. am citit și am înțeles conținutul prezentei declarații;
2. consimt/consimțim descalificarea noastră de la procedura de vânzare, în condițiile în care  
cele declarate se dovedesc a fi neadevărate și/sau incomplete în orice privință;
3. în sensul prezentei declarații, prin concurent se înțelege oricare persoană fizică sau juridică,  
altă decât ofertantul în numele căruia formulăm prezenta declarație, care ofertează în cadrul  
aceleiași proceduri de achiziție publică sau ar putea oferta, întrunind condițiile de participare;
4. oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare  
concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
5. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce  
privește prețurile/tarifele, metodele/formulele de calcul al acestora, intenția de a oferta sau nu la  
respectiva procedură sau intenția de a include în respectiva ofertă elemente care, prin natura lor,  
nu au legătură cu obiectul respectivei proceduri;
6. detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui concurent  
înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de autoritatea contractantă.

III. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declaram că cele  
consemnate în prezenta declarație sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

Candidat/ofertant,

.....

(semnătura autorizată)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Petre-Ovidiu POPESCU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL  
Tudorița IONESCU

CANDIDATUL/OFERTANTUL

.....  
(denumirea/numele)

## FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Catre UAT ORAȘUL AMARA

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul, (în nume propriu sau reprezentant al ofertantului sau reprezentantul unei asocieri)

\_\_\_\_\_, (denumirea/numele ofertantului),  
mă ofer ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să cumpăr terenul intravilan, în suprafață de 155 mp, aflat în proprietatea privată a Orașului Amara, strada Băilor, nr. 196 A, identificat cu nr. cadastral 32864.

pentru suma de \_\_\_\_\_ lei (suma în litere și în cifre).

2. Mă angajez ca, în cazul în care oferta este stabilită câștigătoare, să închei contractul conform termenelor prevăzute în caietul de sarcini și în documentația de atribuire.

3. Mă angajez să mențin această oferta pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

4. Până la încheierea și semnarea contractului de vânzare această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

Semnătura,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Petre-Ovidiu POPESCU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,  
SECRETAR GENERAL  
Tudorița IONESCU