



**JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI
AMARA**

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



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață de 1000 mp, situat în incinta fostului CAP Vest, identificat cu număr cadastral 25207

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița

Având în vedere:

- cererea nr.5010 din 14.03.2023, a domnului Cață Georgică, cu privire la solicitarea cumpărării terenului intravilan pe care îl deține în concesiune, în suprafață de 1000 mp, situat în incinta fostului CAP Vest, identificat cu număr cadastral 25207, aferent unei magazii;
- referatul de aprobare nr.151 din 21.06.2023, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.152 din 21.06.2023, al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- raportul de avizare nr.118 din 26.06.2023, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr.129 din 26.06.2023, al Comisiei pentru urbanism și amenajarea teritoriului, protecția mediului și turism, agricultură;

Examinând:

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață de 1000 mp, situat în incinta fostului CAP Vest, identificat cu număr cadastral 25207, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Daniel-Ionuț MIHAI

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

Nr.72

Din 29 iunie 2023

Adoptată în Amara

Ex.4

ANEXA

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN St= 1000m²

situat in localitatea AMARA , nr. cadastral 25207 , T 39, P6422
, jud Ialomita

BENEFICIAR :

UNITATEA ADMINISTRATIV- TERITORIALA AMARA , jud. IALOMITA

EXECUTANT:

P.F.ION LAZAR ELENA

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

– E. P. I. -legitimatie

mai 2023

În atenția utilizatorului desemnat al prezentului raport: UAT AMARA , jud IALOMITA
Alăturat vă transmitem raportul întocmit de mine, ION LAZAR ELENA membru titular ANEVAR, ca evaluare
obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nicio legătură sau implicare importantă cu
subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea având competența necesară efectuării
evaluării, declar conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2023.

1.1 Sinteza evaluării

Evaluator	ION LAZAR ELENA		
Legitimatie ANEVAR			
Parafa	nr. 123456789 - valabila 2023		
Firma	PF ION LAZAR ELENA		
Client	UAT AMARA, JUD IALOMITA		
Adresa evaluatorului	Str. Lactilrom nr. 6422, bl. 1, sc. 1, et. 1, ap. 1, jud Ia.		
Utilizatori desemnati	UAT AMARA, JUD IALOMITA		
Data raportului	15.05.23		
Data inspectiei	15.05.23		
Data evaluării	15.05.23		
aluator autorizat	Ion Lazar Elena , evaluator autorizat EPI, legitimatia nr. 123456789		
Tip proprietate	Teren intravilan liber		
Adresa proprietatii	Localitatea AMARA, nr. cadastral 25207, T 39, P 6422 , UAT AMARA, cod postal 927020, jud Ialomita		
Amplasare / Cartier	Zona CAP VEST , AMARA ,jud IALOMITA		
Cod postal	927020		
Carte funciara	Nr.25207		
Proprietarul bunului de imobil de evaluat:	UAT AMARA, str. Nicolae Balcescu nr. 91 , jud IALOMITA, CP 927020		
Utilitati	Fara utilitati (energie electrica, apa la cca 430m , gaze naturale pe strada paralela la cca 150m)		
	Teren	St=1000mp , teren intravilan imprejmuit .	
	Constructii	-Magazie , Sc=35mp, anul constructiei 2023.	
Proprietar	UAT AMARA , jud IALOMITA , nr. cadastral 25207		
Utilizare existentă	-Teren intravilan cu o constructie -magazie (care nu face obiectul prezentei evaluari)		
Piata specifica	Piata terenurilor intravilane libere situate in zona periferica a localitatii Amara ,zona CAP VEST , jud Ialomita.		
Curs de schimb valutar BNR	1 euro = 4,9365lei		
VALORI ESTIMATE			
• Valoarea de piată a terenului :			
• VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ	10640€	52566 lei rotund	
• abordare prin comparatii directe		52570 lei	
VALOAREA DE PIATĂ:	10640€	5.2570 lei	
VALOAREA DE PIATĂ UNITARĂ, per m² teren	10,64€/m²	52,57lei/ m²	
Dreptul de proprietate	Considerat deplin (absolut)		
Scopul evaluării	Informarea clientului în vederea vanzarii bunului imobil evaluat		
Sarcini înregistrate	Conform extrasului de carte funciara pct. C Partea III.(Foaie de sarcini)-nu sunt		
Observatii speciale	Suprafata terenului intravilan supus evaluarii a fost preluata din documentele puse la dispozitie de către client; evaluatorul neasumându-si răspunderea pentru datele puse la dispozitie de către client si nici pentru rezultatele obtinute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau gresite. La data inspectiei, pe terenul intravilan este ocupat cu o constructie-magazie Sc= 35 mp, regim de inaltime parter, anul construirii 2023.		

Raport de evaluare teren Intravilan St=1000 mp, identificat prin nr. cadastral 25207, (str. Lactilrom nr. 6422) , T 39, P 6422 UAT AMARA , Jud Ialomita

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

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

Cu stimă,
ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr. 10048



2. Declaratie privind evaluarea

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

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

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

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

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

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

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

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

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

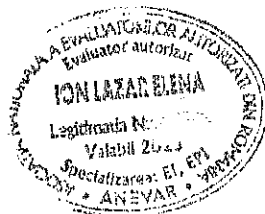
Forma si continutul raportului a fost convenită cu finantatorul.

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

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

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

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr. 1111111111



Cuprins

1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	4
Declarație privind evaluarea	6
2. Stabilirea termenilor de referință ai evaluării.....	6
Identificarea evaluatorului	6
Identificarea clientului	6
Scopul evaluării	6
Tipul valorii utilizate	6
Moneda evaluării	7
Data evaluării	7
Data raportului	7
Natura și amploarea activităților evaluatorului. Inspectia proprietății	7
Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul.....	7
Ipoteze semnificative	7
Ipoteze speciale semnificative.....	7
Tipul raportului	9
Restricții de utilizare, difuzare și publicare a raportului.....	9
Conformitatea evaluării cu SEV	10
3. Colectarea datelor. Identificarea și descrierea proprietății imobiliare	
Analiza datelor	11
Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	11
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	11
Informații despre amplasament. Descrierea proprietății.....	11
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	12
Date privind impozitele și taxele	13
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	14
Analiza datelor și analiza celei mai bune utilizări	15
Analiza pieței imobiliare	15
Cea mai bună utilizare	15
5. Evaluarea terenului	16
6. Aplicarea abordărilor în evaluare	
Abordări în evaluare	16
Abordarea prin piață	17
Abordare prin venit	18
7. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii	19
8. Raportarea evaluării	
Anexe	20
Fotografii	
DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII	
EXTRAS INFORMATII DE PIATĂ	
CALIFICĂRILE EVALUATORULUI	

2. Termenii de referință ai evaluării

Identificarea și competența evaluatorului

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

Colectivul de evaluatori: evaluator autorizat, conform certificare:

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

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

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

Identificarea clientului

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

– UAT AMARA, JUD IALOMITA.

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

Alți utilizatori desemnați nu sunt.

Responsabilitatea față de terți

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. Acest raport este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru clientul și beneficiarul lucrării iar evaluatorul nu accepta nicio responsabilitate față de o altă persoană, în nicio circumstanță.

Bunul evaluat (obiectul evaluării)

Proprietatea imobiliară este- teren intravilan St 1000mp din măsuratori cadastrale, din acte 146122mp. Conform Anexei la Hotărârea nr. 40 /28.04.2023, nr. crt. 356 terenul intravilan în suprafața de 146122mp este situat în zona fost CAP, parcelele cadastrale 6434, 6433, 6429, 6429/1, 6392, 6393, 6395, 6395/16396, 6397, 6399, 6400, 6401, 6402, 6406, 6407, 6408, 6409, 6410, 6411, 6412, 6413, 6414, 6415, 6416, 6425, 6426, 6427, 6428, 6429, 6430, 6431, 6433, 6434, **6422**, 6423.

Adresa proprietății

- o Localitatea Amara, T39, P6422, str. Lactilrom nr. 6422 (adresa menționată în CF 25207-C1 Amara conform cererii nr. 58696/4.04.2023) jud Ialomita.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de client.

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

Tipul valorii utilizate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 – SEV 104 Tipuri ale valorii.

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

Metodologia de estimare a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022: SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare și GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile.

¹ Altul decât cel definit pe parcurs

Moneda evaluarii

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării 15.05.2023 este cel afișat de BNR, și anume 4,9365 Lei/Euro.

Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de 15.05.2023 , data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. La această dată s-au primit de la proprietar documentele necesare efectuării raportului de evaluare. De la data inspecției la data evaluării consider că nu au fost schimbări semnificative de piață pe acest segment corespunzător evaluării subiect.

Natura și amploarea activităților evaluatorului . Inspecția proprietății

Etapile parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- documentarea , pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția proprietății;
- stabilirea ipotezelor și ipotezelor speciale care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese , interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei/metodelor de evaluare considerate oportuna /e pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

Inspecția a fost efectuată în 15.05.2023 de către evaluator autorizat Ion Lazar Elena în prezența delegatului UAT AMARA, Jianu Roxana . Cu această ocazie , au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată , au fost analizate documentațiile existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate (nu au fost inspectate părțile ascunse ale clădirii existente).

Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul

Documentele și schitele puse la dispoziție evaluatorului de către proprietarul imobilului subiect respectiv:

- Încheierea nr. 32579 , Dosar nr. 32579/4.04.2022 din ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia.
- Extras de CF 25207, conform cererii 32579/4.04.2022 emis dedin ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia. ;
- Hotărârea nr. 40/28.04.2023 și Anexa la HCL nr. 40 / 28.04.2023.
 - Certificat de urbanism nr. 48/18.04.2022;
 - Autorizația de construire nr. 28/31.05.2022.
 - Proces verbal de recepție 2738/10.02.2023 ș
 - Contract de concesiune nr. 15.175/2.10.2019.
- Plan de încadrare în zonă ;
- Extras de CF pentru informare nr. 25207-C1 Amara conform cererii 58696/4.04.2023 din ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia.
- Extras de CF 25207, conform cererii 58696/4.04.2023 emis dedin ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia. ;
- Cererea nr. 5010 /14.03.2023 (solicitare cumpărare teren intravilan nr. cad. 25207, CF 25207) ;

Ipoteze semnificative:

În prezentul raport sunt prezentate analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale și se limitează numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate;

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii

- clădirii existente (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
 - Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
 - evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
 - S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
 - Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării referitoare la subiectul de evaluat neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care acesta nu avea cunoștință;
 - Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
 - Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorii nu au cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorilor. Evaluatorii nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu sunt responsabili pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

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

Ipoteze generale

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

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

-**STRUCTURĂ.** Nu am realizat o analiză structurală – terenul este liber , arat - care nu face obiectul prezentei evaluări

-**MEDIU.** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți.

-**METODOLOGIE.** Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii în condițiile tipului valorii selectate. Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării.

-**ALTE DATE.** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

-**ALOCARE.** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.

-**PUBLICARE.** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului.

-**CONSULTANȚĂ VIITOARE.** Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Responsabilitatea față de terți

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

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

Ipoteze speciale semnificative și particulare

unul imobil se evaluează în baza documentelor prezentate de către client ,evaluatoarei , menționate în raport.

Tipul raportului:

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele clientului/utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului de evaluare.

Prezentul raport de evaluare are o formă completă și este de tip explicativ (narativ) care respecta cerințele de raportare ale SEV 103 – Raportare

Restricții de utilizare , difuzare și publicare a raportului:

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

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

- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;

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

- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatoarei) nu

Raport de evaluare teren intravilan St=1000 mp, identificat prin nr. cadastral 25207, (str. Lactilrom nr. 6422), T 38, P 6422 UAT AMARA, Jud Ialomita

trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului și al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și utilizatorul desemnat al raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Valabilitatea raportului

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

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

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

Clauza de nepublicare

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

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

Anexele de calcul și cele aferente analizei de piață, alături de celelalte anexe (prelucrate și prezentate de către evaluator) poartă și ele clauze de confidențialitate.

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

Transmiterea către terți² se sancționează în conformitate cu legislația în vigoare.

Standarde utilizate

Declararea conformității evaluării cu SEV

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

Nu au existat devieri de la standarde.

Mentionare standarde particulare utilizate

Conformitatea evaluării cu SEV:

Raportul de evaluare a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor 2022 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Analizele și opiniile noastre, valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

SEV 104 Tipuri ale valorii

Standarde pentru active

Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022

Documente avute la dispoziție

- Documente juridice:

-- Încheierea nr. 32579, Dosar nr. 32579/4.04.2022 din ANCPI, OCPI Ialomita, BCPI Slobozia.

✍ Extras de CF 25207, conform cererii 32579/4.04.2022 emisă din ANCPI, OCPI Ialomita, BCPI Slobozia;

✍ - Hotărârea nr. 40/28.04.2023 și Anexa la HCL nr. 40 / 28.04.2023.

² Auditorii și organele de control a entităților nu sunt considerați terți.

- Contract de concesiune nr. 15.175/2.10.2019.

-Extras de CF pentru informare nr. 25207-C1 Amara conform cererii 58696/4.04.2023 din ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia.

-Extras de CF 25207, conform cererii 58696/4.04.2023 emis dedin ANCPI , OCPI Ialomita , BCPI Slobozia. ;

- Strict cele anexate.

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

Documente / Informatii preluate din terte surse

⚡ Informatii privind piata specifică³:

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

-Publicatii si studii de specialitate

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

Ipoteze si ipoteze speciale

Ipoteze reiesite din instructiuni de evaluare

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

4. Analiza datelor

Conform Extras de Carte Funciara pentru Informare cerere 32579/4.04.2022 proprietatea este descrisa astfel- Teren intravilan, nr. cadastral 25207, suprafata din acte 146122mp ,masurata St=1000mp; la observatii - teren imprejmuit (teren intravilan imprejmuit la N cu gard plasa , la E cu gard de plasa neingradit la S si la V. La data inspectiei 15.05.2023 terenul este imprejmuit pe toate laturile (cu plasa metalica bordurata tip Buzau si stalpi metalici inglobati in fundatie din beton).

5. Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost evaluate bunurile mobile amplasate în incinta proprietatii subiect. In vederea determinarii valorii de piata, au fost luate în calcul doar dotările permanente ale terenului, cum ar fi instalatiile de apă-canal, gaze naturale si instalatii electrice.

Date despre localitate , zona, vecinatati si amplasare

6. Descrierea zonei

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

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

³ Informatii privind oferte vânzări, închirieri si altele

- 7km nord-est de municipiul Slobozia din același județ. Include în arealul său administrativ Stațiunea balneoclimaterică Amara cu caracter permanent, aflată la 2 km de orașul cu același nume.
9. Orașul se află în partea centrală a județului Ialomița, între comunele Grivița (Nord), Gheorghe Doja și Perleți (Vest) și municipiul Slobozia (Est și Sud). Stațiunea se află la o altitudine de 30m pe malul lacului Amara.]
 10. Căi de acces-Pe calea ferată, cea mai apropiată gară este Slobozia Veche - în orașul Slobozia-gară accesibilă pe liniile Tândărei-Slobozia-Urziceni (la 6 km de acesta) și Călărași-Slobozia.
 11. Orașul este străbătut de șoseaua națională DN2C, care leagă Slobozia (7 km) de Buzău(84 km).
 - 12.
 13. Stațiunea Amara este recomandată pentru tratamentul bolilor reumatice degenerative (spondiloza, artroza, poliartrita), a bolilor reumatice inflamatorii (reumatismul inflamator), bolile ginecologice (mertosalpingita cronică, insuficiența ovariană, sterilitate secundară) dar și a disfuncțiilor asociate (dermatologice, endocrine). Stațiunea Amara dispune de facilități pentru băi calde în cazii și piscine cu apă din lac, băi calde cu namol și aplicări cu namol, plaja de pe malul lacului și aplicări de namol rece și băi în lac.
 14. Localitatea a fost atestată documentar în timpul domnitorului Matei Basarab, care a înzestrat mănăstirea ridicată de el în Slobozia cu întinse terenuri în jurul lacului. În 1864, prin secularizarea averilor mănăstirești, aceste terenuri au fost preluate de stat. Atunci au luat ființă primele așezări omenesti. Documentele timpului rețin ca bilanț al unui sezon de cură: un număr de 452 de bolnavi și 3200 de băi.
 15. Amara a atras atenția lui P. Poni, caruia i se datorează primele analize chimice ale apei lacului, în 1887. În 1896, la 4 ani după ce autoritățile județene au decis să înființeze un serviciu al băilor, însărcinat cu exploatarea instalațiilor de băi calde, Amara este folosită amplu de populație, sezonier.
 16. Namolul sapropelic este negru (în contact cu aerul devenind cenușiu), unsuros, sărat și are un miros foarte puternic de hidrogen sulfurat. El conține 41% săruri anorganice, 39 % substanțe organice și 20 % apă.
 17. Climatul este continental de stepă, cu veri călduroase (temperatura medie 22-23 °C) și diferențe mari de la zi la noapte. Iernile sunt relativ reci, vânturile sunt predominante iarna dinspre nord-est, caracteristic fiind Crivățul. Temperatura medie anuală este de 10,5-11 °C precipitațiile medii însumează 450-500 mm/a
 18. Structura geologică aparține depozitelor cuaternare, predominând loessul.
 19. În ce privește flora și fauna, acestea sunt caracteristice stepei. Vegetația este predominant erbacee, predominând graminaceele leguminoasele și rozaceele, în vreme ce fauna este cea caracteristică celei de câmpie, cu mamifere, păsări și insecte specifice.[6]
 20. Rețeaua hidrografică este formată de pânza freatică ce dă naștere unor izvoare subterane sau de suprafață care alimentează continuu lacul Amara.
 21. Lacul Amara este un lac natural - veche matcă a râului Ialomița - care nu mai are actual legătură cu râul.
 22. Lacul Amara, cu o lungime de 4 km și o lățime ce variază între 200 și 800 m, este alimentat cu ape de șiroire care spală eflorescențele produse la suprafața rocilor din Câmpia Română de către apele subterane încărcate de săruri (predominant sulfati și cloruri). Sulfatul de magneziu și sulfatul de sodiu dizolvate în mare cantitate în apa lacului, îi dau gustul foarte amar care maschează gustul sau sărat.
 23. Este alimentat cu ape de șiroire (precipitații) care spală eflorescențele produse la suprafața rocilor din Câmpia Română și de către apele subterane (freatice) încărcate de săruri (predominant sulfati și cloruri). Sulfatul de magneziu și sulfatul de sodiu dizolvate în mare cantitate în apa lacului, îi dau gustul foarte amar care maschează gustul sau sărat. Prin lipsa alimentării constante cu apă dulce tot timpul anului și prin procesul de evaporare pe fondul climatului uscat, a crescut concentrația în săruri a apei. Namolul sapropelic este negru (în contact cu aerul devenind cenușiu), unsuros, sărat și are un miros foarte puternic de hidrogen sulfurat. El conține 41% săruri anorganice, 39 % substanțe organice și 20 % apă.
 24. Lacul a prezentat o tendință de creștere a nivelului începând cu perioada 1965-1966. Valori de peste 4 m adâncime au fost atinse în anii 1970-1971; pentru a împiedica inundarea terenurilor și a construcțiilor din apropiere a fost construit un canal pentru evacuarea apei în exces. Această măsură a avut o mare influență negativă asupra salinității apei: dacă în 1887 concentrația de săruri a apei era de 89,45 g/l, în 1976 aceasta ajunsese la 7,7 g/l, ceea ce a favorizat dezvoltarea unei faune specifice apelor dulci. Concomitent s-a produs și reducerea proprietăților curative ale apei și nămolului, precum și scăderea rezervei de nămol.

25. S-au regăsit astfel în zona Lacului Amara[10 specii de păsări care necesită conservare: egretă mică, stârcul cenușiu, barza albă, lebada de vară, eretele de stuf, chiră de baltă etc.), 30 de specii de păsări care necesită o protecție strictă (corcodelul mare, rața mică, rața sulițar, pescărușul argintiu, pescărușul sur, prigoria, chiră de baltă, florintele etc.) și 14 specii de păsări de interes comunitar. Din punct de vedere fitogeografic, lacul se înscrie în subzona de vegetație naturală a stepei, mult modificată în prezent datorită agriculturii și pajiștilor antropice.

Informații despre amplasament .Descrierea terenului

Proprietatea este amplasată în zona periferică a localității Amara în zona fostului CAP -VEST la ieșire către Grivita , jud Ialomita. Suprafața subiect se încadrează în subzona mixtă de activități productive , agroindustriale , servicii și depozitare pentru agricultură , dezvoltată prin reconvertirea zonelor agroindustriale existente . Zona studiată este una mixtă , cu lotizări a terenului în suprafața de 146122mp în principal de proprietăți cu destinație agricolă sau prestări de servicii .Acest teren de 146122mp reprezintă concesiuni , grajduri , teren în folosința Episcopiei Sloboziei și Calarasilor.

Suprafața terenului intravilan este de 1000mp, T 39, P 6422 partial.

Terenul este drept la fel și loturile alăturate . Mediu normal și corespunzător zonei de câmpie .

Nr. crt	Subiect	Teren intravilan curți construcții
1	Client / utilizator	UAT AMARA / introdusă prin HCL 111/2021.
	Scop evaluare	Informare
	Dreptul de proprietate	deplin
	Restricții de utilizare	fără
	Condiții de finanțare	La piață
	Condiții de vânzare	independent
	Adresa proprietății	Amara ,T 39, P 6422 partial , jud Ialomita
	Amplasare	Loc. Amara -zona CAP VEST , strada Lactilrom nr. 6422 , jud Ialomita, T39, P 6422. (numele străzii „ Lactilrom „ apare în Extras de Carte Funciara 25207 -C1 Amara conform cererii nr. 58696/4.04.2023.
	Suprafața	1000mp
	Destinația	Teren intravilan categoria de folosința curți construcții
	Topografie	Teren plan
	Forma	regulată
	Utilități	Fără utilități . Conform Certificatului de Urbanism 36/15.05.2023 pentru informare la capitolul Condiții de echipare tehnico-edilitare este specificat , toate clădirile vor fi în mod obligatoriu racordate la toate tipurile de rețele publice tehnico-edilitare existente și vor avea prevăzută posibilitatea de racordare la viitoare rețele tehnico- edilitare proiectate.
	Acces	Prin Str. Lactilromin în DN2C șoseaua națională, care leagă Slobozia (7 km) de Buzău(84 km).
	Deschidere	20 m
	Situația actuală a terenului	Teren intravilan (pe care s-a edificat o construcție -magazie Sc= 35mp , regim de înălțime parter , anul construirii 2023) este concesionat conform Contractului de concesiune nr. 15175/2.10.2019, emis de UAT Amara.
	Indicatorii urbanistici	POT 50%; CUT 10mc/mp
	Vecinătăți	N-nr. Cad. 22885 ; S- DS 6424 ; E- nr. cad. 23494; V- aDom. Privat UAT Amara ;

Puncte de interes	Schitul Amara, firme de transport, firme cu specific agricol si prestari servicii amplasate pe partea stanga a stazii Lactilromului.
Artere importante	DN2C Slobozia-Buzau.

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

Ambientul este civilizat.

Concluzie privind amplasamentul: Zona de referinta periferie, localitate cu statut de statiune balneara , amplasare favorabila , zona dezvoltata prin recoversia zonelor agroindustriale existente etc. Dotari si retele edilitare : fara retele edilitare. Curentul electric in zona se afla la cca 350 m, la fel si apa, iar gazele naturale pe str. Titu Maiorescu (cca 300 m) . Poluare redusa. Ambient civilizat , linistit.

Evaluatorul are misiunea de a evalua terenul liber in suprafata de 1000mp.

Cilientul a pus la dispozitia evaluatorului documente de urbanism pentru informare .

În scopul evaluării, am considerat că proprietatea respectă prevederile urbanistice ale zonei, precum si alte prevederi legale privind activitățile pentru care va fi utilizată .

Potrivit Certificatului de Urbanism pentru informare nr. 48/18.04.2022 din Primaria Amara punct 3 Regim tehnic Conform PUG si Regulaentului Local de Urbanism terenul se incadreaza in subzona mixta de activitati productive , agroindustriale , servicii si depozitare pentru agricultura , dezvoltata prin recoversia zonelor industriale existente- ID1.

Utilizari admise: --ocuparea si utilizarea terenului va tine seama de compatibilitatea functionala intre diferite activitati si de prescriptiile privind protectia mediului .

Pot fi amplasate orice activitati cu conditia limitarii riscurilor tehnologice si a degradarii mediului inconjurator.

Nu se admit construirea de locuinte cu exceptia celor de serviciu si nu se admit constructii comerciale pentru vanzare cu amanuntul cu exceptia marfurilor cu volume mari care pot fi desfacute direct in depozite.

Utilitati- fara utilitati .

ACCESUL CATRE PROPRIETATEA SUBIECT SE REALIZEAZA DIN:

Prin Str. Lactilromin in DN2C șoseaua națională, care leagă Slobozia (7 km) de Buzău(84 km).

Valorile impozabile, impozitele si taxele locale

si alte taxe asimilate acestora sunt stabilite prin Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare , Titlul IX.

istoric incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotatele curente-nu au fost tranzactii anterioare, proprietatea subiect apartine UAT AMARA, jud Ialomita , domeniul privat asa cum reiese din documentele atasate prezentului raport.

5.Analiza datelor si analiza celei mai bune utilizari:

Analiza pietei

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

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

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

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

Piața specifică

Piața specifică analizată este cea a terenurilor intravilane libere tranzactionate/oferta situate in localitatea

Amara , jud Ialomita .

Analiza cererii -in vederea edificarii unor constructii piata specifica este a terenurilor libere intrucat nu necesita costuri mari cu amenajarea si exclude cheltuielile de demolare a eventualelor constructii.

Pe piata locala la data raportului sunt oferte de terenuri libere , tranzactii in localitate se cunosc proprietati casa si teren aferent , case a caror proprietari nu mai sunt decat prin urmasi.

- Date suplimentare teren evaluat

1.1.1.1 Accesibilitate , functie mixta

- ✗ Nu sunt trotuare amenajate, strada Lactilrom este betonata cu aspet depreciat. ;
- ✗ Acces la DN2C - strada asfaltata .

1.1.1.2 Dimensiuni.

- ✗ St=1000m²;deschiderea=20m, poligon neregulat .

1.1.2 Starea terenului

1.1.3 -prezentul teren este imprejmuit , are format neuniform .

1.1.4 Mentiiuni speciale

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

1.2 Analiza pietei imobiliare⁴

1.2.1 Definirea pietei specifice

Piata specifică analizată

este cea a terenurilor libere , neamenajate , terenuri situate in zona CA VEST, partea dreapta spre Grivita

1.2.2 Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate -mixta - s-a extins in zona CAP VEST, urmare a desfiintarii CAP , csi lotizarii unei suprafete spre concesionare pentru servicii mixte. Astfel de cerinte pentru spatii in suprafata de 1000mp , este reprezentata de persoane fizice si/sau persoane juridice – mici întreprizători. Puterea de cumpărarea a populatiei, respectiv a micilor întreprinzători este in concordanta cu dezvoltarea economica a localitatii respectiv a judetului .

Limitări:

- ✗ Alternative de CMBU --
- ✗ teren curti constructii pentru care suprafata luata ca atare de 1000mp indeplineste conditiile realizarii unei constructii conform Certificatului de urbanism nr. 48/18.04.2022 , punctul „ Utilizari admise cu conditionari.
- ✗

1.2.3 Analiza ofertei competitive

Terenul intravilan subiect se incadreaza in subzona mixta de activitati productive , agroindustriale , servicii si depozitare pentru agricultura. Acesta destinatie de terenuri se regaseste in zona fostului CAP Vest si CAP Est. In aceste doua zone, mare parte din teren , mai ales din zona CAP VEST , apartine UAT Amara , pe care le a concesionat .Oferte de vanzare de terenuri in aceasta zona nu sunt intrucat e o zona cu terenuri concesionate de UAT Amara. Nici in zona CAP EST nu sunt oferte de vanzare teren intravilan., UAT Amara avand concesionat cca 30000mp.

Echilibrul pietei

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

- ✗ Privind spre oferta terenurilor intravilane din zona periferica a zonei Drumul Fermei , terenuri similare

⁴ Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane fizice sau juridice care intra in contact pentru a efectua tranzactii prin vânzare si/sau închiriere.

Participanii de pe această piata schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le deţin.

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

ca suprafata si utilitati se constata oferte de teren/ tranzactii cuprinse intre 8-12 euro/mp dar cu destinatia de locuinte rezidentiale. Din zona CAP VEST vine o oferta de 1496mp cu 12euro/mp care permit si utilizare mixta de activitati (agroindustriale servicii si depozitare pentru agricultura) . De asemeni privind oferta terenurilor extravilane in zona Amara apar ca oferte terenuri a carei oferte /mp ajunge si la 5 euro/mp.

1.0.1 12 €

Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ/ACTUALIZEAZĂ

- Persoana fizica
- Extravilan / intravilan: Extravilan

DESCRIERE

and teren in suprafata de 1496 mp in extravilanul orasului Amara , zona fosta SMA. Terenul are carte funciara si poate fi folosit pentru ferma , constructie de locuinta sau constructii de birouri, hale, depozite.

Terenul are intrare din sosea.

Pret 12 euro / mp usor negociabil.

Pentru contact folositi email sau whatsapp

ID: 252779963Vizualizări: 449

Raportează

CONTACTEAZĂ VÂNZĂTORUL

1.0.1.1 ursuz nicolae

Pe OLX din aprilie 2023

Activ pe 19 mai 2023

4. ANALIZA DATELOR si CONCLUZII

4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

Aplicând secvențial următoarele criterii, considerăm că:

1) **Permis legal** – Evaluatorul nu a fost informat cu privire la posibile limitări de utilizare ale proprietăților. În scopul evaluării, am analizat certificatul de urbanism nr. pus la dispozitie de catre client . Documentul precizeaza ca terenul este intravilan cu categoria de folosinta curti constructii , este situat in zona mixta . In zona mixta existenta parcela minima contribuila rezultata din subimpartirea unei proprietati de 150mp daca se indeplinesc urmatoarele conditii: -frontul la stada este de minim 8m in cazul cladirilor construite in regim continuu Se impune o retragere din axul strazii de minim 6m , amenajarea de spatii verzi si plantate in conformitate cu Regulamentul General de Urbanism . Observarea vecinatatii nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea mixta . În consecință, considerăm ca proprietatea poate avea o utilizare exclusiv Mixta de activitati (agroindustriale servicii si depozitare pentru agricultura) .

2) **Fizic posibil** – prin acest criteriu sunt analizate caracteristicile fizice ale proprietății care pot limita sau spori potentialul de generare a veniturilor. In imediata vecinatate sunt edificate locuinte unifamiliale aduce indicii ca terenul poate fi construit. Configuratia generală a proprietății (forma , dimensiuni si topografia terenului existenta utilitatilor si faptul ca nu se identifica riscuri de producere a unor dezastre permite

edificarea unei constructii care sa se conformeze cu standardul zonei. În consecință, proprietatea poate avea doar utilizare de prestari servicii. Apreciez ca dezvoltarea unei asemenea constructii este fizic posibilă. Nu se identifica niciun fel de constrangeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării. Se apreciază ca nu există teren în surplus sau teren în exces, o societate, PF, detinând pentru o activitate în zona suprafața de teren de cca 1000mp.

3) **Fezabil financiar** – Dezvoltarea Mixta de activități (agroindustriale servicii și depozitare pentru agricultura) specifică zonei CAP VEST. Construcția posibilă și permisă tipică zonei este mixtă. Se presupune ca utilizarea proprietății va genera un rezultat pozitiv, va fi fezabilă financiar.

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

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

În concluzie, considerând principiile analizei de cea mai bună utilizare, condițiile actuale ale pieței, precum și caracteristicile proprietății (dimensiune, localizare, vecinătăți), considerăm că cea mai bună utilizare este cea de locuință unifamilială. Evaluarea terenului considerat liber s-a făcut în ipoteza CMBU -Mixta de activități (agroindustriale servicii și depozitare pentru agricultura).

4.2 Evaluarea terenului:

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

-Metoda comparației directe

-Metode alternative:

1. Extracția de piață;

2. Alocarea (proportia);

3. Tehnicile capitalizării venitului: - Capitalizarea directă: Metoda reziduală

- Capitalizarea directă: Capitalizarea rentei funciare

- Analiza fluxului de numerar actualizat: Metoda parcelării și dezvoltării

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

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

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

Elementele de comparație includ:

-dreptul de proprietate,

-condiții (termeni de finanțare)

-condiții de vânzare (motivată)

-cheltuieli efectuate imediat după cumpărare,

-condiții de piață (schimbări în timp)

-localizarea

-caracteristici fizice

-utilități disponibile

zonarea

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2020, GEV 630, Evaluarea bunurilor imobile para.42, prin informații recente în contextul abordării prin piață, se înțeleg, acele informații referitoare la prețuri de tranzacționare care nu sunt afectate major de modificările intervenite în evoluția pieței specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluării.

Conform GEV 630 CMBU Evaluarea bunurilor imobile para 87, „Comparabilele trebuie selectate dintre proprietățile care au aceeași CMBU. Diferențele identificate privind acest element de comparație fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natură / tipul acesteia.”

Tehnicile recunoscute în cadrul comparației directe sunt:

a. **Tehnici cantitative:**

-analiza pe perechi de date

-analiza datelor secundare

- analiza statistica

-analiza costurilor

b.tehnici calitative

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

Cap. IV. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

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

4.3 ABORDAREA PRIN COMPARAȚII DIRECTE

- Abordarea prin comparații directe reprezintă o analiza prin care, valoarea de piață este estimată prin compararea proprietății imobiliare cu proprietăți similare care au fost recent vândute, sunt propuse pentru vânzare ori sunt contractate.
- Analiza comparativă se poate realiza pe criterii cantitative - *analiza pe perechi de date*, sau/și pe criterii calitative - *analiza comparațiilor relative*.
- *Analiza pe perechi de date* este o tehnică cantitativă, în care, două sau mai multe oferte de vânzare sau tranzacții pentru proprietăți imobiliare similare celei analizate sunt comparate pentru a obține o indicație despre dimensiunea unei singure corecții, ce se referă la o singură caracteristică. Pentru aplicarea acestei tehnici, evaluatorul analizează vânzările (oferțele de vânzare) comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată.
- Metoda se bazează pe informații privind oferte de vânzare și tranzacții de proprietăți imobiliare comparabile cu proprietatea analizată. Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-uri web specializa-te și ziarele Independent, Tribuna Ialomiței, Ialomita-Anunț Ialomițean, Jurnalul de Ialomita, care prezintă informații privind oferte de proprietăți imobiliare similare în zona analizată.
- Prezentarea comparabilelor -perechi de date în vederea stabilirii valorii de piața a terenului intravilan situat în str. George Valsan , Amara, jud Ialomita, nr. cadastral 29170 :
- **A.Teren intravilan , str. George Valsan nr. 60 St= 800mp- Utilitati –fara utilitati- prezente in zona la 300-350mp(apa, curent electric, gaze naturale),strada neamenajata, teren natural , Incheierea de autentificare 112/5.02.2020 UNNP BIN Paun Mariana -Slobozia.**
- Tranzactie II 2020, St =800mp , Vp= 6098 euro respectiv 8,67 €/m².
- **B.Teren intravilan , str. George Valsan nr. 6 , St=700mp- Utilitati –fara utilitati- prezente in zona la 300-350mp(apa, curent electric, gaze naturale),strada neamenajata, teren natural , Incheierea de autentificare 349/23.03.2023 UNNP BIN SAVA DOINA .**
- Tranzactie III 2023, St= 700 mp, Vp= 7476 euro respectiv 10,68 €/m².
- **C.Teren intravilan , Amara, CAP VEST St=1496mp(12€/m²). Utilitati –fara utilitati- strada pietruitat -Oferta ID 252779963 (0724929132)**
- Oferta mai 2023 , Voferta = 17952€, adica 12€/m².
- S-au analizat proprietățile comparabile pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau similare față de proprietatea analizată. Trebuie precizat ca prețurile proprietăților imobiliare din zona analizată sunt influențate în principal de amplasamentul în zonă și amenajările de care dispune acesta, suprafața terenului, etc.
- Din analiza ofertelor de proprietăți imobiliare comparabile situate în zona analizată, prețurile de ofertă, ce includ și o marjă de negociere de cca.2,5%-10%, funcție de disponibilitatea ofertantului de a aștepta un timp mai scurt sau mai îndelungat până la momentul tranzacției. Oferta variaza între 8-25 EURO/m², funcție de amplasamentul în zonă, suprafața de teren aferentă imobilului, dotările

edilitare și starea terenului : ocupat cu construcții sau liber si nu în ultimul rind abilitatea vinzatorului în a descoperi interesul pe care îl manifesta cumparatorul, etc. De remarcat că proprietățile oferite spre vânzare cât și cele tranzacționate până în prezent sunt compuse din suprafețe de teren relativ mari și locuințe tip vila ; terenuri pe care ulterior au fost construite locuințe modeste, de catre localnici si chiar vile iar de catre cei ce isi doresc un refugiu de la bloc -vile sau case mari , confortabile cu finisaje obisnuite sau imbunatatite care sporesc astfel valoarea proprietății.

- Aplicarea metodei comparațiilor directe -- analiza pe perechi de date pentru teren este prezentată în Anexa nr. 1 la prezenta lucrare, pentru care s-au făcut următoarele corecții:
- pentru drepturile de proprietate nu se impun corecții deoarece condițiile sunt similare;
- pentru restricții legale, nu se impun corecții toate comparabilele sunt libere de sarcini ;
- pentru condiții de finanțare, nu se impun corecții deoarece se consideră tranzacțiile efectuate la plată atât pentru comparabile cât și pentru proprietatea de evaluat;
- pentru condițiile de vânzare, nu se impun corecții, comparabilele A, B, fiind tranzacții. Pentru comparabila C fiind oferta se impune o corecție de cca 10% incluzand și o marjă de negociere de cca.10%, funcție de disponibilitatea ofertantului de a aștepta un timp mai scurt sau mai îndelungat până la momentul tranzacției.
- În mod normal condițiile pieții impun corecții asupra valorilor luate în calcul deoarece tranzacțiile s-au efectuat la date diferite ca timp comparabilele A si B au primit corecții de 1% /luna .
- pentru caracteristicile fizice s-au efectuat corecții proprietățile comparabile A,B si C au suprafețe diferite fata de proprietatea subiect ;Comparabila C a primit corecție negativa suprafata de teren fiind superioara proprietatii subiect iar comparabilele A si B negative , suprafețele de teren fiind inferioare proprietatii subiect.
- pentru dotări-echipare rețele edilitare, nu s-au realizat corecții toate comparabilele situindu se în aceeași situație -- fara utilitati- acestea fiind în zona dar la o distanță considerabilă de 300-350m.
- pentru destinație . Comparabilele Asi B au primit corecții negative , acestea avand corecții negative iar comparabila C are aceeași destinație ca proprietatea subiect.
- Având în vedere caracteristicile proprietății imobiliare analizate, amplasamentul în zonă, dotările și starea acestora la data inspecției, valoarea obținută prin aceasta metodă și care poate fi luată în considerare pentru scopul prezentului raport de evaluare .

Valoarea de plată V_p -- Steren = 1000mp- $V_T = 10640 \text{ €}$ respectiv 52566lei rotund 52570 lei respectiv 10,64€/m², sau 52,57lei/m²

Fisa de colectare a informatiilor de plata relevante -Teren liber

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	1000mp, str. Lactilrom , T 39, P 6422 nr. cad. 25207 , Amara , IL	800mp II 2020-tranzactie str.George Valsan nr.60;Amara $V_p = 6098 \text{ €}$ 8,67€/m ²	700mp , III 2023 tranzactie str.G Valsan nr.6, Amara $V_p = 7476 \text{ €}$ 10,68 €/m ²	1496 mp ; V 2023 CAP VEST oferta $V_{oferta} = 17952 \text{ €}$ 12€/m ²
Pret oferta/ vanzare si deschidere (euro/mp)		8,67 euro/mp	10,68 euro/mp	12 euro/mp
Tipul comparabile (tranzactie/oferta)		Tranzactie	Tranzactie	oferta
Dreptul de proprietate transmis		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Restricții legale (reglementate urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Condiții de finanțare	numerar	numerar	numerar	numerar
Condiții de vânzare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare

Raport de evaluare teren intravilan Si=1000 mp, identificat prin nr. cadastral 25207, (str. Lactilrom nr. 6422) , T 39, P 6422 UAT AMARA , jud Ialomita

Conditii de piata	Curente	II.2020	III.2023	V 2023
Localizare				
Suprafata (mp)		800	700	1496
Destinatia(utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	Str. beton	Str. teren natural	Str. teren natural	Str. impletruita
Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept
Utilitati disponibile	Fara utilitati	Fara utilitati	Fara utilitati	Ee
Format in plan si deschidere	regulat	regulat	regulat	regulat

Anexa 1

EVALUAREA TERENULUI SI AMPLASAMENTULUI

EVALUAREA TERENULUI -ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Suprafata (mp)	1000mp, str. Lactilrom , T 39, P 6422 nr. cad. 25207 , Amara , IL	800mp II 2020-tranzactie str. George Valsan nr.60;Amara Vp=6098€ 8,67€/m ²	700mp , III 2023 tranzactie str.G Valsan nr.6, Amara Vp=7476€ 10,68 €/m ²	1496 mp ; V 2023 CAP VEST oferta Voferta = 17952€ 12€/m ²
Pret oferta , vanzare (€/m ²)				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/ oferta)		Tranzactie	Tranzactie	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)		0%	0%	-10%
Quantum ajustare (€/m ²)		0 8,67€/m ²	0 10,26€/m ²	-1,2 10,8€/m ²
Pret estimat de tranzactie (€/m ²)				
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Quantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		8,67€/m ²	10,26€/m ²	10,8 €/m ²
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	Nu sunt	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Quantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		8,67€/m ²	10,26€/m ²	10,8€/m ²

CONDITII DE FINANTARE Quantum ajustare (%)	Numerar	Numerar 0,00%	Numerar 0,00%	Numerar 0,00%
Quantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		8,67€/m ²	10,26/m ²	10,80€/m ²
CONDITII DE VANZARE Quantum ajustare (%)	Nepartinitoare	Nepartinitoare 0,00%	Nepartinitoare 0,00%	Nepartinitoare 0,00%
Quantum ajustare (€/m ²)		€/m ²	€/m ²	€/m ²
PRET AJUSTAT(€/m ²)		8,67€/m ²	10,26/m ²	10,80€/m ²
CONDITII DE PIATA Quantum ajustare (1% pe luna)	Curente: 15.05.2023	Tranzactie II.2020 27%	Tranzactie III.2023 2%	curente V.2023 0%
Quantum ajustare (€/m ²)		2,34€/m ²	0,20€/m ²	0 €/m ²
PRET AJUSTAT(€/m ²)		11,01€/m ²	10,46/m ²	10,80€/m ²
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
LOCALIZARE	str. Lactilrom , T 39, P 6422 nr. cad. 25207 , Amara , IL	Amara, str. G. Valsan nr. 60	Amara str. G. Valsan nr. 6 0 %	Amara, CAP VEST
Comparativ cu subiectul Quantum ajustare (%)		0%	0 €/m ²	0%
Quantum ajustare (€/m ²)		0€/m ²	11,80€/m ²	0 €/m ²
PRET AJUSTAT (€/m ²)		11,01/m ²		10,80€/m ²
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA ((mp) Quantum ajustare (%)	1000mp	800 0,8%	700 0,7%	1496 -1,5%
Quantum ajustare(€/m ²)		0,09 11,10€/m ²	0,08 11,88€/m ²	-0,16 10,64€/m ²
DESTINATIA(utilizarea terenului) Quantum ajustare (%)	Mixta de activitati (agroindustriale servicii si depozitare pentru	Rezidential -3%	Rezidential -3%	Mixta 0%
Quantum ajustare (€/m ²)		-0,33€/m ²	-0,35€/m ²	0€/m ²

Raport de evaluare teren intravilan St=1000 mp, identificat prin nr. cadastral 25207, (str. Lactilrom nr. 6422) , T 39, P 6422 UAT AMARA , jud Ialomita

	agricultura)	10,77	11,53	10,64
AMENAJARI (strazi trotuare) Quantum ajustare (%)	Strada betonata depreciata fara amenajari trotuare	Strada pamant fara amenajari trotuare 0%	Strada pamant fara amenajari trotuare 0%	Strada pietruita amenajari trotuare 0%
Quantum ajustare (€/m²)		0€/m²	0€/m²	0€/m²
TOPOGRAFIE ,RELIEF Quantum ajustare (%)	drept	Drept 0%	Drept 0%	drept 0%
Quantum ajustare (euro/mp)		0 10,77€/m²	0 11,53€/m²	0 10,64 €/m²
TILITATI DISPONIBILE Quantum ajustare (%)	Fara (Energie electrica la cca 350m, canalizare -ultim camin pe str. Motalvei la 680m gaze naturale la 300-350m)	(fara (Energie electrica , apa l, gaze naturale la 300-350m) +0%	fara(Energie electrica , apa, gaze naturale la 300-350m.) 0%	Fara 0%
Quantum ajustare (€/m²)		10,77€/m²	11,53€/m²	10,64€/m²
FORMA IN PLAN DESCHIDERE Quantum ajustare (%)	si Regulata 0%	similar 0%	Similar 0%	Similar 0%
Quantum ajustare (€/m²)		0 €/m²	0 €/m²	0 €/m²
Total ajustare caracteristici fizice % Total ajustare caracteristici fizice (€/m²)		0% 0	0% 0	0% 0
PRET AJUSTAT (€/m²)		10,77 €/m²	11,53€/m²	10,64€/m²
Cheltuieli pt aducere la stadiul de teren constructibil -imprejmuire Quantum ajustare (%)	Nu	nu 0%	Nu 0%	nu 0%
Quantum ajustare (€/m²)		€/m²	€/m²	€/m²
PRET AJUSTAT (€/m²)		10,77€/m²	11,53€/m²	10,64€/m²
Ajustare totala bruta absoluta Ajustare totala procentuala absoluta Numarul de ajustari		0,42 3,8% 2	0,43 3,7% 2	0,16 1,5% 1
VALOAREA DE PIATA (Vp)	10,64€/m²x1000mp= 10640€ respectiv 52566 lei rotund 52570lei			
Conform GEV 630 ar. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara care este cea mai apropiata dpdv fizic si economic, de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.				

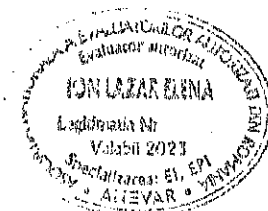
Raport de evaluare teren intravilan St=1000 mp, identificat prin nr. cadastral 25207, (str. Lactilrom nr. 6422), T 39, P 6422 UAT AMARA, jud Ialomita

Valoarea de piață V_p - Steren = 1000mp $V_{Tp} = 10640\text{€}$ respectiv $10,64\text{€}/\text{m}^2$ sau 52566 lei rotund 52570 respectiv 52,57 lei/ m^2

Notă:- Curs valutar BNR la data 15.05.2023: 1 €=4.9365 lei.

- Valoarea nu cuprinde TVA

Intocmit,



Raport de evaluare teren intravilan St=1000 mp, identificat prin nr. cadastral 25207, (str. Lactirom nr. 6422), T 39, P 6422 UAT AMARA, Jud Ialomita

Abordarea concludenta a fost considerata – tehnica cantitativa- analiza pe perechi de date .

- În concluzie, valoarea de piata a bunului imobil de evaluat – teren intravilan St= 100 m² situat in localitatea Amara , str.George Valsan ,T 315/7, P 83/1, nr. cadastral 29170 , jud Ialomita estimată prin tehnica cantitativa- analiza pe perechi de date la data evaluării 15.05.2023, este:

VALOAREA DE UTILIZARE A TERENULUI	1068€ respectiv 5275,9 lei, rotund
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.I	5276 lei

4.5 Analiza rezultatelor. Opinia evaluatorului.

4.5.1 Rezultatele abordărilor aplicate-

S-a abordat metoda alternativa -Extractia de pe piata

VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ	1068€ respectiv 5275,9 lei,
PRIN tehnica cantitativa- analiza pe perechi de date	rotund 5276 lei
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.	

4.5.2 Opinia evaluatorului

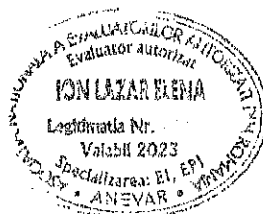
Pentru estimarea valorii de piață a bunului imobil analizat – teren intravilan St=100 m² situat in localitatea Amara, str.George Valsan , T 315/7, P 83/1, nr. cadastral 29170 , Jud Ialomita estimată prin tehnica cantitativa -analiza perechi de date fiind mai relevantă în acest caz unde se cunosc tranzactii de proprietati formate din terenuri libere . Având în vedere cantitatea, calitatea informatiilor detinute ca urmare a analizelor noastre, adecvarea abordărilor prezentate si ipotezelor limitative expuse în prezentul raport de evaluare, evaluatorul opinează că valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării asa cum se prezenta la data evaluării (conform datelor puse la dispozitie de către client), este:

Valoarea de piață Vp– Steren = 100mp V_{tp} = 1068€ respectiv 10,68 €/m² sau 5276 lei respectiv 52,76 lei/m²

Note:

1. Curs de schimb valutar comunicat de BNR la data evaluării 15.05.2023: 1 € = 4.9365 lei.
2. Valoarea estimată nu include TVA.
3. Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale si speciale prezentate în raport si a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările noastre sunt valori de piață, conform definitiilor mentionate pe parcurs si nu au luat în calcul conditii atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.
4. Analizele si opiniile noastre au fost bazate si dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „Standardele de evaluare a bunurilor 2022”

ION LAZAR ELENA
Membru titular ANEVAR
legitimatia nr. 1



Raport de evaluare teren intravilan St=1000 mp, identificat prin nr. cadastral 25207, (str. Lactilrom nr. 6422) , T 39, P 6422 UAT AMARA , Jud Ialomita

Anexe la raport

Anexa 1

Fotografii

Documente care au stat la baza evaluării :

- Documentele si schitele puse la dispozitie evaluatorului de catre proprietarul imobilului subiect respectiv;
- Carte Funciara 29170-copie;
- Extras de CF 29170, conform cererii 139713/4.11.2021; - Hotararea nr. 40/28.04.2023 si
- Anexa la HCL nr. 40 / 28.04.2023.Certificat de urbanism nr. 36/15.05.2023;
- Plan de incadrare in zona ;
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului sc. 1:200 ;
- Contract de vanzare cumparare a proprietatii teren intravilan situat in Amara, str. George Vaslan nr. 6 T 315/7, p 83, nr. cadastral 28924;
- Cererea nr. 5675 /23.03.2023 (solicitare cumparare teren intravilan nr. cad. 29170) ;

Strict cele anexate.

Extrase informatii de plată
Calificările evaluatorului