



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 800 mp, situat în orașul Amara, strada Dimitrie Cantemir, nr.89, identificat cu număr cadastral 23717

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița

Având în vedere:

- cererea nr.10479 din 19.06.2025, a domnului Mihăilă Cătălin, cu privire la solicitarea cumpărării terenului intravilan pe care îl deține în concesiune, în suprafață de 800 mp, situat în orașul Amara, strada Dimitrie Cantemir, nr.89, identificat cu număr cadastral 23717;
- referatul de aprobare nr.270 din 18.09.2025, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.271 din 18.09.2025, al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- raportul de avizare nr.202 din 29.09.2025, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr.226 din 29.09.2025, al Comisiei pentru activități social culturale, culte, învățământ, sport, sănătate, și familie;

Examinând:

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

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul intravilan în suprafață de 800 mp, situat în orașul Amara, strada Dimitrie Cantemir, nr.89, identificat cu număr cadastral 23717, 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, domnului Mihăilă Cătălin, Compartimentului juridic, Compartimentului contabilitate, salarizare-resurse umane și Compartimentului impozite și taxe, executare silită, urmând a fi publicată în Monitorul Oficial Local al Orașului Amara.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Constantin-Valentin ȚINTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

Nr.138

Din 30 septembrie 2025

Adoptată în Amara

Ex.3

- ANEXA -



EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR ANEVAR
SPECIALIZARILE EPI,EBM

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 474/01.09.2025

Teren intravilan
Amara, jud Ialomita

☐ nr cadastral 23717

August 2025

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 rezervam 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.

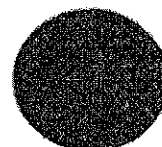
In urma aplicarii metodelor de evaluare, concluzia asupra valorii este:

Valoarea de piata
20.800 EURO,
echivalent
105.100 LEI

Cu stima,
Rares Treeroiu
Evaluator autorizat,
Specializari EPI si EBM
Legitimatie 18433



Birou Evaluator Rares Treerolu,
Tel: 0724.973.259
rares@evaluatorproprietati.ro



Cuprins

SINTEZA EVALUARII	3
1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	4
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	4
1.7. Tipul valorii utilizate	5
1.8. Data evaluarii	5
1.9. Natura si amploarea 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
2. PREZENTAREA DATELOR	8
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	13
2.5. Descrierea proprietatii	13
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	15
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
4. EVALUAREA	21
4.1. Metodologia de evaluare	21
4.2. Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe	22
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
5.1. Analiza rezultatelor	25
5.2. Concluzia asupra valorii	26
6. ANEXE	27



SINTEZA EVALUARII

Client: UAT AMARA
Proprietar: UAT AMARA
Utilizator: UAT AMARA
Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara – Teren intravilan
Data evaluarii: 26.08.2025
Data inspectiei: 26.08.2025
Data si nr raportului de evaluare : 474/01.09.2025

Valoarea totala de Piata: 20.800 EURO
105.100 LEI

Obiectiv	Nr cadastral	Suprafata mp	Valoare de piata estimata EURO	Valoarea de piata estimata LEI
Teren	23717	800	20,800	105,148
TOTAL			20,800	105,100

Cursul de schimb
la data evaluarii 1 euro = 5.0552 lei

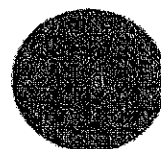
Abordari utilizate Abordarea prin piata –
Metoda comparatiei directe

Suprafata teren 800 mp nr cad 23717
(conform extras CF)

Evaluator autorizat,
TREEROLU RARES
Legitimatie 18433
Specializari EPI, EBM



Birou Evaluator Rares Treerolu,
Tel: 0724.973.259
rares@evaluatorproprietati.ro



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului

Evaluator Autorizat dl TREEROIU RARES Membru Titular ANEVAR, cu legitimitatea nr. 18433 valabila pe 2025.

In vederea realizarii raportului de evaluare mentionez ca nu s-a apelat la asistenta substantiala din partea niciunui alt specialist.

Evaluatorul nu are niciun interes sau legatura, in prezent sau in perspectiva, in ceea ce priveste proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare si nici nu a fost influentat de vreuna dintre partile implicate.

Nu au existat factori care ar putea restrange abilitatea evaluatorului de a efectua prezentul raport de evaluare; informatiile si opiniile prezentate in raport sunt concluzii personale ale evaluatorului si sunt nepartinitoare din punct de vedere profesional.

1.2. Identificarea clientului

Client:

Denumire: UAT AMARA

1.3. Identificarea altor utilizatori desemnati

Utilizator desemnat: Acest raport de evaluare ii este adresat UAT AMARA si nu poate fi utilizat in alte scopuri sau de catre alti utilizatori.

1.4. Activul supus evaluarii

Proprietate imobiliara – Teren Intravilan

Nr. Crt.	Obiectiv	Nr. cadastral	CF	Suprafata mp	Tip teren	Categorie folosinta	Adresa/localitate	Proprietar	Observatii
1	Teren	23717	23717	800	Intravilan	Arabil	Jud. Ialomita, UAT Amara, Loc. Amara, Str Dimitrie Cantemir, Nr. 89	UAT AMARA	Nu sunt
2	Locuinta	23717-C1	23717	411	-	ructii de loc	Jud. Ialomita, UAT Amara, Loc. Amara, Str Dimitrie Cantemir, Nr. 89	MIHAILA CATALIN	Nu face obiectul evaluarii

Fisa Teren	
Teren intravilan	
Adresa:	Jud. Ialomita, UAT Amara, Loc. Amara, Str Dimitrie Cantemir, Nr. 89
Localizare (Cartier/Zona):	Satul Nou
Acces:	Drum pietruit
Suprafata totala (mp):	800
Destinatie/Utilizare:	CC rezidential
Utilitati:	La limita proprietatii
Front stradal:	20.4 m
Raport laturi:	0.50
Topografie:	Plan
Alte elemente (imprajumla amenajari):	Nu
Certificat de urbanism	
Alte elemente	Nu

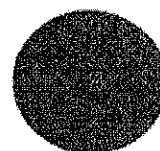
1.5. Moneda evaluarii

Concluzia finala asupra valorii va fi exprimata in lei si euro.

1.6. Utilizarea desemnata

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

Birou Evaluator Rares Treeroiu,
Tel: 0724.973.259
rares@evaluatorproprietati.ro



1.7. Tipul valorii utilizate

Tipul valorii estimate este **valoarea de piață** așa cum este ea definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR, SEV 104 Tipuri ale valorii și anume: *"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a), la data evaluării, între un cumparator hotarat și un vânzător hotarat, într-o tranzacție nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care partile au acționat fiecare în cunoștința de cauză, prudent și fără constrângere."*

Valoarea este exprimată în euro și lei la data de referință a evaluării, având în vedere cursul valutar la data de 26.08.2025 - 5.0552 RON/ EUR

1.8. Data evaluării

Data evaluării este 26.08.2025, data la care sunt valabile informațiile privind nivelul prețurilor și documentele furnizate de client și la care se consideră valabile ipotezele și ipotezele speciale luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Data redactării raportului este 01.09.2025.

1.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului și orice limitări ale acestora

Pășii parcurși în documentarea necesară pentru elaborarea evaluării au fost:

- ☐ Solicitarea documentelor privind bunul supus evaluării
Evaluatorul a analizat documentele puse la dispoziție de către client și a identificat activul/activele împreună cu reprezentantul clientului.
La data inspecției, au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată (identificare, starea fizică, , caracteristicile proprietății, vizualizarea documentelor în original).
Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

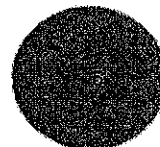
1.10. Natura și sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile¹ utilizate au fost:

Date specifice (informații primite de la client)	Date economice generale (informații colectate de evaluator)
- Documente privind dobândirea dreptului de proprietate (Acte de proprietate); - Documente privind întabularea dreptului de proprietate (Extrase Carte Funciara, Încheieri de întabulare);	- Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii etc.); - Website-uri anunțuri imobiliare, agenții imobiliare; - Cataloage costuri IROVAL - Indreptare tehnice costuri Matrix Rom. - Baza de date a evaluatorului. - Banca Națională a României (BNR)

Evaluatorul se bazează pe surse și baze de date credibile la data evaluării. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate cu privire la corectitudinea, acuratețea și completitudinea datelor publice puse la dispoziție de Managementul societății și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt incomplete sau gresite.

¹ Sursele de informații au fost: reprezentanții solicitanților, pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric, șamd.) care sunt responsabili exclusivi 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;

Conditile limitative ale evaluarii sunt urmatoarele:

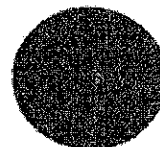
- ☐ Evaluatorul isi rezerva dreptul de a reveni asupra valorii, daca se constata ca exista si alte documnete in care sunt elemente care sa afecteze valoarea exprimata in prezentul raport de evaluare:
- ☐ Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa 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 in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre 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 atâta timp cât condițiile în 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 intregii 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:

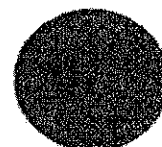
Standarde generale	Standarde pentru active si utilizari specifice	Ghiduri de evaluare
SEV 100 – Cadru/ general al evaluarii (IVS 100) SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101) SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102) SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103) SEV 104 – Informatii despre date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

Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Cu stima,
Rares Treeroiu
Evaluator autorizat,
Specializare Evaluator Proprietati



Birou Evaluator Rares Treeroiu,
Tel: 0724.973.259
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 800 mp nr cad 23717.
- Conform inspectiei la fata locului, s-a constata ca situatia scriptica corespunde cu cea factica.

Descrierea juridica

Proprietar: UAT AMARA, persoana juridica.

Este supus evaluarii dreptul deplin de proprietate al UAT 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. 13, din 24/02/1999 emis de CONSILIUL LOCAL AMARA; Act Administrativ nr. 14275, din 25/08/2017 emis de PRIMARIA ORASULUI AMARA; Act Administrativ nr. 641, din 17/08/2017 emis de PRIMARIA ORASULUI AMARA; Act Administrativ nr. 25, din 19/04/2005 emis de CONSILIUL LOCAL AMARA; Act Administrativ nr. 33, din 24/07/2000 emis de CONSILIUL LOCAL AMARA; Act Administrativ nr. 12495, din 27/07/2017 emis de PRIMARIA ORASULUI AMARA; Act Administrativ nr. 13793, din 17/08/2017 emis de PRIMARIA ORASULUI AMARA;

Date privind intabularea:

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

Nr. Crt.	Obiectiv	Nr cadastral	CF
1	Teren	23717	23717

, conform extras CF emis de OCPI Ialomita.

Sarcini:

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

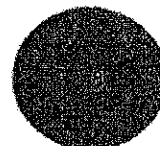
Date privind documentatia cadastrala:

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:

- Alimentaţie 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

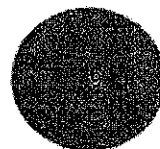
Oraşul are o **componentă turistică pronunţată**, dezvoltându-se în jurul **Lacului Amara** şi al bazei balneare, cu hoteluri, pensiuni, vile turistice şi centre de tratament.

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.

Vecinătăţi şi poziţionare



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.
Agricultura este dezvoltată în zona perlurbană, iar proximitatea municipiului Slobozia oferă acces la servicii și locuri de muncă suplimentare.

✚ Date despre vecinătăți

🔍 Date de referință

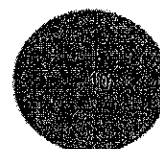
Strada Dimitrie Cantemir apare listată ca una din străzile din Amara pe site-uri locale de cartografiere rutieră și satelit.
În Hotărârea Consiliului Local Amara nr. 8/2009 se menționează un lot "Strada Dimitrie Cantemir 85" de **800 mp, zona Drumul Fermei** care este teren intravilan.
Într-o altă hotărâre, strada este delimitată între "str. D. Cantemir la est și teren arabil extravilan la vest."

🏠 Vecinătăți generale estimate

Pornind de la cele de mai sus, iată cum ar putea arăta vecinătățile pentru un amplasament pe Strada Dimitrie Cantemir:

Direcția	Vecinătăți probabile / elemente de
Est	Alte străzi ale orașului, locuințe individuale; probabili servicii locale.
Vest	Teren arabil extravilan (deoarece în hotărârea locală strada respectivă este teren arabil extravilan).
Nord / Sud	Alte proprietăți rezidențiale, grădini, case parțial de: posibil zone cu loturi libere.
Front la drumuri principale/servicii	Dependent de cât de aproape este strada de arterele Amara; acces posibil la utilități standard (energie, apă rezidențiale).

Proprietatea are acces la cale de transport în comun (maxi taxi).
Artere importante de circulație existente în zona:

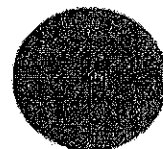


- DN 2C

- ✦ Amplasarea Accesul la teren se face din strada Dimitrie Cantemir (strada pietruita), adiacent DN2C.
Zona in care se afla terenurile nu prezinta constructii. Majoritatea constructiilor din zona sunt constructii rezidentiale si spatii logistice.
In zona exista utilitati.
Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca zona cu trafic intens.
Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila.
Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita. Poluarea este relativ redusa. Retelele publice de utilitati se prezinta in stare satisfacatoare.
Zona are caracter rezidential.

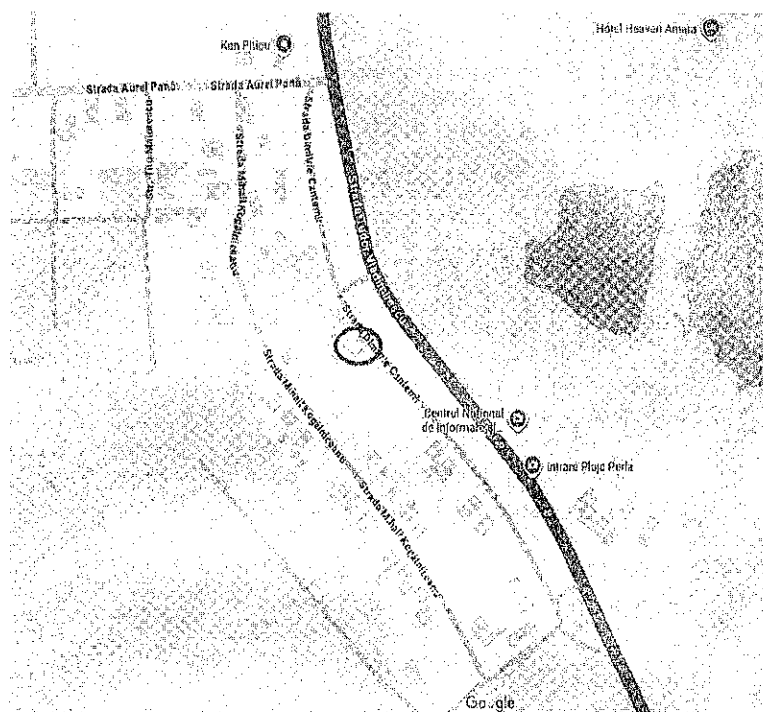
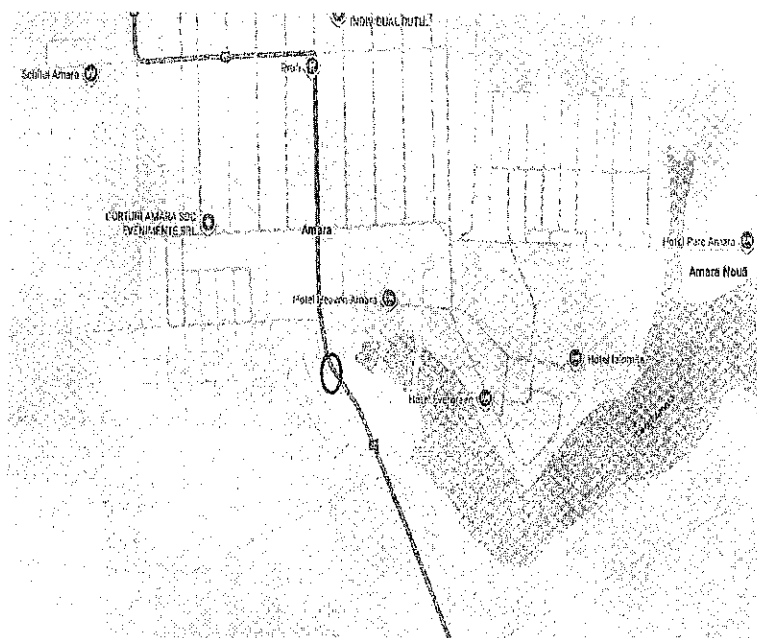
2.3. Informatii despre amplasament

- ✦ Suprafata terenului Suprafata de teren aferenta proprietatii este de 800 mp nr cad 23717 . in cota exclusiva.
- ✦ Geografia Relieful proprietatii este plan, iar forma este relativ regulata.
- ✦ Accesul la drum public Proprietatea are acces la un drum pietruit.
- ✦ Facilitati Nu este cazul.
- ✦ Utilitati Utilitati de care dispune proprietatea:
Energie electrica: da.
Gaze: da
Apa: da
Canalizare: da
- ✦ Servitutii si restrictii Nu exista

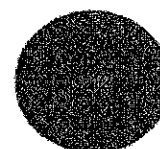


AMPLASAREA PE HARTA

<https://maps.app.goo.gl/nrrrVQSg1o7jLhAN7>



Birou Evaluator Rares Treeroliu,
Tel: 0724.973.259
rares@evaluatorproprietati.ro



2.4. Aspecte privind utilizarea

✦ Utilizarea proprietatii la data inspectiei La data inspectiei terenul era ocupat de o constructie cu 3 niveluri in suprafata construita desfasurata de 411 mp, care nu face obiectul evaluarii.

✦ Analiza celei mai bune utilizari Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- ☐ cea mai buna utilizare a terenului liber
- ☐ cea mai buna utilizare a terenului construit.

Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe terenurilor intravilane si de posibilitatile de folosire a acestora.

Concluzia este că:

In conditiile pietei actuale, cea mai buna utilizare a proprietatii in este ca proprietate imobiliara – teren pretabil pentru proprietati rezidentiale.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- ☐ este permisibila legal conform Autorizatie de Construire.
- ☐ indeplineste conditia de fizic posibila (deschidere teren / acces / etc)
- ☐ este fezabila financiar.
- ☐ este maxim productiva se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

2.5. Descrierea proprietatii

Descriere imobil – Str. Dimitrie Cantemir nr. 89, Amara, jud. Ialomita

Tip imobil: Teren intravilan + constructie de locuinte (C1)

Adresa: Oraș Amara, jud. Ialomita, Str. Dimitrie Cantemir nr. 89

Număr cadastral: 23717

Suprafata teren: 800 mp

Categoria de folosinta: curti-constructii

Împrejmuire: terenul este împrejmuit

Situatie juridica teren:

- Proprietar: **Orașul Amara** (drept de proprietate privata, cota 1/1)
- Există **drepturi de concesiune** înscrise în favoarea unor persoane fizice (Martinescu Florea & Dochita; Mihailă Cătălin).

Constructia C1 – Locuinta individuala

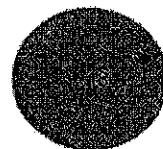
Destinatie: locuinta

Suprafata construita la sol: 159 mp

Suprafata construita desfasurata: 411 mp

Regim de inaltime: P + E + M (parter, etaj, mansarda)

Repartizare suprafete:



- Parter: 159 mp
- Etaj: 126 mp
- Mansardă: 126 mp

An construcție: 2013

Situație juridică: construcția este înscrisă într-o carte funciară proprie (CF 23717-C1).

Dimensiuni și geometrie teren

Suprafață totală: 800 mp, delimitată prin segmente cu următoarele lungimi aproximative:

- 39,77 m × 20,00 m × 39,43 m × 20,42 m → lot cu formă regulată, dreptunghiulară.

✱ Rezultă că imobilul este compus dintr-un teren intravilan de 800 mp cu destinație curți-construcții, pe care este edificată o locuință modernă (P+E+M, 2013, 411 mp desfășurați). Dreptul de proprietate asupra terenului aparține Orașului Amara, fiind acordate drepturi de concesiune către persoane fizice, iar construcția este intabulată separat.



3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1. Piața imobiliară

1. Segmentul rezidențial

Evoluția prețurilor

Prețurile medii au crescut cu aprox. 14 % YoY – atingând 1.710 €/m² la nivel național; în Cluj-Napoca 3.000 €/m² (+15,7 %), în București ~1.862 €/m² (+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

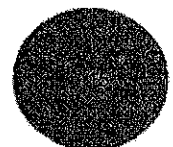
Office (București): spațiu nou limitat, cu leasing de ~383.300 m² în 2024; scădere ofertă, creștere chirii .
Retail: extinderea centrelor comerciale și retail parks, total ~4,5 mil m² stoc modern .
Industrial/Logistic: livrări estimate la +400.000 m² în 2025, cerere stabilă; vulnerabil la context geopolitic .

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, decl 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 ² ()	
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.

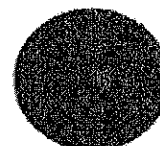
3.3. Analiza și previziunea cererii

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 (namoi 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

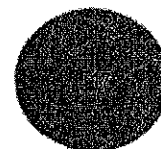
- Proximitatea de Slobozia (locuri de muncă, servicii), navetă facilă → interes pentru locuire la cost total mai redus decât în municipiu.
- Brandul balnear al Amarei → cerere recurentă "second home"/pensiuni aproape de lac și spa.
- Regim urbanistic clar + utilități (energie, apă/canal; gaze unde există) → 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: întravilan 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 ≥ 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-ansambluri: 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

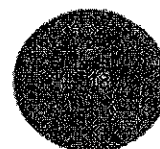
Fragmentat, retail (listări individuale pe platforme); loturi mici 300–1.000 mp pentru locuire; loturi medii 1.000–5.000 mp; ocazional loturi mari ($\geq 1,5$ ha) anunțate „parcelabil”. Exemple active/recente: OLX indică lot de 1.600 mp și un lot de 5.000 mp la Amara; apare și un 400 mp („teren de casă”).

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 euro/mp	Utilitati	Pis	Sursa
A	Amara, satul Nou, jud Ialomita	INTRAVILAN arabil / rezidential	5.300	120.000	23	La limita proprietatii	60	https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-otr-casa/anunt/vand-teren-intravilan/291e463181d171d2d1f21e3721e30936.html
B	Amara, Tudor Vladimirescu, jud Ialomita (zona Primaria Veche)	INTRAVILAN arabil / rezidential	700	20.000	29	La limita proprietatii	24	https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-otr-casa/anunt/teren-intravilan/91h0f9d9h9867249e02h266983f45516.html
C	Amara, George Valsan, jud Ialomita	INTRAVILAN arabil / rezidential	800	16.000	20	In zona	20	https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-800-mp-zona-drumului/termal/7e460a5116e27128151e1e16400ed27252.html

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 atributele 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:

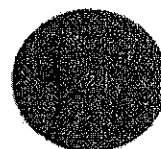
- ☐ Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele comparabile (identice sau similare), ale căror prețuri se cunosc; dacă nu există tranzacții recente, sau acestea sunt puține și/sau informațiile despre ele sunt puțin credibile, pot fi luate în considerare 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 acesteia;
- ☐ **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 parcelarii 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.

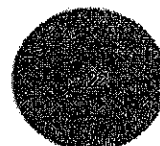
Instrumentul de lucru pentru efectuarea ajustărilor este *grila de piață* care reprezintă un tablou ce are pe linii elementele de comparație, pe prima coloană proprietatea evaluată iar pe celelalte coloane, proprietățile comparabile. Uneori pentru fiecare element de comparație se alocă două linii: una pentru comparație 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/ofertă 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 B (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/29ig46318idi7jd2di21g372ig30936.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website romimo.ro. The listing is for a plot of land for sale, categorized as 'Teren intravilan'. The price is listed as 120,000 EUR, marked as 'negociabil' (negotiable). The listing is by a user named 'emiliano_danny' with a verified phone number 0727648608. The description states the land is located in Amara, Judetul Ialomița, near the Salu Nou settlement, with a road width of 7m. The land area is approximately 60m in length and 75m in width, totaling about 4500m². The listing ID is 1662825107. There are buttons for 'Fa oferta' (Make offer) and 'Arată telefon' (Show phone). The right sidebar includes a contact button and a 'Distribuie anunțul pe' (Share the ad on) section with social media icons.

Comparabila B

<https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-intravilan/9ih0f9deh9867249e02h266983f455i6.html>

The screenshot shows a real estate listing on the website romimo.ro. The listing is for a plot of land for sale, categorized as 'Teren intravilan'. The price is listed as 20,000 EUR, marked as 'negociabil' (negotiable). The listing is by a user named 'Norica Barbacaru' with a verified phone number 0734034244. The description states the land is located in Amara, Judetul Ialomița, with a road width of 7m. The land area is approximately 700m². The listing ID is 1756725484. There is a button for 'Arată telefon' (Show phone). The right sidebar includes a contact button and a 'Distribuie anunțul pe' (Share the ad on) section with social media icons. A large photograph of the land is displayed in the center.

Birou Evaluator Rares Treeroiu,
Tel: 0724.973.259
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>

romimo.ro

enuri de vânz... teren de vanzare... Terenuri de vanz... Vând teren întra... Teren intravilan... Teren 800 mp zona...

romimo.ro

Teren 800 mp zona Drumul Fermei 16 000 EUR

Validat din 9/26/2025 6:31 de AAC

 1/6

Raluca Radu
Vezi toate anunțurile

Arată telefon

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta din anunțul tău. Mai este valabilă?

Caractere rămase: 2039

Adaugă fotografie

Distribuie anunțul pe

f

Specificatii

Suprafata terenului	800 m ²
Latimea drum accos	20

Birou Evaluator Rares Treeroiu,
Tel: 0724.973.259
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.

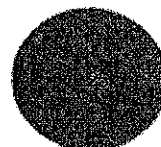
Pentru proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport s-au obținut:

Abordarea prin piață 20.800 EURO echivalent 105.100 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 cantitarea informațiilor.

Din punct de vedere al adecvării abordarea prin piață este cea mai potrivită pentru acest tip de proprietate, întrucât tendințele pe piața specifică este de tranzacționare și nu de închiriere. Dovadă 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 piață 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
20.800 euro,
echivalent
105.100 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 Treeroliu
Evaluator autorizat,
Specializari EPI si ERMA
Legitimatie