



JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI
AMARA

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



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea raportului de evaluare pentru apartamentul, situat în orașul Amara,
strada Lacului, bloc J2, scara A, et.4, ap.20, identificat cu nr. cadastral
20143-C1-U22**

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița
Având în vedere:

- cererea nr.13556 din 06.08.2024, depusă de petenta Ștefan Diana-Mariana, cu privire la solicitarea cumpărării apartamentului, situat în orașul Amara, strada Lacului, bloc J2, scara A, et.4, ap.20;
- referatul de aprobare nr.272 din 18.09.2025, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.273 din 18.09.2025, al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- raportul de avizare nr.203 din 29.09.2025, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr.227 din 29.09.2025, al Comisiei pentru activități social culturale, culte, învățământ, sport, sănătate, și familie;

Examinând:

- prevederile art.7 și 16 din Legea nr.85 din 22 iulie 1992 (**republicată**) (*actualizată*) privind vânzarea de locuințe și spații cu alta destinație construite din fondurile statului și din fondurile unităților economice sau bugetare de stat;
- prevederile art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. b și art. 364 alin. (1) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 05.07.2019 privind Codul administrativ;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 Se aprobă raportul de evaluare pentru apartamentul, situat în orașul Amara, strada Lacului, bl.J2, scara A, et.4, ap.20, identificat cu nr. cadastral 20143-C1-U22, conform anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 Prin grija secretarului general al Orașului Amara, prezenta hotărâre va fi comunicată, spre aducere la îndeplinire, Primarului Orașului Amara, petentei Ștefan Diana-Mariana, Compartimentului juridic, Compartimentului contabilitate, salarizare-resurse umane și

Compartimentului impozite și taxe, executare silită, urmând a fi publicată Monitorul Oficial Local și la avizierul Primăriei Orașului Amara.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Constantin-Valentin ȚINTĂ

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE,
SECRETAR GENERAL
Tudorița IONESCU

Nr.139
Din 30 septembrie 2025
Adoptată în Amara
Ex.3

— ANEXA —



EVALUATOR AUTORIZAT

MEMBRU TITULAR ANEVAR

SPECIALIZARILE EPI, EBM

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 471/ 01.09.2025

Apartament 2 camere Amara, jud Ialomița

□ Nr cadastral 20143-C1-U22

August 2025

UAT AMARA

RE: Raport evaluare apartament 2 camere- Amara, jud Ialomita

Stimata Doamna / Stimate Domn,

In urma solicitarii primite 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.

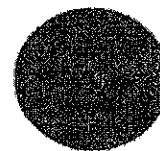
In urma aplicarii metodelor de evaluare, concluzia asupra valorii este:

Valoarea de piata
38.000 EURO,
echivalent
192.000 LEI

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



Birou Evaluator Rares Treeroiu,
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 Standardela 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	8
2.3. Informatii despre amplasament	10
2.4. Aspecte privind utilizarea	11
2.5. Descrierea apartamentului	12
2.6. Inspectia	12
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	13
Piata specifica	13
Analiza si previziunea cererii	14
Analiza si previziunea ofertei	15
Analiza echilibrului pietei specifice	18
4. EVALUAREA	19
Metodologia de evaluare	19
Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe	19
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
5.1. Concluzia asupra valorii	23
6. ANEXE	24



SINTEZA EVALUARII

Client: UAT AMARA
Proprietar: UAT AMARA
Utilizator: UAT AMARA
Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara – Apartament cu 2 camere si dependinta
Data evaluarii: 26.08.2025
Data inspectiei: 26.08.2025
Data si nr raportului de evaluare :471/01.09.2025

Valoarea totala de Piata: 38.000 Euro
192.000 Lei

Nr. Crt.	Obiectiv	Valoare de piata estimata EURO	Valoare de piata estimata LEI
1	Apartament 2 camere	38,000	192,098
TOTAL		38,000	192,000

Cursul de schimb la data evaluarii 1 euro = 5.0552 lei

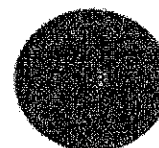
Abordari utilizate Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe

Suprafata apartament 46.8 mp nr cad 20143-C1-U22.
(conform extras CF)

Evaluator autorizat,
TREEROIU RARES
Legitimatie 18433
Specializari EPI, EBM



Birou Evaluator Rares Treeroiu,
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 legitimatia 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.

1.4. Activul supus evaluarii

Proprietate imobiliara – Apartament cu 2 camere si dependinte

Risc apartament	
Tip:	2 camere si dependinte
Adresa:	Jud. Ialomita, UAT Amara, Loc. Amara, Str LACULUI, Bl. J2, Sc. A, Et. 4, Ap. 20
Localizare (Zona/Cartier):	zona Parc Amara
An constructie imobil:	1985
Suprafata utila:	46.80
Suprafata logie:	3.4 mp
Etaj:	2/P+3
Finisaje interioare:	Inferioare
Sistem incalzire:	Termoficare retea
Tamplarie:	Ferestre PVC cu geam termopan, Usi interior lemn si Usa intrare metalica
Compartimentare:	Semi-decomandat
Anexe:	balcon 3.4 mp
Incadrare seismica:	Nu
Componente nonimobiliare:	Nu

precum si o cota indiviza in suprafata de 17 mp din terenul pe care este edificata constructia, aferenta apartamentului nr 20

1.5. Moneda evaluarii

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

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



1.6. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată a evaluării este estimarea valorii de piață, în vederea vânzării.

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 hotărât și un vânzător hotărât, 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

Pasii 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.
- ☐ Culegerea și analiza datelor de piață

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

Informațiile utilizate au fost:

Date specifice (informații primite de la client)

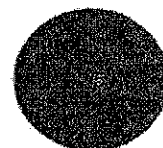
- Documente privind dobândirea dreptului de proprietate (Acte de proprietate);
- Documente privind întabularea dreptului de proprietate (Extrase Carte Funciara, Încheieri de întabulare);

Date economice generale (informații colectate de evaluator)

- 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 greșite.

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



1.11. Ipoteze si ipoteze speciale

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

- Apartamentul a fost identificat cu ajutorul documentelor puse la dispozitie de client. Evaluarea se face in ipoteza ca acest mod de identificare este corect, evaluatorul neavand la dispozitie nici un fel de alte informatii privind localizarea.
- Proprietatea a fost evaluata ca fiind lipsita de sarcini;
Conditii limitative ale evaluarii sunt urmatoarele:
- ☐ Evaluatorul isi rezerva dreptul de a reveni asupra valorii, daca se constata ca exista si alte documente 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 neconcordanza 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 atata timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- ☐ Orice alocare de valori pe componente este valabila numai in cazul utilizarii prezentate in raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite in legatura cu o alta evaluare si sunt invalide daca sunt astfel utilizate;
- ☐ Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- ☐ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- ☐ Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului;
- ☐ Orice valori estimate in raport se aplica 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.

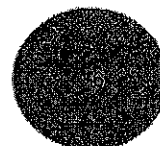
Ipoteze speciale: NU SUNT

1.12. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, in totalitate sau pe parti, este confidential, destinat numai partilor desemnate in cadrul raportului (a se vedea utilizatorii desemnati) si in scopul precizat. Astfel, acest raport nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apară.

Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele la care s-au facut referiri anterior, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

De asemenea, intrarea in posesia unui tert a unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.



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

Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Cu stima,
Rares Treeroiu
Evaluator autorizat,
Specializari EPI si EBM
Legitimatie 18416



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



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.

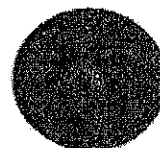
✚ Identificarea proprietatii imobiliare subiect	Apartament cu 2 camere si dependinte situat in Amara, jud Ialomita Conform actelor de proprietate, imobilul este Apartament cu 2 camere si dependinte cu suprafata de 46.8 mp nr cad 20143-C1-U22. , precum si cota indiviza in suprafata de 17 mp din terenul pe care este edificata constructia, aferenta apartamentului nr 20. Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea factica.
✚ Descrierea juridica	<u>Proprietar:</u> UAT AMARA, societate romana. 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 <u>Anexa 2.</u>) Dreptul de proprietate asupra imobilului a fost dobandit prin <u>Act Administrativ nr. 70, din 28/04/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AMARA; Act Administrativ nr. 456, din 14/07/2025 emis de PRIMARIA AMARA;</u> <u>Date privind intabularea:</u> Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este inregistrat in Cartea Funciara nr. 20143-C1-U22 , Amara, jud Ialomita, sub nr. cadastral 20143-C1-U22, conform Extras de Carte Funciara emise de OCPI Ialomita <u>Sarcini:</u> Conform Sectiunii III a Extrasului de Carte Funciara, asupra imobilului nu exista sarcini. <u>Date privind documentatia cadastrala:</u> Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care ne-au fost prezentate: Extras CF, relevau <u>Date privind documentatia urbanistica:</u> 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, farmacie, 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 și infrastructură

Rutier: Acces facil prin **DN2A (E60)**, care leagă București de Slobozia și Constanța; drumurile județene asigură conexiunea cu localitățile învecinate.

Feroviar: Cea mai apropiată gară este Slobozia, aflată la aproximativ 7 km.

Transport public: Legături rutiere regulate cu Slobozia și localitățile limitrofe prin linii de autobuz și microbuze.

Infrastructură edilitară:

- Alimentare cu apă și rețea de canalizare acoperind majoritatea gospodăriilor.
- Rețea de gaze naturale disponibilă.
- Rețele de electricitate și telecomunicații dezvoltate.
- Străzi asfaltate pe arterele principale; străzile secundare sunt în proces de modernizare.

Caracteristici urbanistice și economice

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

Zona rezidențială este compusă predominant din locuințe individuale cu regim mic de înălțime (P, P+1), dar există și blocuri de locuințe în zona centrală.

Activitățile economice principale includ: **turism, servicii, agricultură** și mici activități comerciale și industriale.

Orașul beneficiază de **cadru natural atractiv** (lacul Amara și spațiile verzi), ceea ce îl face atractiv pentru investiții în turism și rezidențial.

Vecinătăți și poziționare

Nord: Comunele Bărcănești și Grivița

Sud: Municipiul Slobozia

Est: Comuna Grivița

Vest: Comuna Gheorghe Doja

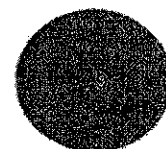
Distanțe: 7 km până la Slobozia, 120 km până la București, 140 km până la Constanța.

Profil socio-economic

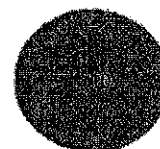
Populație: aprox. **7.000 locuitori** (tendință ușor descrescătoare).

Orașul Amara este recunoscut drept **stațiune balneoclimaterică de interes național**, ceea ce susține dezvoltarea turismului și a investițiilor imobiliare.

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



- ✚ Date despre vecinatati Strada Lacului se află în orașul Amara, județul Ialomița, pe malul lacului Amara. În vecinătatea acestei străzi se regăsesc mai multe zone și repere importante:
- Este situată în proximitatea lacului Amara, un punct central al orașului.
 Orașul Slobozia, reședința județului Ialomița, se află la aproximativ 7 km sud de Amara.
 Alte străzi și obiective din apropiere pot include facilități locale (parcuri, magazine, instituții – deși nu apar explicit în surse disponibile online).
- Proprietatea are acces la caile de transport în comun : autobuze.
 Artere importante de circulație existente în zona:
 - DN2C.
- ✚ Amplasarea Imobilul se afla în zona lacului pe Str LACULUI, Bl. J2, Sc. A, Et. 4, Ap. 20.
 Adresa este în planul 2 fata de strada principala.
 Amplasamentul se regaseste într-o zona mixta ocupata de locuinte multifamiliale si unifamiliale.
 Amplasarea imobilului în cadrul zonei este favorabila.
 Zona din imediata vecinatate a proprietății poate fi caracterizata ca relativ linistita. Poluarea este relativ redusa. Retelele publice de utilitati se prezinta în stare satisfacatoare.
- 2.3. Informatii despre amplasament**
- ✚ Suprafata terenului Terenul este în suprafata de 17 mp în cota indiviza..
- ✚ Geografia Relieful proprietatii este plat, iar forma este relativ dreptunghiulara.
- ✚ Accesul la drum public Proprietatea are acces la strada Nicolae Balcescu, strada asfaltata, cu o singura banda pe sens.
- ✚ Facilitati Nu este cazul.
- ✚ Utilitati Utilitati de care dispune proprietatea:
 Energie electrica: Da.
 Gaze: Da
 Apa: Da
 Canalizare: Da.
- ✚ Servitutii si restrictii Nu exista



✚ Utilizarea proprietatii la data inspectiei	La data inspectiei apartamntul avea utilizare rezidentiala si se regasea in stare buna.
✚ Analiza celei mai bune utilizari	<u>Cea mai buna utilizare</u> - 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 piața apartamentelor cu o cameră și de posibilitățile de folosire a acestora.

Concluzia este că:

În condițiile pietei actuale, cea mai bună utilizare a proprietății în este ca proprietate imobiliară – utilizare rezidențială.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U. această abordare:

- ☐ este permisibilă legal conform Autorizație de Construire.
- ☐ Îndeplinește condiția de fizic posibilă (deschidere teren / acces / etc)
- ☐ este fezabilă financiar.
- ☐ este maxim productivă se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări (destinații).

2.5. Descrierea apartamentului

Descriere imobil

Imobilul este un **apartament cu 2 camere**, situat în orașul **Amara**, județul **Ialomița**, având următoarele caracteristici:

Adresă: Strada Lacului, Bloc J2, Scara A, Etaj 4, Apartament 20, UAT Amara, județul Ialomița.

Suprafață construită: 64,8 mp.

Suprafață utilă: 46,8 mp.

Suprafață totală: 50,2 mp.

Cota indiviză din teren: 17 mp.

Compartimentare: apartament cu 2 camere, cu drept de coproprietate asupra terenului aferent.

Situația juridică

Număr cadastral: 20143-C1-U22.

Carte funciară: Nr. 20143-C1-U22, Amara.

Proprietar: UAT Amara, cu drept de proprietate privată, intabulat în cotă 1/1.

Titlu de proprietate: dobândit prin lege, conform actelor administrative emise de Consiliul Local Amara și Primăria Amara în 2025.

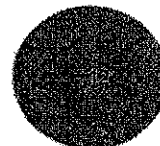
Sarcini: Nu sunt înscrise sarcini, ipoteci sau alte dezmembrăminte ale dreptului de proprietate.

2.6. Inspectia

INSPECTIA S-A REALIZAT DIN STRADA.

Inspectia a fost realizată în data de 26.08.2025, de către evaluator, însoțit de către reprezentanții clientului fața locului.

A fost constată starea bună a construcției.



3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața apartamentelor cu 2 camere în România variază semnificativ în funcție de oraș, zonă și alte caracteristici ale proprietăților. În general, apartamentele cu 4 camere sunt preferate de familii mai mari datorită spațiului generos pe care îl oferă, iar prețurile sunt mai ridicate comparativ cu apartamentele mai mici.

Factori care influențează piața:

1. Localizarea: În orașele mari precum București, Cluj-Napoca, Timișoara și Iași, prețurile sunt considerabil mai ridicate în zonele centrale sau apropiate de facilități precum școli, parcuri sau centre comerciale. În București, de exemplu, un apartament cu 2 camere în zone precum Aviatorilor sau Herăstrău poate costa cu mult peste media națională.
2. Starea apartamentului: Apartamentele noi sau recent renovate sunt mai scumpe decât cele vechi sau care necesită renovări. Piața imobiliară din orașe mari a cunoscut o creștere a cererii pentru apartamente noi, iar dezvoltările rezidențiale moderne vin adesea cu prețuri semnificativ mai mari.
3. Suprafața utilă: Apartamentele cu 2 camere diferă în funcție de suprafața utilă. Cele mai mari, care depășesc 90 mp, sunt mai scumpe, în special în zonele centrale sau în ansamblurile rezidențiale noi.
4. Facilitățile și proximitatea: Proximitatea față de transportul public, prezența locurilor de parcare, dar și facilități precum terase, balcoane sau grădini private pot influența prețul.

Pentru o selecție mai largă de oferte și detalii, poți consulta site-uri imobiliare specializate precum Imobiliare.ro, Storia.ro sau PropertyBook.

Tendențe:

- Cererea în creștere: Cererea pentru apartamente mai spațioase a crescut în ultimii ani, în special din partea familiilor care au nevoie de mai mult spațiu pentru munca de acasă și studiu.
 - Dezvoltările rezidențiale noi: Majoritatea dezvoltărilor noi din orașele mari au apartamente cu 2 sau 3 camere, iar prețurile în ansamblurile rezidențiale noi sunt, de obicei, mai mari decât în imobilele vechi.
- Exemple de prețuri (octombrie 2024):

Piața imobiliară este într-o continuă schimbare, iar prețurile sunt influențate de factori economici, cerere și ofertă.

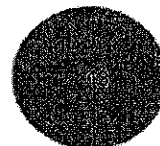
esfasurarea unor activitati de birou din spațiul).

Piața specifică

Piața specifică este piața apartamentelor cu 2 camere în orașe mici din România

Piața rezidențială. În ciuda măsurilor restrictive impuse de situația post-pandemică, în primul trimestru al 2024 piața rezidențială a înregistrat un trend ascendent, prețurile solicitate în perioada octombrie-decembrie 2024 având o creștere de cca. 1,5% comparative cu trimestrul anterior.

Excepția cu marja de creștere peste 2% o constituie doar Capitala. Celelalte orașe cu majorări de prețuri de tranzacționare sunt: Galațiul (1,9%), Brașovul (1,9%), Oradea (1,3%), Craiova (1%), Braila (0,9%).



Analiza și previziunea cererii

Cererea pe piața apartamentelor cu 2 camere a cunoscut o evoluție specifică, în funcție de mai mulți factori socio-economici și demografici. Apartamentele cu 3 camere sunt, în general, preferate de familii mai numeroase sau de cei care doresc mai mult spațiu pentru confort, iar cererea pentru aceste proprietăți poate varia semnificativ.

Factori care influențează cererea pentru apartamente cu 2 camere:

1. Creșterea necesității de spațiu:

- Munca de acasă: Pandemia și schimbările în stilul de muncă au dus la o creștere a cererii pentru apartamente mai mari, unde o cameră suplimentară poate fi transformată în birou.
- Studiul de acasă: Familiile cu copii care au nevoie de spațiu pentru studiu și activități suplimentare preferă apartamentele cu mai multe camere.

2. Demografia:

- Familiile tinere care își doresc mai mulți copii și au nevoie de spațiu pe termen lung reprezintă un segment important în cererea pentru apartamente cu 2 camere.
- Repatrierea românilor din diaspora: O altă tendință în creștere este reprezentată de românii care se întorc din străinătate și preferă să investească în apartamente mai mari, în orașele mari sau în localitățile de unde provin.

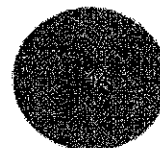
3. Lipsa ofertei suficiente:

- Dezvoltatorii imobiliari tind să construiască mai multe apartamente mici (2-3 camere), iar oferta pentru cele cu 4 camere este mai restrânsă, în special în centrele urbane.

4. Mobilitatea socială:

- Creșterea puterii de cumpărare în anumite regiuni ale țării, cum ar fi București, Cluj-Napoca, Timișoara și Brașov, a determinat familiile cu venituri mai mari să opteze pentru apartamente mai mari, crescând astfel cererea.
- În contrast, în zonele mai puțin dezvoltate, cererea pentru apartamente cu 3 camere este mult mai scăzută, deoarece majoritatea preferă locuințele mai accesibile din punct de vedere financiar.

5. Investiții pe termen lung:



- Apartamentele cu 2 camere sunt văzute ca o investiție pe termen lung, oferind familiilor stabilitate și un spațiu care poate fi adaptat la nevoile lor viitoare. Mulți cumpărători preferă să investească într-un apartament mai mare, anticipând nevoia de spațiu în viitor.

6. Creșterea prețurilor și accesibilitatea creditelor:

- Cu toate că prețurile apartamentelor au crescut în ultimii ani, accesul relativ ușor la credite ipotecare și programe guvernamentale precum „Prima Casă” sau „Noua Casă” au facilitat achiziția de locuințe mai mari pentru cei care își permit să ia un împrumut pe termen lung.

Cererea în funcție de regiuni:

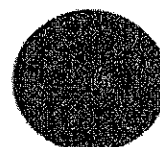
- București: Este orașul cu cea mai mare cerere pentru apartamentele cu 4 camere, în special în cartierele rezidențiale noi și zonele de lux. Cererea este susținută de familii înstărite și investitori care caută să profite de creșterea valorii proprietăților.
- Cluj-Napoca: Cererea pentru apartamente mari este în creștere, orașul fiind un important centru universitar și IT, atrăgând profesioniști cu venituri mari care caută locuințe spațioase.
- Timișoara și Iași: Deși cererea este mai mică decât în București sau Cluj, în aceste orașe există o creștere a interesului pentru apartamentele cu 4 camere, în special în rândul familiilor care caută stabilitate pe termen lung.

Concluzie:

Cererea pentru apartamentele cu 2 camere continuă să fie influențată de schimbările în stilul de viață, nevoile familiilor și tendințele economice. Deși acestea nu sunt la fel de căutate ca apartamentele cu 2 sau 4 camere, nevoia de spațiu suplimentar, în special în zonele urbane mari și în comunitățile dezvoltate, menține un interes constant în această piață..

Analiza și previziunea ofertei

Oferta pe piața apartamentelor cu 2 camere în România este variabilă și depinde de factori precum locația, dezvoltarea imobiliară și cererea specifică fiecărui oraș. Apartamentele cu 2 camere, deși sunt la fel de comune precum cele cu 3 sau 4 camere, au totuși o prezență importantă, în special în orașele mari și în proiectele rezidențiale noi.



Caracteristicile ofertei de apartamente cu 2 camere:

1. Distribuția geografică:

- București: Capitala are una dintre cele mai variate oferte de apartamente cu 2 camere, de la apartamente în blocuri vechi din cartierele periferice, până la proprietăți de lux în zonele centrale și de nord (Herastrău, Primăverii, Aviatorilor). De asemenea, Bucureștiul a înregistrat o creștere a numărului de apartamente noi cu 4 camere în ansambluri rezidențiale de tip premium.
- Cluj-Napoca: În acest oraș, oferta de apartamente cu 4 camere este mai limitată, însă există în special în cartierele de lux sau în proiectele noi de tip boutique. Prețurile sunt ridicate, datorită cererii mari și a lipsei terenurilor pentru dezvoltări imobiliare în zona centrală.
- Timișoara, Iași, Brașov: Aceste orașe dispun de o ofertă moderată de apartamente cu 3 camere, în special în zonele noi de dezvoltare rezidențială. Oferta în cartierele vechi este mai restrânsă, dar în creștere în ansamblurile noi.

2. Tipologia apartamentelor:

- Blocuri vechi: În multe orașe mari, apartamentele cu 2 camere în blocurile construite înainte de 1990 sunt disponibile la prețuri accesibile. Acestea sunt adesea mai puțin eficiente din punct de vedere energetic și necesită renovări, dar oferă un spațiu generos. În București, aceste apartamente se găsesc în cartiere precum Drumul Taberei, Berceni sau Militari.
- Ansambluri rezidențiale noi: Oferta de apartamente cu 3 camere în proiectele noi a crescut în ultimii ani, în special în cartierele periferice și în suburbii. Dezvoltările de tip premium, care includ apartamente cu 3 camere, sunt tot mai frecvente, având în vedere cererea din partea familiilor care caută mai mult spațiu sau a investitorilor. Apartamentele din ansambluri rezidențiale noi vin, de obicei, cu facilități moderne (lifturi rapide, parcuri subterane, spații verzi).

3. Prețuri și accesibilitate:

- Prețurile ridicate în orașele mari: În București, Cluj-Napoca și alte orașe mari, oferta de apartamente cu 2 camere este limitată, iar prețurile sunt ridicate, datorită cererii constante. De exemplu, în zonele centrale ale Bucureștiului, apartamentele cu 4 camere pot depăși 400.000 de euro în cazul imobilelor noi sau de lux.
- Locuințe mai accesibile în orașele mici: În orașele de dimensiuni medii sau în regiunile mai puțin dezvoltate, prețurile apartamentelor cu 3 camere sunt mai accesibile, iar oferta este mai largă, în special în blocurile vechi.



4. Dezvoltările imobiliare:

- Proiecte rezidențiale noi: Dezvoltatorii imobiliari au început să includă în portofoliul lor apartamente cu 2 camere în cadrul proiectelor noi, însă majoritatea se concentrează pe apartamente de 3 și 4 camere. În proiectele de lux sau cele orientate spre familii, apartamentele cu 2 camere sunt mai frecvente, având suprafețe mari și facilități suplimentare, cum ar fi terase sau grădini proprii.
- Oferta redusă în zonele rurale și orașele mai mici: În orașele mai mici și în zonele rurale, oferta de apartamente cu 3 camere este limitată, în mare parte din cauza cererii scăzute. În aceste zone, locuințele individuale sunt preferate față de apartamentele mari.

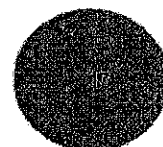
5. Eficiență energetică și facilități moderne:

- Apartamentele vechi: Multe apartamente cu 2 camere din blocurile vechi nu sunt eficiente din punct de vedere energetic și necesită investiții semnificative în renovare (termopane, izolații etc.). Acestea au prețuri mai mici, dar costurile de întreținere pot fi mai ridicate.
- Proiectele noi: Apartamentele cu 2 camere din ansamblurile rezidențiale noi sunt, de obicei, mult mai eficiente din punct de vedere energetic, având instalații moderne, sisteme de încălzire centralizată și chiar soluții de energie verde în unele cazuri. Acestea sunt preferate de cumpărătorii care doresc un confort modern și economii la facturile de utilități.

Concluzie:

Oferta de apartamente cu 2 camere este mai restrânsă decât cea pentru locuințele de dimensiuni mai mici, însă există un interes în creștere pentru aceste proprietăți, mai ales din partea familiilor și a celor care caută spațiu suplimentar. În orașele mari, oferta este limitată și, în consecință, prețurile sunt ridicate, în timp ce în zonele mai puțin dezvoltate sau în orașele de dimensiuni medii, prețurile sunt mai accesibile, iar oferta este mai diversificată. Dezvoltatorii imobiliari răspund treptat la această cerere, în special prin proiectele noi, însă apartamentele cu 3 camere rămân o opțiune mai rară comparativ cu cele de 2 sau 4 camere..

Ofertele de tranzacționare pentru proprietăți similare se situează între 800 Euro / mp util și 1000 Euro /mp util.

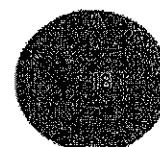


PREZENTARE COMPARABILĂ				
Elemente de comparație	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
		Oferta	Oferta	Oferta
		https://apartamentelavanzare.ro/proprietar/amara/3-decomandate-87000-euro-etaj-2-3638	https://apartamentelavanzare.ro/proprietar/amara/3-camere-60000-euro-etaj-4-3826	https://apartamentelavanzare.ro/proprietar/amara/zorilo-3-camere-42000-euro-etaj-4-3496
Sursa informatiei:				
Pret de oferta/vanzare €		87.000 €	60.000 €	42.000 €
Pret de oferta/vanzare €/mp		1.000 €	833 €	845 €
Tip:	3 camere si dependinta	3 camere si dependinta	3 camere si dependinta	3 camere si dependinta
Localizare (Zona/Carter):	zona Primarie	Central	Zonlor	Aleea Lacului
An constructie imobil:	1985	1990	1985	1985
Suprafata utila:	75.7	87	72	49.7
Etaj:	2/P+3	2/P+4	4/P+4	4/P+4
Finisaje interioare:	Inferioare	Superioare	Medii	Inferioare
Sistem incalzire:	Termoficare retea	CT	CT	Termoficare retea
Tamplarie:	Ferestre PVC cu geam termopan, Usi interior lemn si Usa intrare metalica	Ferestre PVC, Usi celulare si Usa intrare metalica	Ferestre PVC, Usi celulare si Usa intrare metalica	Ferestre PVC, Usi celulare si Usa intrare metalica
Compartimentare:	Decomandat	Decomandat	Semi-decomandat	Semi-decomandat
Anexe:	2 balcoane 8.7 mp si boxa 14.7 mp	2 balcoane 9 mp	2 balcoane 9 mp	2 balcoane 8 mp
Bloc anvelopat	Da	Da	Da	Da
Componente nonimobiliare:	Nu	Fara	Fara	Fara

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.



4. EVALUAREA

Metodologia de evaluare

Pentru estimarea valorii de piata a unei proprietati imobiliare de tipul celei de fata, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR in vigoare, prevad posibilitatea utilizarii a mai multor abordari de evaluare si anume :

- ☐ Abordarea prin piata - Metoda comparatiei vanzarilor
- ☐ Abordarea prin venit – Metoda capitalizarii veniturilor
- ☐ Abordarea prin cost - Metoda cosului de inlocuire net

In cazul de fata evaluatorul a considerat oportun a se aplica abordarea prin piata – prin metoda comparatiilor vanzarilor.

Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe

Abordarea prin piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite spre vanzare.

Pentru aplicarea abordarii s-a utilizat **metoda comparatiei vanzarilor**. 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 piata, localizare, număr camere, suprafața, finisaje, situare etaj etc.

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

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

Ca surse de informații s-au folosit ofertele de vânzare de imobile similare 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 .

Comparabilele folosite sunt:



Comparabila A

<https://apartamentelavanzare.ro/proprietar/amara/2-semidecomandate-60000-euro-etaj-parter-3672>



Amara Zona

9 Bloc Nr.

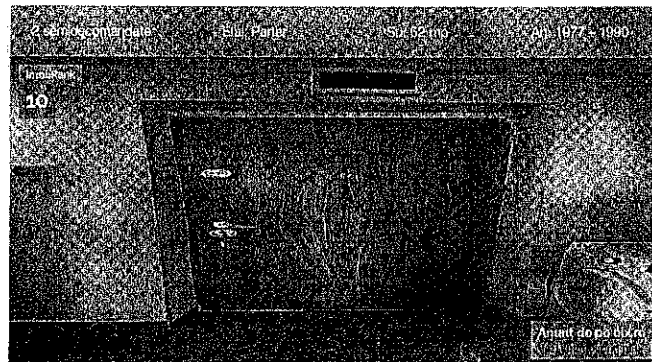
2 semidecomandate Proprietar-Anunț activ acum 98 zile

60000 €



Imobil scos la vânzare în urmă cu 112 zile la prețul de 60000 €

Publicitate



Descriere



De vânzare Apartament 2 camere Amara telomita algea locului, El J2
blocul este unvelopat cu vâla minurda de 10 cm
garnitur termopen noi, tripan
apartamentul este la parter
are curtenia proprie cu oardiera
Semidecomandat
Plasund doar la toleton

Publicitate

Oferte recente



Zona Politio

13000 €

Etaaj: Parter

Publicitate



Zona

60000 €

Etaaj: 4



Zona Zorilor

39000 €

Etaaj: 4

Publicitate



Zona

80000 €

Etaaj: 2



Zona

60000 €

Etaaj: Parter



Zona Strada Nicolae Balcescu

75000 €

Etaaj: Parter



Zona Strada Alexandru Ioan Cuza

87000 €

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



Comparabila B

<https://apartamentelavanzare.ro/proprietar/amara/3-camere-60000-euro-etaj-4-3826>



Amara Zona

60000 €

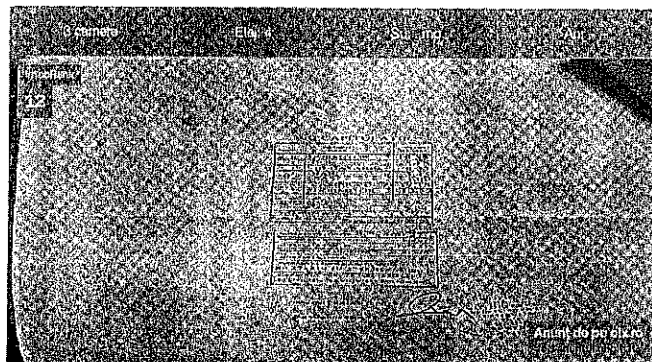
3 Bloc Nr.

3 camere Proprietar-Anunț activ acum 81 zile



Imobil scos la vânzare în urmă cu 85 zile la preț de 60000 €

Publicitate



Descriere

Apartament de vânzare A Apartament 3 camere, etaj 4/4. Blocul renovat recent prin programul PNRR (ferestre
Ofort, renovare terasa, casa scarii, izolare exteriora). Apartamentul are gaze, instalatie de apa separata, centrala
proprie. 3 camere, 2 dormitoare, 1 baie, sufragerie, bucatarie, balcon sufragerie+ balcon dormitor mic ambele
inchise in termopan. Apartamentul este situat in zona Complex- 80 Apartamente, aproape de parc, plaja, hotelul

Ofort, renovare terasa, casa scarii, izolare exteriora). Apartamentul are gaze, instalatie de apa separata, centrala
proprie. 3 camere, 2 dormitoare, 1 baie, sufragerie, bucatarie, balcon sufragerie+ balcon dormitor mic ambele
inchise in termopan. Apartamentul este situat in zona Complex- 80 Apartamente, aproape de parc, plaja, hotelul
statiei Amara.

Loc de garaj de 24 m2 cu contract de concesiune pe 49 de ani.

Publicitate



Zona Politia

19900 €

Etaj: Parter

Publicitate



Zona

60000 €

Etaj: 4



Zona Zorilor

39000 €

Etaj: 4

Publicitate



Zona

80000 €

Etaj: 2



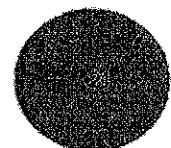
Zona

60000 €

Etaj: Parter

Publicitate

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



Comparabila C

<https://apartamentelevanzare.ro/proprietar/amara/zorilor-3-camere-42000-euro-etaj-4-3496>



Amara Zona Zorilor

42000 €

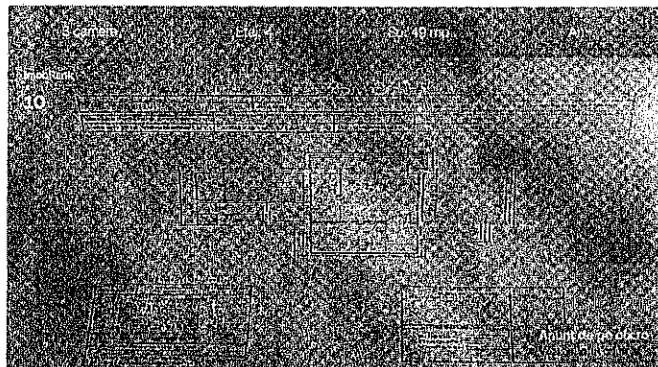
9 Bloc Nr.

3 camere Proprietar Anunț activ acum 156 zile



Închiriaza la vânzare în următoarele 181 zile la preț de 42000 €

Publicitate



Oferte Recente



Zona Politie

13000 €

Etaaj: Parter

Publicitate



Zona

60000 €

Etaaj: 4



Zona Zorilor

30000 €

Etaaj: 4

Publicitate



Zona

80000 €

Etaaj: 2

Descriere



Apartment 3 camere Amara, et. 4 De vanzare, apartament cu 3 camere, în Amara, Aleea Lacului, etaj 4.

Bloc reabilitat termic prin fonduri europene. Tamplarie Cifort, Izolație vată minerală bazaltică, parchet, centrală, ușa metalică.

Suprafata utila 48,70 mp

Suprafata construita 70,90 mp

Aproape de plaja Zorilor.

Locuibil imediat, este necesar doar un var, pentru împropietare.

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

Grila de calcul este prezentată în **Anexa 1**.

Aplicând toate cele prezentate mai sus valoarea de piață a proprietății estimată prin această metodă este:

38.000 Euro

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



5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

5.1. 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
38.000 EURO,
echivalent
192.000 LEI

Referitor la aceasta valoare pot fi precizate urmatoarele:

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

Cu stima,
Rares Treeroiu
Evaluator autorizat,
Specializari EPI si EBM
Legitimatie 18422



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

