



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



HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare pentru apartamentul, situat în orașul Amara, strada Alexandru Ioan Cuza, bloc A, scara B, etaj 2, ap.5, identificat cu nr. cadastral 20369-C1-U14.

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița
Având în vedere:

- cererea nr.290 din 10.01.2025, depusă de petentul Vizitiu Stelică, cu privire la solicitarea cumpărării apartamentului, situat în orașul Amara, strada Alexandru Ioan Cuza, bloc A, scara B, etaj 2, ap.5;
- referatul de aprobare nr.274 din 18.09.2025, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.275 din 18.09.2025, al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- raportul de avizare nr.204 din 29.09.2025, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr.228 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 Alexandru Ioan Cuza, bloc A, scara B, etaj 2, ap.5, identificat cu nr. cadastral 20369-C1-U14. 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, petentului Vizitiu Stelică, 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.140
Din 30 septembrie 2025
Adoptată în Amara
Ex.3

- ANEXA -



EVALUATOR AUTORIZAT
MEMBRU TITULAR ANEVAR
SPECIALIZARILE EPI, EBM

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 472/01.09.2025

Apartament 4 camere Amara, jud Ialomita
☐ Nr cadastral 20369-C1-U14

August 2025

UAT AMARA

RE: Raport evaluare apartament 4 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.

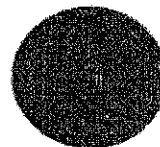
In urma aplicarii metodelor de evaluare, concluzia asupra valorii este:



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

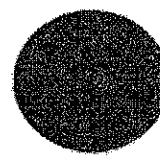


Birou Evaluator Rares Treerolu,
Tel: 0724.973.259
rares@evaluatorproprietati.ro



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	
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	8
2.3. Informatii despre amplasament	11
2.4. Aspecte privind utilizarea	12
2.5. Descrierea apartamentului	13
2.6. Insectia	13
3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
Piata specifica	15
Analiza si previziunea cererii	15
Analiza si previziunea ofertei	17
Analiza echilibrului pietei specifice	19
4. EVALUAREA	20
Metodologia de evaluare	20
Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe	20
5. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	24
5.1. Concluzia asupra valorii	24
6. ANEXE	25



SINTEZA EVALUARII

Client: UAT AMARA

Proprietar: UAT AMARA

Utilizator: UAT AMARA

Tipul Proprietatii: Proprietate imobiliara – Apartament cu 4 camere si dependinte + BOXA

Data evaluarii: 26.08.2025

Data inspectiei: 26.08.2025

Data si nr raportului de evaluare :472/01.09.2025

Valoarea totala de Piata: 71.000 Euro
359.000 Lei

Nr. Crt.	Obiectiv	Valoare de piata estimata EURO	Valoare de piata estimata LEI
1	Apartament 4 camere	71,000	358,919
TOTAL		71,000	359,000

Cursul de schimb la data evaluarii 1 euro = 5.0552 lei

Abordari utilizate Abordarea prin piata – Metoda comparatiilor directe

Suprafata apartament 88.3 mp nr cad 20369-C1-U14.
Suprafata boxa 20.6 mp (conform extras CF)

Evaluator autorizat,
TREEROIU RARES
Legitimatie 18433
Specializari EPI, EBIM



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



1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea evaluatorului

Evaluator Autorizat dl TREEROLU 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 4 camere si dependinte + BOXA

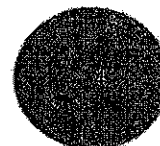
Descriere apartament	
Tip:	4 camere si dependinte
Adresa:	Jud. Ialomita, UAT Amara, Loc. Amara, Str Alexandru Ioan Cuza, Bl. A, Sc. B, Et. 2, Ap. 5
Localizare (Zona/Cartier):	zona Primarie
An constructie imobil	1985
Suprafata utila:	88.30
Suprafata balcon:	Balcon 3.5 mp
Etagi:	2/P+3
Finisaje interioare:	Medii
Sistem incalzire:	CT
Tapiserie:	Ferestre PVC cu geam termopan, Usi interior lemn si Usa intrare metalica
Compartimentare:	Decomandat
Anexe	Balcon 3.5 mp si boxa 20.6 mp
Incadrare seismica	Nu
Componente nonimobiliare:	Nu

precum si o cota indiviza in suprafata de 44 mp din terenul pe care este edificata constructia, aferenta apartamentului nr 5

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 flecare 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)	Date economice generale (informații colectate de evaluator)
- Documente privind dobândirea dreptului de proprietate (Acte de proprietate); - Documente privind intabularea dreptului de proprietate (Extrase Carte Funciara, Încheieri de intabulare);	- 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.

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

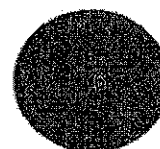
Ipoteze speciale: NU SUNT

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 scopul precizat. 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.

De asemenea, intrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.



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:

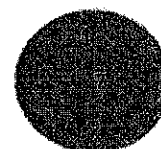
Standarde generale	Standarde pentru active si utilizari specifice	Ghiduri de evaluare
SEV 100 – Cadrul general al evaluarii (IVS 100)	SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)	GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile
SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)	SEV 310 - Evaluari 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 nr. 488



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



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descriere juridică.

- ✚ Identificarea proprietății imobiliare subiect
- Apartament cu 4 camere și dependințe + BOXA situat în Amara, jud. Ialomița. Conform actelor de proprietate, imobilul este Apartament cu 4 camere și dependințe + BOXA cu suprafața de 88.3 mp nr. cad 20369-C1-U22. 20.6 mp, precum și cota indiviză în suprafața de 44 mp din terenul pe care este edificată construcția, aferentă apartamentului nr. 5. Conform datelor obținute la data inspecției am constatat că identificarea scriptică corespunde cu identificarea faptică.

✚ Descrierea juridică

Proprietar: UAT AMARA, societate română.

Este supus evaluării dreptul deplin de proprietate al UAT AMARA asupra proprietății descrise mai sus, conform documentelor puse la dispoziție și anexate prezentului raport de evaluare (vezi Anexa 2.)

Dreptul de proprietate asupra imobilului a fost dobândit prin

Act Administrativ nr. 10418, din 19/06/2025 emis de PRIMĂRIA AMARA; Act

Administrativ nr. 458, din 25/06/2025 emis de PRIMĂRIA AMARA; Act

Administrativ nr. 70, din 28/04/2025 emis de CONSILIUL LOCAL AMARA; Act

Administrativ nr. 11326, din 04/07/2025 emis de PRIMĂRIA AMARA;

Date privind întabularea:

Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este înscris în Cartea Funciara nr. 20369-C1-U22, Amara, jud. Ialomița, sub nr. cadastral 20369-C1-U22, conform Extras de Carte Funciara emise de OCPI Ialomița

Sarcini:

Conform Secțiunii III a Extrasului de Carte Funciara, asupra imobilului nu există sarcini.

Date privind documentația cadastrală:

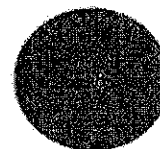
Proprietatea are întocmită documentația cadastrală din care ne-au fost prezentate: Extras CF, relevu

Date privind documentația urbanistică:

Nu este cazul

2.2. Date despre zona, oraș, vecinătăți și amplasare

- ✚ Date despre zona, oraș
- Orașul Amara este situat în partea de sud-est a României, în centrul județului Ialomița, la aproximativ 7 km nord de municipiul Slobozia și la circa 120 km est de București. Localitatea este cunoscută în special pentru stațiunea balneoclimaterică Amara, fiind un important centru turistic și de agrement al județului. Din punct de vedere administrativ, orașul Amara are statut de oraș din anul 2004 și cuprinde localitățile Amara și Amara Nouă.



Cadrul administrativ și funcțional

Oraș subordonat administrativ Consiliului Județean Ialomița; dispune de primărie, unități de învățământ (școli gimnaziale, grădinițe), liceu, dispensar uman, farmacii, poliție, servicii publice locale.

Stațiunea balneară Amara este atestată oficial și funcționează de mai multe decenii, fiind recunoscută pentru **apele și nămolurile terapeutice** cu proprietăți curative, atrăgând turiști din întreaga țară.

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.

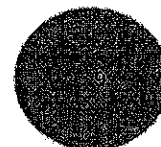
Orașul beneficiază de **cadru natural atractiv** (lacul Amara și spațiile verzi), ceea ce îl face atractiv pentru investiții în turism și rezidențial.

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

Pe strada **Alexandru Ioan Cuza** din Amara, județul Ialomița, se găsește, printre altele, **Poliția Amara** — instituția de poliție locală, amplasată pe DN2C, care corespunde cu Strada Alexandru Ioan Cuza.

Codul poștal pentru această zonă este **927020**.

Într-una din hotărârile locale se menționează că zona cuprinsă între străzile **Tudor Vladimirescu (sud)** și **Alexandru Ioan Cuza (vest)**, până la DN 2C (Amara–Buzău), este considerată cu risc de situații de urgență.

Primăria Amara.

Politia Amara.

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

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

Proprietatea are acces la caile de transport în comun : autobuze.

Artere importante de circulație existente în zona:

- DN2C.

✚ Amplasarea

Imobilul se afla în pe Str Alexandru Ioan Cuza, Bl. A, Sc. B, Et. 2, Ap. 5

Adresa este în planul 2 fata de strada principala.

Amplasamentul se regăsește într-o zonă mixtă ocupată de locuințe multifamiliale și unifamiliale.

Amplasarea imobilului în cadrul zonei este favorabilă.

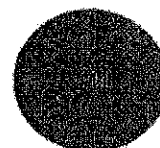
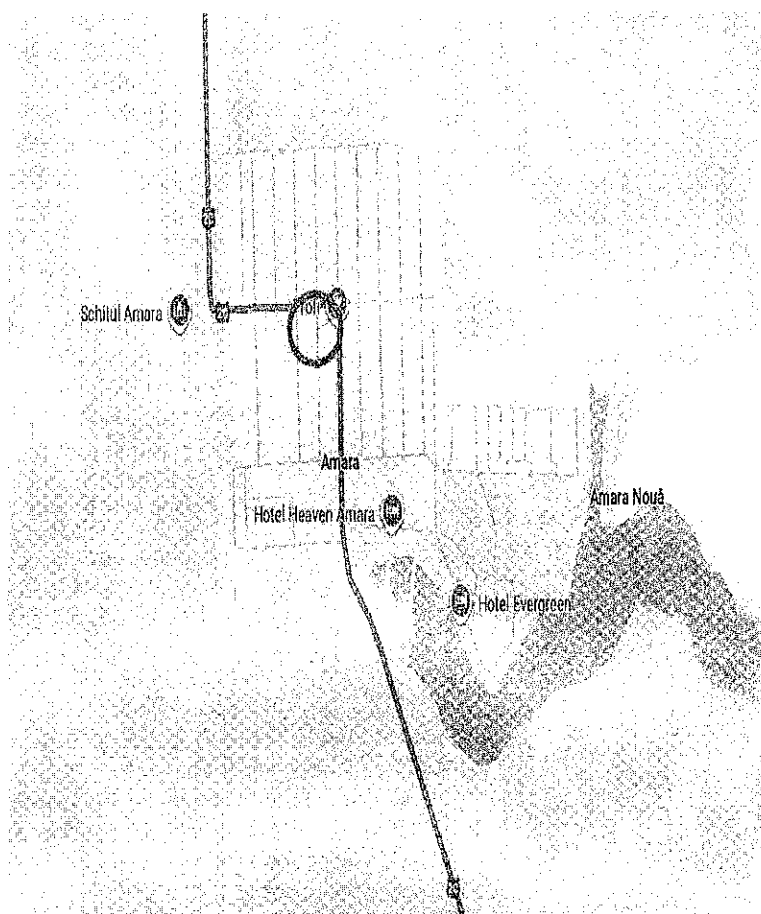
Zona din imediată vecinătate a proprietății poate fi caracterizată ca relativ liniștită. Poluarea este relativ redusă. Rețelele publice de utilități se prezintă în stare satisfăcătoare.

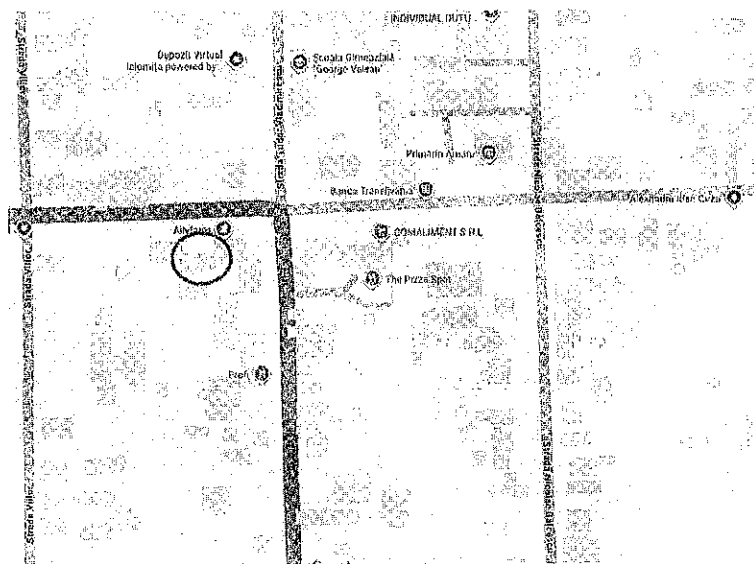


2.3. Informatii despre amplasament

- ✦ Suprafata terenului Terenul este in suprafata de 44mp in 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

AMPLASAREA PE HARTA





2.4. Aspecte privind utilizarea

- ✦ **Utilizarea proprietatii la data inspectiei** La data inspectiei apartamentul avea utilizare rezidentiala si se regasea in stare buna.
- ✦ **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.

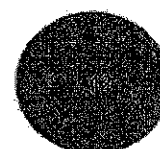
Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața apartamentelor cu o camera si de posibilitatile de folosire a acestora.

Concluzia este că:

In conditiile pietei actuale, cea mai bună utilizare a proprietății în este ca proprietate imobiliara – utilizare rezidentiala.

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 apartamentului

Adresă:

Județul Ialomița, UAT Amara, Str. Alexandru Ioan Cuza, Bl. A, Sc. B, Et. 2, Ap. 5

Caracteristici:

Apartament cu 4 camere
Suprafață utilă: 88,3 mp
Suprafață totală: 91,8 mp
Suprafață construită: 112,8 mp
Boxă la subsol: 20,6 mp utili / 24,4 mp construiți
Cota teren: 44 mp
Cota părți comune: nespecificată

Situația juridică:

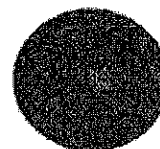
Drept de proprietate privată (intabulare, cota 1/1)
Dobândit prin Lege
Nu există sarcini, ipoteci sau alte grevări înscrise în cartea funciară.

2.6. Inspectia

INSPECTIA S-A REALIZAT DIN STRADA.

Inspectia a fost realizata in data de 26.08.2025, de catre evaluator, insotit de catre reprezentantii clientului la fata locului.

A fost constata starea buna a constructiei.



3. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața apartamentelor cu 4 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 4 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 4 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, bălcoane 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 3 sau 4 camere, iar prețurile în ansamblurile rezidențiale noi sunt, de obicei, mai mari decât în imobilele vechi.
- Exemple de prețuri (octombrie 2024):

- În București, prețurile pentru un apartament cu 4 camere pot varia între 135.000 și 400.000 de euro, în funcție de zonă și caracteristici.
- În Cluj-Napoca, un apartament cu 4 camere poate costa între 140.000 și 300.000 de euro, orașul având unele dintre cele mai mari prețuri din țară.
- În Timișoara sau Iași, prețurile sunt mai accesibile, variind între 120.000 și 260.000 de euro pentru apartamentele cu 4 camere.

Piața imobiliară este într-o continuă schimbare, iar prețurile sunt influențate de factori economici, cerere și ofertă. (esfasurarea unor activitati de birou din spatiul).



Piata specifica

Piata specifica este piata apartamentelor cu 4 camere in orase mici din Romania

Piata rezidentiala. In ciuda masurilor restrictive impuse de situatia post- pandemica, in primul trimestru al 2023 piata rezidentiala a inregistrat un trend ascendent., preturile solicitate in perioada octombrie-decembrie 2022 avand o crestere de cca. 1,5% comparative cu trimestrul anterior.

Exceptia cu marja de crestere peste 2% o constituie doar Capitala. Celelalte orase cu majorari de preturi de tranzactionare sunt: Galatiul (1,9%), Brasovul (1,9%), Oradea (1,3%), Craiova(1%), Braila (0,9%).

Analiza si previziunea cererii

Cererea pe piata apartamentelor cu 4 camere a cunoscut o evolutie specifica, in functie de mai multi factori socio-economici si demografici. Apartamentele cu 3 camere sunt, in general, preferate de familii mai numeroase sau de cei care doresc mai mult spatiu pentru confort, iar cererea pentru aceste proprietati poate varia semnificativ.

Factori care influenteaza cererea pentru apartamente cu 4 camere:

1. Cresterea necesitatii de spatiu:

- Munca de acasa: Pandemia si schimbările in stilul de munca au dus la o crestere a cererii pentru apartamente mai mari, unde o camera suplimentara poate fi transformata in birou.
- Studiul de acasa: Familiile cu copii care au nevoie de spatiu pentru studiu si activitati suplimentare prefera apartamentele cu mai multe camere.

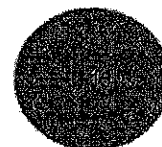
2. Demografia:

- Familiile tinere care isi doresc mai multi copii si au nevoie de spatiu pe termen lung reprezinta un segment important in cererea pentru apartamente cu 4 camere.
- Repatrierea romanilor din diaspora: O alta tendinta in crestere este reprezentata de romanii care se intorc din strainatate si prefera sa investeasca in apartamente mai mari, in orasele mari sau in localitatile de unde provin.

3. Lipsa ofertei suficiente:

- In multe orase mari, oferta de apartamente cu 4 camere este relativ limitata in comparatie cu apartamentele cu 2 si 3 camere, ceea ce creste cererea si implicit preturile.
- Dezvoltatorii imobiliari tind sa construiasca mai multe apartamente mici (2-3 camere), iar oferta pentru cele cu 4 camere este mai restransa, in special in centrele urbane.

4. Mobilitatea sociala:



- 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 4 camere este mult mai scăzută, deoarece majoritatea preferă locuințele mai accesibile din punct de vedere financiar.

5. Investiții pe termen lung:

- Apartamentele cu 4 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:

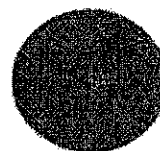
- Cu toate că prețurile apartamentelor au crescut în ultimii ani, accesul relativ ușor la credite ipotecare și programe guvernamentale precum „Prima Casă” sau „Noua Casă” au facilitat achiziția de locuințe mai mari pentru cei care își permit să ia un împrumut pe termen lung.

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 4 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 si previziunea ofertei

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

Caracteristicile ofertei de apartamente cu 4 camere:

1. Distribuția geografică:

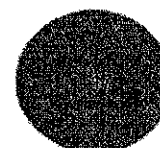
- București: Capitala are una dintre cele mai variate oferte de apartamente cu 4 camere, de la apartamente în blocuri vechi din cartierele periferice, până la proprietăți de lux în zonele centrale și de nord (Herastrău, Primăverii, Aviatorilor). De asemenea, Bucureștiul a înregistrat o creștere a numărului 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 4 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 4 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 4 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 4 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 4 camere în cadrul proiectelor noi, însă majoritatea se concentrează pe apartamente de 2 și 4 camere. În proiectele de lux sau cele orientate spre familii, apartamentele cu 3 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 4 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 4 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 4 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 4 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 4 camere rămân o opțiune mai rară comparativ cu cele de 2 sau 3 camere.

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



PREZENTARE COMPARABILE				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
		Oferta	Oferta	Oferta
Sursa informatiei:		https://apartamentelavanzare.ro/proprietar/amaraz-3-decomandate-37000-euro-etaj-2-3638	https://apartamentelavanzare.ro/proprietar/amaraz-3-camere-60000-euro-etaj-4-3826	https://apartamentelavanzare.ro/proprietar/amaraz-3-camere-42000-euro-etaj-4-3496
Pret de oferta/vanzare €		87.000 €	60.000 €	42.000 €
Pret de oferta/vanzare €/mp		1.000 €	833 €	845 €
Tip:	3 camere si dependinte	3 camere si dependinte	3 camere si dependinte	3 camere si dependinte
Localizare (Zona/Cartier):	zona Primarie	Central	Zorilor	Aleea Lacului
An constructie imobil:	1985	1990	1985	1985
Suprafata utila:	75.7	67	72	49.7
Etaj:	2/P+3	2/P+4	4/P+4	4/P+4
Finisaje interioare:	Inferioare	Superioare	Medii	Inferioare
Sistem incalzire:	Termoscara 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 stimulii 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 piață a unei proprietăți imobiliare de tipul celei de față, Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR în vigoare, prevăd posibilitatea utilizării a mai multor abordări de evaluare și anume :

- ☐ Abordarea prin piață - Metoda comparației vânzărilor
- ☐ Abordarea prin venit – Metoda capitalizării veniturilor
- ☐ Abordarea prin cost - Metoda costului de înlocuire net

În cazul de față evaluatorul a considerat oportun a se aplica abordarea prin piață – prin metoda comparațiilor vânzărilor.

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.

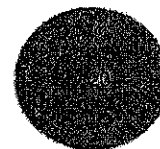
Pentru aplicarea abordării s-a utilizat **metoda comparației vânzărilor**. Metoda constă în analiza unor tranzacții recente sau a unor prețuri de tranzacții sau de ofertă de bunuri similare / comparabile cu subiectul și aplicarea ajustărilor necesare aferente elementelor de comparație alese ca reprezentative. Elementele de comparație includ: tipul tranzacției, drepturi de proprietate transmise, condiții de finanțare, condiții de piață, localizare, număr camere, suprafață, finisaje, situație etaj 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 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:



Comparabilă A

<https://apartamentelavanzare.ro/proprietar/amara/3-decomandate-87000-euro-etaj-2-3638>



Amara Zona

80000 €

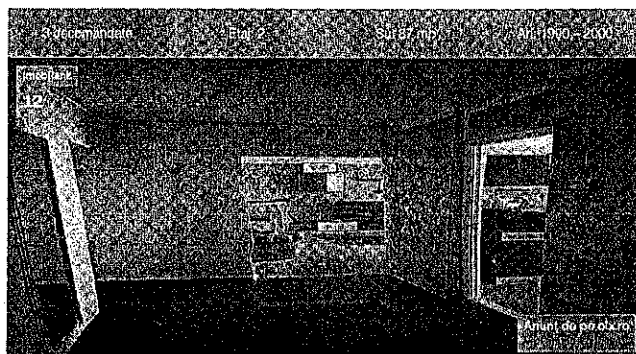
9 Bloc Nr.

3 decomandate Proprietar-Anunț activ acum 110 zile



Imobil scos la vânzare în urma cu 112 zile la preț de 87000 €

Publicitate



Descriere



Vând apartament 3 camere, 2 bai. Pentru mai multe detalii și vizionări ma puteți contacta pe nr de telefon

Publicitate

Evoluția Prețurilor la apartamente din Amara



Vezi Evoluția prețurilor medii ale apartamentelor din Amara în timp real

Oferte Recente



Zona Poitla

13000 €

Etaj: Parter

Publicitate



Zona

60000 €

Etaj: 4



Zona Zorilor

39000 €

Etaj: 4

Publicitate



Zona

80000 €

Etaj: 2



Zona

60000 €

Etaj: Parter



Zona Strada Nicolae Balcescu

75000 €

Etaj: Parter



Zona Strada Alexandru Ioan Cuza

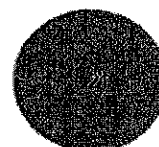
87000 €

Etaj: 2



Zona Zorilor

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



Comparabila B

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



Amara Zona

60000 €

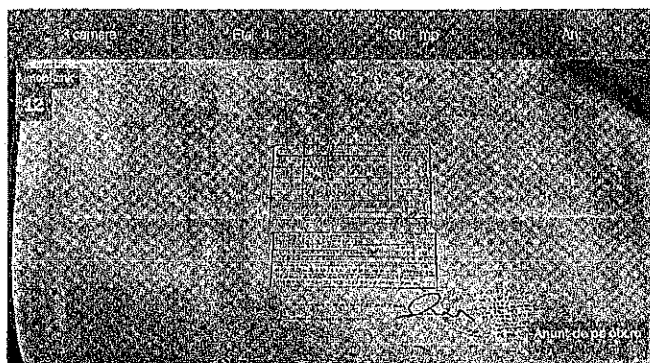
9 Bloc Nr.

3 camere Proprietar-Anunt activ acum 61 zile



Imobil scos la vânzare în urmă cu 56 zile la preț de 60000 €

Publicitate



Descriere

Apartament de vânzare A Apartament 3 camere, etaj 4/4. Blocul renovat recent prin programul PNNR (crustă Căpt, renovare terasă, casa scări, izolare exterioară). Apartamentul are gaze, instalație de apă separată, centrală proprie. 3 camere, 2 dormitoare, 1 baie, sufragerie, bucatărie, balcon sufragerie+ balcon dormitor mic ambele închise în termopan. Apartamentul este situat în zona Complex- 80 Apartamente, aproape de parc, plajă, hotelul

Qfort, renovare terasă, casa scări, izolare exterioară). Apartamentul are gaze, instalație de apă separată, centrală proprie, 3 camere, 2 dormitoare, 1 baie, sufragerie, bucatărie, balcon sufragerie+ balcon dormitor mic ambele închise în termopan. Apartamentul este situat în zona Complex- 80 Apartamente, aproape de parc, plajă, hotelul stațiunea Amara.

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

Publicitate

Publicitate



Zona Poitile

13000 €

Etaj: Parter

Publicitate



Zona

60000 €

Etaj: 4



Zona Zorilor

69000 €

Etaj: 4

Publicitate



Zona

60000 €

Etaj: 2



Zona

60000 €

Etaj: Parter

Publicitate

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



Comparabila C

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



Amara Zona Zorilor

42000 €

9 Bloco Nr.

3 camere Proprietar-Amănăț activ acum 156 zile



Imobil spre la vânzare în urmă cu 181 zile la preț de 42000 €

Oferte Recente

Amara

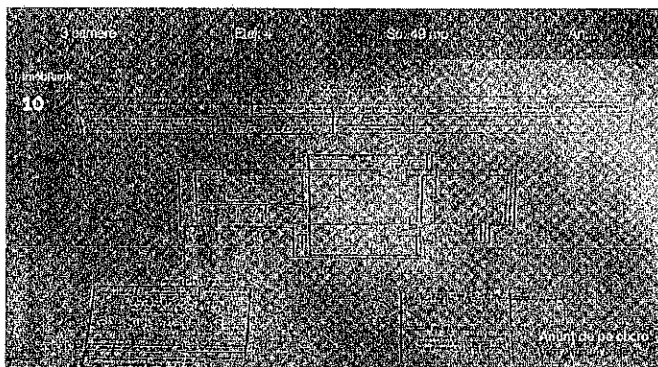


Zona Politeia

13000 €

Etaj: Parter

Publicitate



Publicitate



Zona

60000 €

Etaj: 4



Zona Zorilor

39000 €

Etaj: 4

Publicitate



Zona

80000 €

Etaj: 2

Descriere



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

Bloc reabilitat termic prin fonduri europene. Tamplarie Qfort, izolație vată minerală bazaltică, parchet, centrala, usa metalică.

Suprafata utila 49,70 mp

Suprafata construita 70,90 mp

Aproape de plaja Zorilor.

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

Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabila B (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:

71.000 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
71.000 EURO,
echivalent
359.000 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 18433



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

