



JUDEȚUL IALOMIȚA
CONSILIUL LOCAL AL ORĂȘULUI
AMARA

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



HOTĂRÂRE

**privind aprobarea raportului de evaluare pentru apartamentul, situat în orașul Amara,
strada Nicolae Bălcescu, bloc F, scara B, etaj 2, ap.9, identificat cu nr. cadastral
20780-C1-U8**

Consiliul Local Orășenesc Amara, județul Ialomița
Având în vedere:

- cererea nr.13799 din 18.08.2025, depusă de petentul Toader Ion, cu privire la solicitarea cumpărării apartamentului, situat în orașul Amara, strada Nicolae Bălcescu, bloc F, scara B, etaj 2, ap.9;
- referatul de aprobare nr.276 din 19.09.2025, al Primarului Orașului Amara;
- raportul nr.277 din 19.09.2025, al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Orașului Amara;
- raportul de avizare nr. 205 din 29.09.2025, al Comisiei pentru activități economico-financiare și buget;
- raportul de avizare nr.229 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 Nicolae Bălcescu, bloc F, scara B, etaj 2, ap.9, identificat cu nr. cadastral 20780-C1-U8. 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 Toader Ion, 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.141
Din 30 septembrie 2025
Adoptată în Amara
Ex.3

— ANEXA —



EVALUATOR AUTORIZAT

MEMBRU TITULAR ANEVAR

SPECIALIZARILE EPI, EBM

RAPORT DE EVALUARE

Nr. 463/ 01.09.2025

Apartament 3 camere Amara, jud Ialomita

☐ Nr cadastral 20780-C1-U8

August 2025

UAT AMARA

RE: Raport evaluare apartament 3 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.

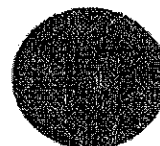
In urma aplicarii metodelor de evaluare, concluzia asupra valorii este:

Valoarea de piata
65.000 EURO,
echivalent
329.000 LEI

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



L
Te.
rares



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	9
2.3. Informatii despre amplasament	11
2.4. Aspecte privind utilizarea	12
2.5. Descrierea apartamentului	13
2.6. Inspectia	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 3 camere si dependinte
Data evaluarii: 26.08.2025
Data inspectiei: 26.08.2025
Data si nr raportului de evaluare :463/01.09.2025

Valoarea totala de Piata: 65.000 Euro
329.000 Lei

Nr. Crt.	Obiectiv	Valoare de piata estimata EURO	Valoare de piata estimata LEI
1	Apartament 3 camere	65,000	328,588
TOTAL		65,000	329,000

Cursul de schimb la data evaluarii 1 euro = 5.0552 lei

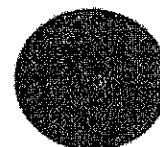
Abordari utilizate Abordarea prin piata – Metoda comparatiei directe

Suprafata apartament 76 mp nr cad 20780-C1-U8. (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 legitimitatia 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 3 camere si dependinte

Fisa apartament	
Tip:	3 camere si dependinte
Adresa:	Jud. Ialomita, UAT Amara, Loc. Amara, Str. NICOLAE BALCESCU, Nr. 93A, Bl. F. Sc. B, Et. 2, Ap. 9
Localizare (Zona/Cartier):	zona Primarie
An constructie imobil:	1985
Suprafata utila:	76.00
Suprafata balcon:	2 balcoane 7.63 mp
Etaj:	2/P+3
Finisaje interioare:	Medii
Sistem incalzire:	Termoficare retea
Templarie:	Ferestre PVC cu geam termopan, Usi interior lemn si Usa intrare metalica
Compartimentare:	Decomandat
Anexe:	2 balcoane 7.63 mp
Incadrare seismica:	Nu
Componente nonimobiliare:	Nu

precum si o cota indiviza in suprafata de 35 mp din terenul pe care este edificata constructia, aferenta apartamentului nr 8

1.5. Moneda evaluarii

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



1.6. Utilizarea desemnata

Utilizarea desemnata a evaluarii este estimarea valorii de piata, in vederea vanzarii.

1.7. Tipul valorii utilizate

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

Valoarea este exprimata in euro si lei la data de referinta a evaluarii, avand in vedere cursul valutar la data de 26.08.2025 – 5.0552 RON/ EUR

1.8. Data evaluarii

Data evaluarii este 26.08.2025, data la care sunt valabile informatiile privind nivelul preturilor si documentele furnizate de client si la care se considera valabile ipotezele si ipotezele speciale luate in considerare precum si valorile estimate de catre evaluator.

Data redactarii raportului este 01.09.2025

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

Pasii parcursi in documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii au fost:

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

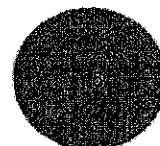
1.10. Natura si sursa informatiilor pe care sa va baza evaluarea

Informatiile utilizate au fost:

Date specifice (informatii primite de la client)	Date economice generale (informatii colectate de evaluator)
- Documente privind dobandirea dreptului de proprietate (Acte de proprietate); - Documente privind intabularea dreptului de proprietate (Extrase Carte Funciara, Incheieri de intabulare);	- Informatii privind piata imobiliara specifica (preturi, nivel de chirii etc.); - Website-uri anunturi imobiliare, agentii imobiliare; - Cataloage costuri IROVAL - Indreptare tehnice costuri Matrix Rom. - Baza de date a evaluatorului. - Banca Nationala a Romaniei (BNR)

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

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 documente 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 in 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 neconcordanță 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 conditiile în care s-a realizat evaluarea (starea pietei, nivelul cererii si ofertei, inflatie, evolutia cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este liniara);
- ☐ Orice alocare de valori pe componente este valabila numai în cazul utilizarii prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legatura cu o alta evaluare si 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 si 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, înțrarea în posesia unui terț a unei copii a acestui raport nu implică 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 18433



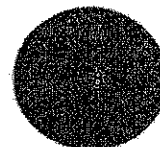
Birou Evaluator Rares Treeroiu,
Tel: 0724.973.259
rares@evaluatorproprietati.ro



2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descriere juridica.

- ✚ Identificarea proprietatii imobiliare subiect
- Apartament cu 3 camere si dependinte situat in Amara, jud Ialomita
Conform actelor de proprietate, imobilul este Apartament cu 3 camere si dependinte cu suprafata de 76 mp nr cad 20780-C1-U8. , precum si cota indiviza in suprafata de 35 mp din terenul pe care este edificata constructia, aferenta apartamentului nr 8.
Conform datelor obtinute la data inspectiei am constatat ca identificarea scriptica corespunde cu identificarea factica.
- ✚ Descrierea juridica
- Proprietar: 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 Anexa 2.)
Dreptul de proprietate asupra imobilului a fost dobandit prin Act Administrativ nr. 17, din 06/06/2004 emis de CONSILIUL LOCAL AMARA; Act Administrativ nr. 1067, din 09/11/2021 emis de PRIMARIA ORASULUI AMARA; Act Administrativ nr. CUI UAT AMARA, din 05/08/1993 emis de REGISTRUL COMERTULUI; Act Administrativ nr. 20017, din 20/10/2021 emis de PRIMARIA ORASULUI AMARA; Act Administrativ nr. 111, din 31/08/2021 emis de CONSILIUL LOCAL AMARA;;
- Date privind intabularea:
Dreptul de proprietate asupra bunului imobil este inregistrat in Cartea Funciara nr. 20780-C1-U8 , Amara, jud Ialomita, sub nr. cadastral 20780-C1-U8, conform Extras de Carte Funciara emise de OCPI Ialomita
- Sarcini:
Conform Sectiunii III a Extrasului de Carte Funciara, asupra imobilului nu exista sarcini.
- Date privind documentatia cadastrala:
Proprietatea are intocmita documentatia cadastrala din care ne-au fost prezentate: Extras CF, relevu
- Date privind documentatia urbanistica:
Nu este cazul



2.2. Date despre zona, oras, vecinatati si amplasare

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

Cadrul administrativ şi funcţional

Oraş subordonat administrativ Consiliului Judeţean Ialomiţa; dispune de primărie, unităţi de învăţământ (şcoli gimnaziale, grădiniţe), liceu, dispensar uman, farmacii, poliţie, servicii publice locale.

Staţiunea balneară Amara este atestată oficial şi funcţionează de mai multe decenii, fiind recunoscută pentru apele şi nămolurile terapeutice cu proprietăţi curative, atrăgând turişti din întreaga ţară.

Accesibilitate şi infrastructură

Rutier: Acces facil prin DN2A (E60), care leagă Bucureşti de Slobozia şi Constanţa; drumurile judeţene asigură conexiunea cu localităţile învecinate.

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

Transport public: Legături rutiere regulate cu Slobozia şi localităţile limitrofe prin linii de autobuz şi microbuze.

Infrastructură edilitară:

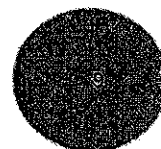
- Alimentare cu apă şi reţea de canalizare acoperind majoritatea gospodăriilor.
- Reţea de gaze naturale disponibilă.
- Reţele de electricitate şi telecomunicaţii dezvoltate.
- Străzi asfaltate pe arterele principale; străzile secundare sunt în proces de modernizare.

Caracteristici urbanistice şi economice

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

Zona rezidenţială este compusă predominant din locuinţe individuale cu regim mic de înălţime (P, P+1), dar există şi blocuri de locuinţe în zona centrală.

Activităţile economice principale includ: turism, servicii, agricultură şi mici activităţi comerciale şi industriale.



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 vecinătăți

Vecinătăți – Str. Nicolae Bălcescu nr. 93, Oraș Amara, Jud. Ialomița

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

Nord: proprietăți rezidențiale individuale, cu regim mic de înălțime (P, P+1).

Sud: terenuri și construcții cu destinație rezidențială, spații comerciale de proximitate.

Est: străzi secundare și proprietăți rezidențiale; acces către zona lacului Amara.

Vest: imobile de locuințe și spații comerciale situate de-a lungul străzii principale.

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

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

Proprietatea are acces la calea de transport în comun : autobuze.
Artere importante de circulație existente în zona:



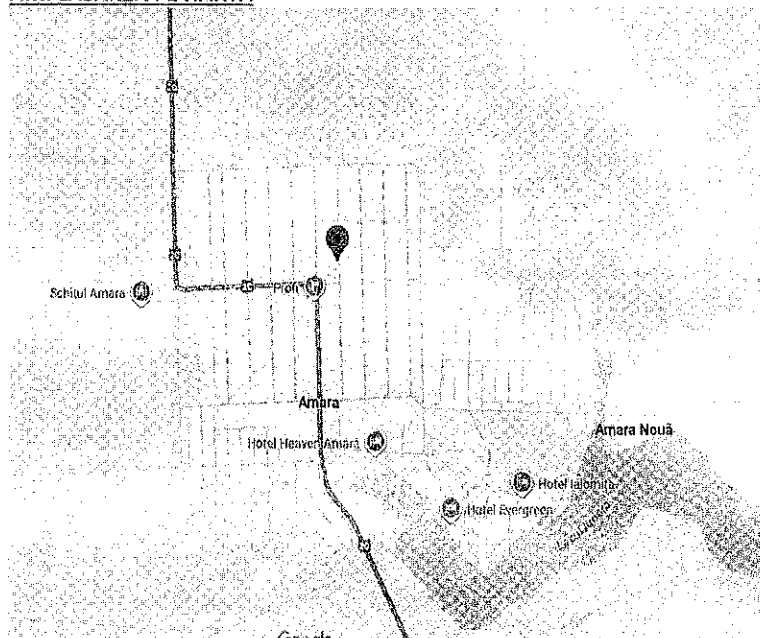
- DN2C.

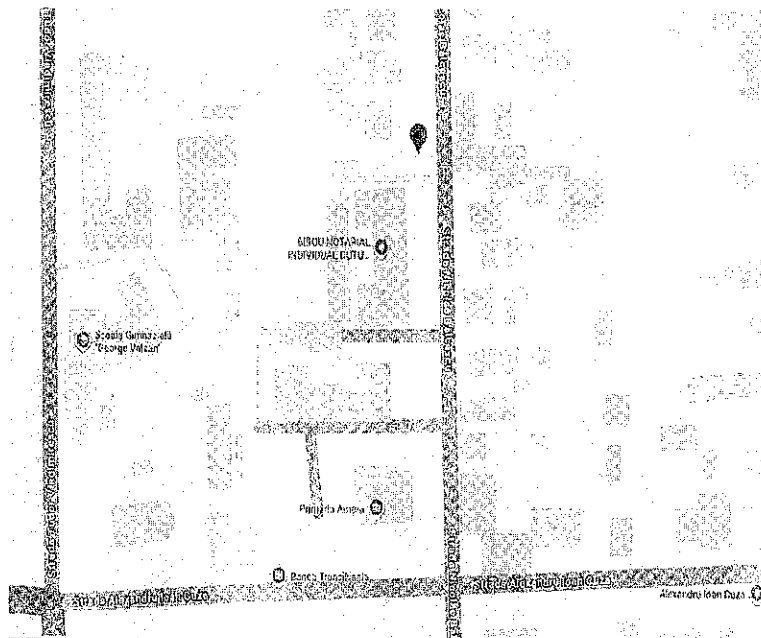
- ✚ Amplasarea
- Imobilul se afla in zona lincului pe Str NICOLAE BALCESCU, Nr. 93A, Bl. F, Sc. A, Et. 2, Ap. 9.
Adresa este in planul 2 fata de strada principala.
Amplasamentul se regaseste într-o zona mixta ocupata de locuinte multifamiliale si unifamiliale.
Amplasarea imobilului in cadrul zonei este favorabila.
Zona din imediata vecinatate a proprietatii poate fi caracterizata ca relativ linistita. Poluarea este relativ redusa. Retelele publice de utilitati se prezinta in stare satisfacatoare.

2.3. Informatii despre amplasament

- ✚ Suprafata terenului Terenul este in suprafata de 35mp 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.
- ✚ Servituti 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.

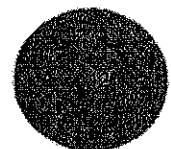
Analiza efectuată a presupus culegerea unor informații de pe piața apartamentelor cu o camera si de posibilitatile de folosire a acestora.

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

Imobilul este situat în orașul Amara, județul Ialomița, pe strada Nicolae Bălcescu nr. 93A, bloc F, scara B, etaj 2, apartament 9, identificat prin număr cadastral 20780-C1-U9.

Este vorba despre un apartament cu 3 camere și dependințe, având:

Suprafață utilă: 76 mp;
Suprafață totală: 83.19 mp;
Suprafață construită: 107 mp;
Cota de teren aferentă: 35 mp (în folosință indiviză).

Imobilul beneficiază de părți comune aferente blocului: acoperiș, casa scării, subsol, spații tehnice și alte spații comune.

Blocul de locuințe este construit pe structură clasică de rezistență, cu regim de înălțime P+3, iar apartamentul este amplasat la etajul 2, având balcon inclus.

Dreptul de proprietate este intabulat pe UAT Amara; în prezent nu există sarcini sau ipoteci 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 3 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 3 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 3 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:

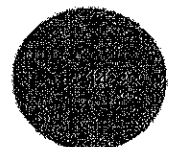
- Cererea în creștere: Cererea pentru apartamente mai spațioase a crescut în ultimii ani, în special din partea familiilor care au nevoie de mai mult spațiu pentru munca de acasă și studiu.
- Dezvoltările rezidențiale noi: Majoritatea dezvoltărilor noi din orașele mari au apartamente cu 3 sau 4 camere, 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 3 camere pot varia între 135.000 și 400.000 de euro, în funcție de zonă și caracteristici.
- În Cluj-Napoca, un apartament cu 3 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 3 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 3 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 3 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 3 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 3 camere este relativ limitata in comparatie cu apartamentele cu 2 si 4 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 3 camere este mult mai scăzută, deoarece majoritatea preferă locuințele mai accesibile din punct de vedere financiar.

5. Investiții pe termen lung:

- Apartamentele cu 3 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:

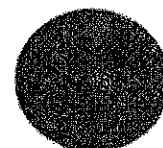
- Cu toate că prețurile apartamentelor au crescut în ultimii ani, accesul relativ ușor la credite ipotecare și programe guvernamentale precum „Prima Casă” sau „Noua Casă” au facilitat achiziția de locuințe mai mari pentru cei care își permit să ia un împrumut pe termen lung.

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

Caracteristicile ofertei de apartamente cu 3 camere:

1. Distribuția geografică:

- **București:** Capitala are una dintre cele mai variate oferte de apartamente cu 3 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 3 camere în ansambluri rezidențiale de tip premium.
- **Cluj-Napoca:** În acest oraș, oferta de apartamente cu 3 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 3 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 (lifțuri 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 3 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 3 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 3 camere este limitată, în mare parte din cauza cererii scăzute. În aceste zone, locuințele individuale sunt preferate față de apartamentele mari.

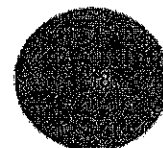
5. Eficiență energetică și facilități moderne:

- Apartamentele vechi: Multe apartamente cu 3 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 3 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 3 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.

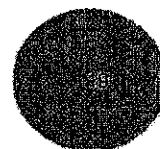


PREZENTARE COMPARABILĂ				
Elemente de comparație	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
		Oferta	Oferta	Oferta
Sursa informației:		https://apartamentelavanzare.ro/proprietar/amara/3-decomandate-87000-euro-etaj-2-3638	https://apartamentelavanzare.ro/proprietar/amara/3-camere-60000-euro-etaj-4-3826	https://apartamentelavanzare.ro/proprietar/amara/zorilor/3-camere-42000-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	Alaea Lacului
An constructia 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 8 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 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 cosului 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 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/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 €

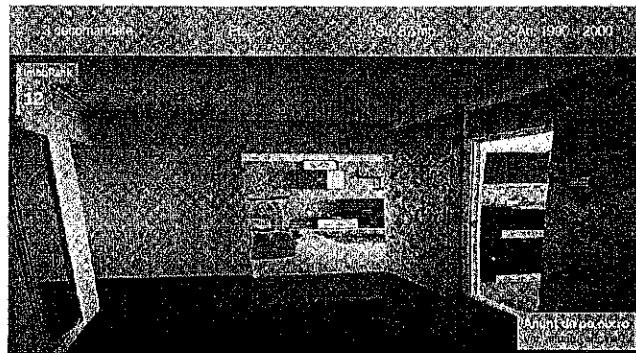
9 Bloc Nr.

3 decomandate Proprietar-Anunț activ acum 110 zile



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

Publicitate



Descriere



Vănuș apartament 3 camere, 2 bai. Poziție mai bună decât în imaginea mea stăruie contactați pe rețea telefon

Publicitate

Evoluția Prețurilor la apartamente din Amara

0 - - - -

Vezi Evoluția prețurilor medii ale apartamentelor din Amara în timp real

Oferte Recente

0 - - - -



Zona Politie

13000 €

Etaj: Parter

Publicitate



Zona

60000 €

Etaj: 4



Zona Zorilor

38000 €

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>

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

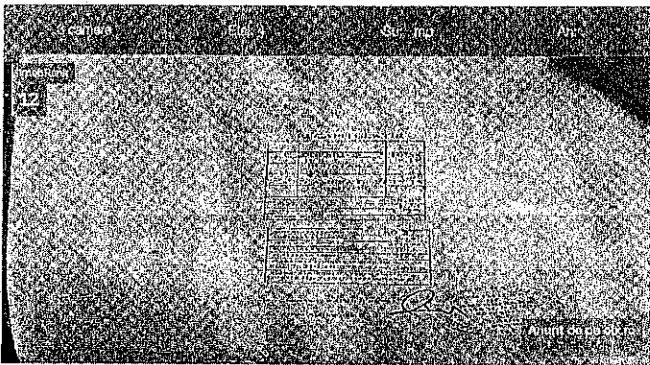
Amara Zona

60000 €

3 camere Proprietar Anunț 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 (forestare Clon, renovare terasa, casa scarii, izolare exterioara). Apartamentul are gaze, instalatie de apa separata, centrala proprie. 3 camere, 2 dormitoare, 1 baie, sufragerie, bucatarie, balcon sufragerie+ balcon dormitor mic ambela inchisa in termopan. Apartamentul este situat in zona Complex- 80 Apartamente, aproape de parc, plaja, hoteluri

Qfort, renovare terasa, casa scarii, izolare exterioara). Apartamentul are gaze, instalatie de apa separata, centrala proprie. 3 camere, 2 dormitoare, 1 baie, sufragerie, bucatarie, balcon sufragerie+ balcon dormitor mic ambela inchisa in termopan. Apartamentul este situat in zona Complex- 80 Apartamente, aproape de parc, plaja, hoteluri

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

Zona Politie

18000 €

Etaj: Parter

Zona

60000 €

Etaj: 4

Zona Zortlor

39000 €

Etaj: 4

Zona

60000 €

Etaj: 2

Zona

60000 €

Etaj: Parter

Publicitate

Birou Evaluator Rares Treeroiu,
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 €

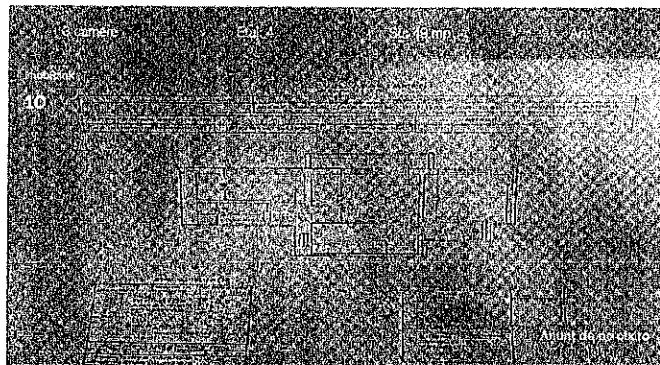
9 Bloc Nr.

3 camere Proprietar-Anunt activ acum 156 zile



Imobil scos la vânzare în urma cu 181 zile la preț de 42000 €

Publicitate



Oferte Repente



Zona Politie

13000 €

Etaaj: Parter

Publicitate



Zona

60000 €

Etaaj: 4



Zona Zorilor

30000 €

Etaaj: 4

Publicitate



Zona

80000 €

Etaaj: 2

Descriere



Aparament 3 camere Amara, et. 4 De vânzare, apartament cu 3 camere, în Amara, Aleea Lacului, etaj 4.

Bloc reabilitat termic prin fonduri europene. Tâmplarie Cfort, 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.

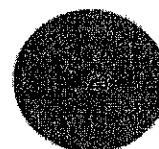
Din analiza efectuată a rezultat că cea mai apropiată comparabilă de subiect este comparabilă B (are cea mai mică ajustare totală brută).

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

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

65.000 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
65.000 EURO,
echivalent
329.000 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.
Specializat in
Le...



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

